

**Nr 7 - 2012**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska  
Bostäders styrelse den 6 september 2012 på  
Ekermanska malmgården

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

Gabriel Holmberg (M)  
Bengt Carlsson (M)  
Ragnhild Elfsö (C)  
Ornina Younan (S)  
Tobias Olsson (MP) fr o m § 14

Personalrepresentanten

Suzanne Frejd, SACO  
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren, Patrik Emanuelsson och Jonas Schneider 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.

## § 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 14 juni 2012 (nr 6 - 2012) är justerat och utsänt.

## § 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 24 augusti 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 i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4B**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Tomträten Norrmannen 2 erbjuds till försäljning för en köpeskilling om 53 Mkr.
2. Rapporten godkänns.
3. Sekretessen på ärendet hävs.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling.

## § 5 Nyproduktion, översiktlig rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nyproduktion, översiktlig rapport”, daterad den 24 augusti 2012, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.  
Rapporten godkänns.

## § 6 Firmateckning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Firmateckning”, daterad den 24 augusti 2012, (Bilaga § 6).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.  
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* Ingegerd Bills, Pelle Björklund, Lars Brogren, Patrik Emanuelsson, Klas Heldesten, Allan Leveau, Jonas Schneider, Susanne Sibra Callemo och Lars Skoglund.

## **§ 7 Upphandlings- och inköpsverksamheten, rapport**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandlings- och inköpsverksamheten, rapport”, daterad den 24 augusti 2012, (Bilaga § 7).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.  
Rapporten godkänns.

## **§ 8 Beslutsunderlag ombyggnad kv Tuben 1 SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag ombyggnad kv Tuben 1”, daterad den 24 augusti 2012, (Bilaga § 8).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.  
Investeringen avseende ombyggnad av fastigheten Tuben 1 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

## **§ 9 Beslutsunderlag nyproduktion kv Tant Grön 1 SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag nyproduktion kv Tant Grön 1”, daterad den 24 augusti 2012, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Investeringen avseende nyproduktion av lägenheter i kv Tant Grön 1 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna eventuellt exploateringsavtal.

## **§ 10 Beslutsunderlag nyproduktion kv Korthållaren 5 SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag nyproduktion kv Korthållaren 5”, daterad den 24 augusti 2012, (Bilaga § 10).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Investeringen avseende nyproduktion av lägenheter i kv Korthållaren 5 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna eventuellt exploateringsavtal.

### **§ 11 Beslutsunderlag nyproduktion kv Stämpelfärgen 3 SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag nyproduktion kv Stämpelfärgen 3”, daterad den 24 augusti 2012, (Bilaga § 11).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Investeringen avseende nyproduktion i kvarteret Stämpelfärgen 3 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna eventuellt exploateringsavtal.

### **§ 12 Exploatering av Albano med student- och forskarbostäder m m**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Exploatering av Albano med student- och forskarbostäder m m”, daterad den 5 september 2012, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av c:a 900 student- och forskarbostäder i Albano till en total investeringsutgift om c:a 1 450 mnkr godkänns.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen för nyproduktion av c:a 900 student- och forskarbostäder i Albano till en total investeringsutgift om c:a 1 450 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Albano med Stockholms stad, i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 2 i ärendet.
4. VD får i uppdrag att teckna samarbetsavtal avseende Albano med Akademiska Hus Stockholm AB, i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 3 i ärendet.
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

### **§ 13 Inkomna skrivelser**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 24 augusti 2012, (Bilaga § 13).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.  
Anmälan godkänns.

### **§ 14 VD informerar**

Verkställande direktören informerade om ett seminarium om nyproduktion som planeras för styrelsen. I samråd med ordföranden och vice ordföranden har preliminär

tidpunkt fastställts till torsdagen den 22 november 2012 med början kl. 13.00.  
Verkställande direktören återkommer med en inbjudan och program till seminariet.

Vice VD Patrik Emanuelsson informerade om resultatet av årets kundenkät, Bilaga § 14.

Styrelsen framförde sina varma gratulationer till det mycket goda resultatet i kundenkäten och framförde ett särskilt tack till företagsledningen för anordnandet av styrelsens studiebesök i Annedal m m den 23 augusti 2012.

Vid protokollet

Klas Heldesten

**Bilaga 4 A**

2012-09-06

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

**Förslag till beslut**

Att styrelsen beslutar att inte erbjuda tomträten Norrmannen 2 till försäljning.

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 på grund av alliansens stora försäljningar av allmännyttan anser Miljöpartiet att en time out vad gäller ombildningen är ett måste.

Allmännyttans andel av bostadsmarknaden i Stockholms stad krymper i rasande fart. Det är allvarligt med tanke på den utbredda bostadsbristen och den allt hårdare konkurrensen om bostäder som råder. Genom allmännyttan finns möjligheter för politiker att bland annat styra hyresvillkor, att öronmärka en del av beståndet till vissa grupper som är extra utsatta på bostadsmarknaden och att säkerställa att bostäderna förmedlas på ett tryggt och rättvist sätt genom bostadsförmedlingen.

**Bilaga 4 B**

2012-09-06

**AB Svenska Bostäder**

Karin Hanqvist m.fl. (S)

**Förslag till beslut**

Att avslå förslaget om att erbjuda tomträtten Norrmannen 2 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 finns idag en stor dominans av bostadsrätter. Allmännyttans innehav, som från att ha varit helt dominerande, består nu av dryga 800 lägenheter varav Svenska Bostäder har c:a 650. Majoritetens utsagor om att ha en jämn fördelning av allmännytta, privata hyresvärdar och bostadsrätter i våra ytterstadsområden är således bara tomt prat.

Återigen försvinner nu relativt billiga och bra lägenheter från hyresmarknaden, främst också små sådana och av ungdomar/ studenter mycket eftersökta. Var ska våra ungdomar kunna starta sin bostadskarriär i framtiden om de inte har resursstarka föräldrar/personer som kan köpa en bostad? Alla ungdomar eller barnfamiljer har inte ekonomiska möjligheter att ta lån.

Slutligen reagerar vi mot 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.

T.ex såldes nyligen en lägenhet i Blackeberg för 27 600 kr. /kvm som vid ombildningen i mars 2012 gav bolaget ett marknadsvärde om 14 900 kr./kvm.