

Nr 3 - 2013

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 25 april 2013 på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Berthold Gustavsson

Yvonne Ruwaida

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Vice ordföranden

Yvonne Ruwaida (MP)

Ledamöterna

Hugo Nordenfelt (M)
Karin Hanqvist (S)
Jan Sörling (S)

Suppleanterna

Bengt Carlsson (M) t.jg. för Salomon
Burhanettin Yildiz (FP) t.jg. för Lundin Leinder
Ragnhild Elfsö (C)
Tobias Olsson (MP)
Gunilla Bhur (V)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Conny Tedenbring, Vision

Ersättare

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.

§ 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 § 13.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 14 mars 2013 (nr 2 - 2013) är justerat och utsänt.

§ 4 Årsstämma 2013, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Årsstämma 2013, anmälan”, daterad den 12 april 2013, (Bilaga § 4).

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

Anmälan godkänns.

§ 5 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 12 april 2013, (Bilaga § 5).

Under överläggning yrkade vice ordföranden i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 A**.

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur, i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 B**.

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

1. Tomträten Kvicksilvret 1 erbjuds till försäljning för en köpeskilling om 380 Mkr.
2. Rapporten godkänns.
3. Sekretessen på ärendet hävs.

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

§ 6 Förslag till budget 2014 med inriktning 2015 och 2016

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förslag till budget 2014 med inriktning 2015 och 2016”, daterad den 12 april 2013, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören och finanschef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6 A**.

Under överläggning gjorde ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6 B**.

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

Förslag till budget 2014 med inriktning 2015 och 2016 godkänns.

Därefter gjorde suppleanten Gunilla Bhur ett ersättaryttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6 C**.

§ 7 Beslutsunderlag nyproduktion kv Hedvig SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende nyproduktion av lägenheter i kvarteret Hedvig – Spånga/Solhem, etapp 1”, daterad den 12 april 2013, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

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

§ 8 Inriktningsbeslut kv. Björnlandet SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Inriktningsbeslut avseende nyproduktion av 150 lägenheter i kvarteret Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden”, daterad den 12 april 2013, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

1. Inriktningen för nyproduktion av kvarteret Björnlandet med ca 150 bostäder till en total investeringsutgift om c:a 475 mnkr godkänns.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen för nyproduktion av ca 150 lägenheter i kvarteret Björnlandet till en total investeringsutgift om c:a 475 mnkr.

§ 9 Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd”, daterad den 12 april 2013, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse och informerade om att en ansökan om förhandsbesked i skattefråga inlämnats till Skatterättsnämnden samt att detta kan komma att medföra en förskjutning i tidplanen för omstruktureringen.

Under överläggning yrkade vice ordföranden i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 9 A**.

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 9 B**.

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

1. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut den 4 mars 2013 angående omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd godkänns.
2. VD får i uppdrag att genomföra omstruktureringen och teckna erforderliga avtal.
3. Denna punkt förklaras omedelbart justerad.

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

§ 10 Svar på skrivelse från (MP), delrapport

Förelåg vice ordförandens skrivelse ”Skrivelse om tillfälliga studentlägenheter”, daterad den 14 mars 2013, (Bilaga § 10).

VD lämnade en muntlig delrapport.

Styrelsen beslutade följande.

Noterades till protokollet att verkställande direktören avser att återkomma med en mer utförlig rapport vid nästa styrelsesammanträde.

§ 11 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 12 april 2013, (Bilaga § 11).

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

Anmälan godkänns.

§ 12 VD informerar

Verkställande direktören lämnade en lägesrapport rörande kv. Vallgossen.

Verkställande direktören informerade om principerna för kommande hyresförhandlingar samt att samråd skett med Fastighetsägarna och även med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

§ 13 Övriga ärenden

Hyresavtal för ny livsmedelsbutik inom kv. Sidfoten 1, Vällingby

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Hyresavtal för ny livsmedelsbutik inom kv. Sidfoten 1, Vällingby”, daterad den 25 april 2013, (Bilaga § 13).

Verkställande direktören och finanschef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

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

VD får i uppdrag att teckna i ärendet redovisat hyresavtal för ny livsmedelsbutik inom kv. Sidfoten 1 i Vällingby.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 5 A

2013 -04-25

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

Förslag till beslut

Avslag

Att styrelsen beslutar att inte ombilda.

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 5 B

2013-04-25

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Gunilla Bhur, ers. (V)

Förslag till beslut

att avslå förslaget om att erbjuda tomträtten Kvicksilvret 1 till försäljning

att omedelbart avbryta ombildning av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter,

samt att därutöver anföras:

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.

Stockholm växer med en befolkning av Skellefteås storlek varje år. Idag har bostadsförmedlingen c:a 400.000 registrerade i sin kö vara 80.000 är aktivt bostadssökande. Den låga produktionen av hyresrätter bidrar till en växande kö och är långt ifrån de behov som finns av en hyresbostad.

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.

Bilaga 6 A

2013-04-25

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

Särskilt uttalande

Vi stödjer de ägardirektiv som (MP) har presenterat i KF.

Bilaga 6 B

2013-04-25

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Särskilt uttalande

Bostadsbolagen ska aktivt bidra till att höja takten i byggandet av bostäder i Stockholm och höja kvaliteten i det egna beståndet. Bostadsbolagen ska förebygga inlåsnings effekter på bostadsmarknaden genom att bland annat bygga hyresrätter i alla delar av staden, bygga hyresrätter i alla storlekar och eftersträva hyresnivåer som inte utestänger resurssvaga grupper från bostadsmarknaden. Bostadsbolagen ska gå i framkant för klimatsmart boende och energieffektivisering av sina fastigheter. Bostadsbolagen ska arbeta aktivt med förtroendeskapande mellan boende och bolag, som en del i varumärkesbyggandet.

Bostadsbolagen bör under kommande år få följande uppdrag:

- Arbeta aktivt för att fördubbla sina markanvisningar i Stockholm och höja takten i byggandet.
- Arbeta aktivt för att hålla nere produktionskostnaderna vid nybyggnation.
- Säkerställa att 20 procent av bolagens nyproducerade eller nyförvärvade hyresrätter blir studentbostäder.
- Tillsammans med Stockholms bostadsförmedling utveckla och införa ett system med kombokontrakt, för att öppna Stockholms bostadsmarknad
- Förändra köreglorna så att hyresgäster inte förlorar den investerade kötiden i de fall då fastigheter säljs till privata hyresvärdar.
- Arbeta aktivt för att förhindra situationer då hot om vräkningar av barnfamiljer uppstår.
- Kombinera upprustning av bolagens bostadsfastigheter med energieffektivisering.
- Satsa på ny miljöteknik vid nybyggnation, bland annat genom passivhus.
- Investera i laddningsstolpar för elbilar vid bolagens boendeparkeringar.
- Vid nybyggnation i kollektivtrafiknära lägen undersöka möjligheterna för bilpool i fastigheten.
- Införa ett ombildningsstopp av bolagens hyresrätter.
- I de fall det finns politisk majoritet för utförsäljningar av bolagens bostadsfastigheter garantera marknadsmässiga priser.

I övrigt hänvisas till vårt förslag till budget i Kommunfullmäktige.

Bilaga 6 C

2013-04-25

AB Svenska Bostäder

Gunilla Bhur, ers. (V)

Ersättaryttrande

att delvis godkänna förslag till budget 2014 med inriktning 2015 och 2016
att stoppa omvandlingarna av hyresrätter till bostadsrätter i Svenska Bostäders bestånd
att införa hyresstopp inför hyresförhandlingarna 2014
att göra om regelverket för godkännandekravet så att bolagets sociala ansvar gentemot hyresgästerna förstärks
att tillhandahålla lokaler med låg hyra för stadens förenings och kulturliv
att utveckla fastighetsbeståndet genom köp av nya fastigheter men inte genom att sälja fastigheter i det egna beståndet
att behålla och utveckla centrumanläggningar i områden där Svenska Bostäder är aktiva
att utveckla och förstärka de boendes inflytande
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 därutöver anföra

Bostadsbolagen är rika

Svenska Bostäder är liksom de två övriga allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm ekonomiskt stabila sedan årtionden tillbaka. Det finns kapital att både upprusta och bygga nytt. Ägardirektiven bör därför vara att stoppa utförsäljningen av det egna beståndet och att införa ett generellt hyresstopp under 2014.

Stoppa omvandlingarna

Utförsäljningen av allmännyttan har ytterligare spätt på den bostadsbrist som finns i Stockholm. Hyresrätter med låg hyra omvandlas och blir dyra bostadsrätter. Dessutom är det en enorm förmögenhetsomflyttning till vissa stockholmare på bekostnad av andra som inte får ta del av vinsterna av utförsäljningarna. Kvar att erbjudas till de stockholmare som saknar bostad blir de få men dyra nya hyresrätter som byggs men byggtakten är alltför svag för att kunna fylla behoven.

Inför hyresstopp

Den nya hyreslagstiftningen som gäller från 1 januari 2011 innebär att man tagit bort den hyresnormerande roll som allmännyttan tidigare haft – det blir i princip fritt fram

för marknadshyror och en eftergift för de privata hyresvärdarna som ytterligare vill se vinsterna öka. Allt tal om systematisering av hyressättningen har redan visat sig inte fungera och den sk stockholmsmodellen ser ut att falla platt – betygsättningen av områden är både orättvis och summarisk.

Behåll centrumanläggningarna

Stadens utförsäljningar av centrumanläggningar har orsakat kaos och skapat ekonomiska problem för hyresgästerna – jmf Boulbeeaffären.

”Centrumanläggningarna är mycket viktiga för att utveckla och behålla hög attraktivitet i boendemiljön” står det skrivet i Svenska Bostäders egen verksamhetsplan.

Verkligt boinflytande

Boinflytandet ska få ökad betydelse. Det borde handla om att inte sälja ut lägenheter till privata hyresvärdar där de boende klart och tydligt deklarerat att de vill ha kvar allmännyttan som hyresvärd – se hyresgästerna i Kärrtorp och Bredäng. Det handlar om de boende på Järva som vill behålla sin trafikseparering när nya strukturplaner genomförs. Det handlar också om att de boende inte vill ha lyxupprustningar som sedan leder till stora hyreshöjningar. Boinflytande kan också innebära att bolaget tar de boendes förslag på energieffektiviseringar och miljöförbättringar på allvar.

Bilaga 9 A

2013-04-25

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

Förslag till beslut

Avslag

I ärendet till Stadshus AB:s styrelse anges följande motiv för den föreslagna förflyttning av fastigheter mellan bostadsbolagen:

"Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att den föreslagna omstruktureringen ger förutsättningar att komma tillrätta med underhåll i stadens bostadsfastigheter på kortare tid och med finansiell stabilitet. Förslaget till omstrukturering samlar fastigheterna mer geografisk hos en fastighetsägare och ger mer rationella förvaltningsenheter samt bättre förutsättningar för bolagen att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden.

I ärendet framgår inte tydligt hur de föreslagna förändringarna ska leda till de angivna målen. Beskrivningen är översiktlig. Inga ekonomiska beräkningar eller annat underlag redovisas som understödjer sambandet mellan omstruktureringen och vad man förväntar sig uppnå.

Den oro för vad förändringarna kommer att innebära för den personliga situationen hos den stora mängden berörda hyresgäster och för berörd personal berörs inte i ärendet. Frågor och informationsinsatser samt individuella lösningar kommer att kräva tid och resurser. Detta tillsammans med det omfattande arbete som krävs inom bolagen för att genomföra förändringarna innebär kostnader som varken omnämns eller beräknas i ärendet.

Ärendet saknar övertygande argumentation för de åtgärder som föreslås.

Mot förslaget kan anföras att bostadsbolagen fungerar tillfredställande i nuvarande struktur. En mångfald av bostadsbolag med olika lösningar i sin verksamhet är stimulerande och leder till utveckling. Den föreslagna omstruktureringen riskerar att leda till mer likriktning. När stora geografiska områden domineras av ett bostadsbolag finns risk att områden tillsammans med sitt bolag uppfattas ha en högre eller lägre status och detta kan förstärka segregationen i staden.

Bilaga 9 B

2013-04-25

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Förslag till beslut

Avslag - med hänvisning till (S):s avslagsyrkande i KF.