

**Nr 4 - 2012**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska  
Bostäders styrelse den 3 maj 2012 på Svenska  
Bostäders huvudkontor

Justeras:

Berthold Gustavsson

Yvonne Ruwaida

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Vice ordföranden

Yvonne Ruwaida (MP)

Ledamöterna

Peter Salomon (M)  
Hugo Nordenfelt (M)  
Fredrik Lundin Leinder (FP)  
Karin Hanqvist (S)  
Jan Sörling (S)

Suppleanterna

Bengt Carlsson (M)  
Ragnhild Elfsö (C)  
Tobias Olsson (MP)  
Gunilla Bhur (V)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund  
Conny Tedenbring, Vision

Ersättare

Suzanne Frejd, SACO

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren och Patrik Emanuelsson samt Bertil Pelland (C).

## § 1 Val av justeringsmän

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

## § 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 11.

## § 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 29 mars 2012 (nr 3 - 2012) är justerat och utsänt.

## § 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 20 april 2012, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade vice ordföranden i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4A**.

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur och personalrepresentanterna, i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4B**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda tomträtter till försäljning enligt följande:

- Fransmannen 1, köpeskilling 39 Mkr
- Pliggen 1 och Trätöffeln 1, köpeskilling 165 Mkr,

att inte erbjuda tomträtten Korthållaren 5 till försäljning,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur.

## § 5 Förslag till budget 2013 och inriktning 2014 och 2015

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förslag till budget 2013 och inriktning 2014 och 2015”, daterad den 20 april 2012, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören och ekonomichef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna förslaget till budget 2013 och inriktning mot 2014 och 2015.

Därefter gjorde suppleanten **Gunilla Bhur** ett ersättaryttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5B**.

## § 6            **Beslutsunderlag investering kv Molde 1 och 2    SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av 184 lägenheter inom kvarteret Molde 1 och 2”, daterad den 20 april 2012, (Bilaga § 6).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att genomföra upprustning och investering enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

## § 7            **Firmateckning**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Firmateckning”, daterad den 20 april 2012, (Bilaga § 7).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att Svenska Bostäders firma skall tecknas

av styrelsen, eller

*två i förening av* Pelle Björklund, Berthold Gustavsson, Karin Hanqvist, Fredrik Lundin Leinder, Hugo Nordenfelt, Yvonne Ruwaida, Peter Salomon och Jan Sörling, eller

*två i förening av* Pelle Björklund, Lars Brogren, Patrik Emanuelsson, Klas Heldesten, Allan Leveau, Jonas Schneider, Susanne Sigr Callemo och Lars Skoglund.

## § 8            **Svar på skrivelse från (MP)**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse från (MP)”, daterad den 20 april 2012, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade vice ordföranden i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 8A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden.

## **§ 9            Inkomna skrivelser**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 20 april 2012, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna anmälan.

## **§ 10           VD informerar**

Verkställande direktören informerade om nuläget i arbetet med Stockholmsmodellen och noterade att Hyresgästföreningen och Botkyrkabyggen träffat en överenskommelse om en strukturerad hyressättning för bolagets bostadslägenheter i Botkyrka.

Verkställande direktören informerade om den pågående boendedialogen i de södra delarna av staden.

Verkställande direktören informerade om nuläget beträffande Husby Träff och att Svenska Bostäder nu driver verksamheten vidare samt att bolaget tagit över den personal som sedan tidigare arbetar inom verksamheten. Vice VD Patrik Emanuelsson informerade om den dialog om Husby Träff som genomförts med föreningar och andra intressenter i Husby.

Verkställande direktören informerade om ett ärende rörande en lokalhyresgäst i K5.

## **§ 11           Övriga ärenden**

### a) Extra styrelsemöte

Styrelsen beslutade att hålla ett extra styrelsemöte torsdagen den 31 maj 2012 kl. 16.00 i Stadshuset (Bråvallasalen).

### b) Rapportering av nyproduktion

Efter förslag av ledamoten Fredrik Lundin Leinder, beslutade styrelsen att rapportering av pågående och planerad nyproduktion skall göras löpande till styrelsen (stående punkt på dagordningen).

### c) Erfarenheter från studieresa

Efter förslag av ledamoten Hugo Nordenfelt, åtog sig verkställande direktören att återkomma till styrelsen med en uppföljning av erfarenheter från styrelsens studieresa

till Schweiz och Österrike i september 2011 samt om och hur dessa erfarenheter påverkat utvecklingen inom Svenska Bostäder.

d) Annedals bostadsutställning

Noterades att Annedals bostadsutställning äger rum under perioden den 16 – 26 augusti 2012. Verkställande direktören återkommer till styrelsen med en inbjudan till utställningen.

e) Mätning av värme/vatten

I anledning av fråga från ledamoten Jan Sörling, redogjorde vice VD Patrik Emanuelsson för Svenska Bostäders erfarenheter från mätning av värme/vatten och den beredskap som bolaget har på detta område.

Vid protokollet

Klas Heldesten

**Bilaga 4A**

2012-05-03

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

**Förslag till beslut**

## Avslag

På grund av alliansens stora försäljningar av allmännyttan anser Miljöpartiet att en time out vad gäller ombildningen är ett måste. Det är viktigt att politiken kan fatta strategiska beslut kring bostadsförsörjningen i Stockholm. Miljöpartiet är för blandade upplåtelseformer i varje bostadsområde och brukar rösta för en ombildning där hyresrätten är i majoritet. Men det allra viktigaste är att stadens bostadsförsörjning fungerar. Och då är den totala tillgången till allmännytta ett viktigare verktyg för att kunna klara bostadsförsörjningen – bland annat genom att kunna styra hyresvillkor, öronmärka bostäder med mera. Dagens bostadssituation i Stockholm behöver analyseras utifrån tillgången till bostäder, nyproduktionen, inflyttning med mera för att ta fram principer för ombildning. Miljöpartiet ser det som en klar förbättring att underlaget till beslut kompletteras med uppgifter om bostadsbeståndet, något vi drivit i många år. Vid beslut om ombildning så bör 75 procent av de boende i fastigheten vara för. Och samtliga boende i fastigheten bör ha en röst. Miljöpartiet har drivit att vi ska ha ett större stöd för ombildning och en mer rättssäker process.

**Bilaga 4B**

2012-05-03

**AB Svenska Bostäder**

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Gunilla Bhur, ers. (V)

**Förslag till beslut**

att avslå förslaget om att erbjuda fastigheterna/tomträtterna Fransmannen 1 samt Pliggen 1 och Trätöffeln 1 till försäljning,

att omedelbart avbryta ombildning av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter,

samt att därutöver anföra:

Allmännyttan är, precis som namnet anger, till för det allmännas nytta. Hyresrätten är bra för stockholmarna, för blivande stockholmare, för företagen och för tillväxten. Hyresrätten skapar flexibilitet och mångfald på en bostadsmarknad där plånboken redan spelar alltför stor roll. Att avyttra den är ett dråpslag mot utvecklingen av staden och också något som aldrig kommer att kunna återställas.

Sammantaget innebär den borgerliga bostadspolitik att den sociala dimensionen försvinner och att bostaden blir en handelsvara för de resursstarka i samhället. En sådan politik ökar klyftorna och exkluderar allt fler människor, inte minst ungdomar, från det mest grundläggande i ett välfärdssamhälle – rätten till en egen bostad.

I Blackeberg har en stor del av de kommunala bostadsbolagens bestånd omvandlats till bostadsrätter. Merparten av dessa bostäder har varit mindre lägenheter med en rimlig hyra och som sådana särskilt attraktiva för ungdomar/studenter och små familjer att hyra. Unga människor/studenter får nu allt svårare att skaffa sig en egen bostad. Detta i en tid då majoriteten under föregående år producerat mindre än 100 nya studentlägenheter.

Genom Familjebostäders försäljning av hela sitt bostadsbestånd i Blackeberg har de kommunala bostadsbolagens del av lägenheter i området kraftigt decimerats. Idag är andelen lägenheter i det allmännyttiga beståndet c:a 23 %.

Slutligen reagerar vi starkt emot att endast en värderare, alltid detsamma företaget, får utföra värderingen. Vi anser att, vid försäljningar av detta slag, åtminstone två av varandra oberoende företag ska ges detta uppdrag. Det finns anledning befara att värderingarna inte är marknadsmässiga och därmed inte ger bolaget den affärsmässigt maximala ersättningen.

**Bilaga 5A**

2012-05-03

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

**Särskilt yttrande**

Miljöpartiet har delvis andra ambitioner och direktiv för Svenska Bostäder. Stockholms allmännytta har en viktig roll för bostadsförsörjningen, klimatomställningen, arbetsmarknaden och näringslivet som majoriteten inte tar till vara på.



**Bilaga 5B**

2012-05-03

**AB Svenska Bostäder**

Gunilla Bhur, ers. (V)

**Ersättaryttrande**

Om Vänsterpartiet hade förslagsrätt skulle jag föreslå att styrelsen beslutar enligt följande:

att delvis godkänna förslaget till budget för 2013 och inriktning 2014 och 2015,

att ägardirektiven till de kommunala bostadsbolagen återgår till 2004 år inriktning,

att avbryta utförsäljning av allmännyttan till privata värdar,

att stoppa omvandling av hyresrätter till bostadsrätter i Svenska Bostäder bostadsbestånd,

att i de fall bostadsbolagen lämnat erbjudande om köp till hyresgästen ska ombildningen hanteras på ett rättssäkert sätt,

att bidra till ökad nyproduktion under mandatperioden,

att upprusta de bostäder som byggts under 1940-1970-talen,

att genom energieffektivisering sänka de löpande boendekostnaderna och minska fastigheternas miljöpåverkan,

att inrätta lokala styrelser där hyresgästerna är representerade,

att göra om regelverket för godkännandekravet så att bolagets sociala ansvar gentemot hyresgästerna förstärks,

att aktivt arbeta mot vräkningar och inte vräka barnfamiljer,

att tillhandahålla lokaler med låg hyra för stadens förenings och kulturliv,

att medverka till att skapa minst 500 tränings- och försökslägenheter per år under fem år till hemlösa, i samverkan med de andra allmännyttiga bolagen,

att utveckla fastighetsbeståndet genom köp av nya fastigheter,

samt att därutöver anföras:

De kommunala bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska de verka för att antal allmännyttiga mål. Staden måste ta alla möjligheter att pressa hyreskostnaderna, även om det blir mycket svårare nu när allmännyttan inte längre är hyresnormerande. De ekonomiska kraven på de bostadssökande ska inte vara orimligt hårda. Det som ska vara avgörande om man får en bostad är kötiden hos den kommunala bostadsförmedlingen och inte inkomsterna. De kommunala bostadsbolagen har en särskild roll att säkerställa att ungdomar och människor med knappa resurser får en bostad.

De kommunala bostadsbolagen tillhör de största tillgångarna som stockholmarna äger gemensamt. Bolagen har byggts upp av skattepengar och ska fortsatt ägas gemensamt. Bostadsbolagen ska verka för att det blir ännu mer fördelaktigt att bo i hyresrätt bland annat genom decentralisering av beslut och att bereda hyresgäster plats i lokala styrelser.

Det är väsentligt för staden att kunna klara av ökad efterfrågan på nya bostäder. Boendekostnaderna ska långsiktigt kunna hållas på rimliga nivåer. Samtliga bostadsbolag måste aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna. Avkastningen ska långsiktigt komma hyresgästerna till del, t.ex. genom att täcka eftersatt underhåll.

**Bilaga 8A**

2012-05-03

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

**Förslag till beslut**

Svenska Bostäder ska ta fram mål för öronmärkning av nyproduktion till studenter och ungdomar. Det är viktigt att dessa både är kostnads- och yteffektiva.