

Nr 4 - 2014

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 12 juni 2014 på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Berthold Gustavsson

Karin Hanqvist

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Ledamöterna

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

Suppleanterna

Bengt Carlsson (M)
Tobias Olsson (MP) tjug för Ruwaida

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Håkansson, Vision

Ersättare

Suzanne Frejd, SACO
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

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

§ 1 Val av justeringsmän

Styrelsens ordförande och ledamoten Karin Hanqvist utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 18.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 24 april 2014 (nr 3 - 2014) är justerat och utsänt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade tjug suppleanten Tobias Olsson i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 B**.

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

1. Tomträtter erbjuds till försäljning enligt följande:
Italienaren 3, köpeskillning 89 mnkr,
Platschefen 1, köpeskillning 85 mnkr
Reversalet 1, köpeskillning 98 mnkr,
Skaftstämpeln 1, köpeskillning 74 mnkr jämte separationskostnader.
2. Rapporten godkänns.
3. Sekretessen på ärendet hävs.

Mot beslutet reserverade sig ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling samt tjug suppleanten Tobias Olsson.

Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen med en närmare redogörelse för utfallet av lämnade erbjudanden till bostadsrättsföreningar.

§ 5 Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2014

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2014", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2014 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2014 godkänns.

§ 6 Finansiell rapport april 2014

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport april 2014", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 6).

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

Finansiell rapport för april 2014 godkänns.

§ 7 Extra bolagsstämma med anledning av efterutdelning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv – Årsredovisning 2013 - Extra bolagsstämma med anledning av efterutdelning", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 7 A**.

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

1. Föreslå att extra bolagsstämman för AB Svenska Bostäder fattar beslut, med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut i samband med årsredovisningen 2013 för

- Stockholms stad, om efterutdelning på 100 mnkr, motsvarande 6,58 kr per aktie, med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
2. Förelåg att extra bolagsstämman för AB Svenska Bostäder fattar beslut, med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut i samband med årsredovisning 2013 för Stockholms stad, om efterutdelning på 225 mnkr, motsvarande 14,81 kr per aktie, med hänvisning till 4 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
 3. Utbetalningsdag ska vara den 24 juni 2014.
 4. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

§ 8 Översyn av policydokument

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av policydokument", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 8).

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

I ärendet redovisade policydokument fastställs.

§ 9 Fastställande av arbetsordning m m

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av arbetsordning m m", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

I ärendet redovisat förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören fastställs.

§ 10 Översyn av attestinstruktion och attestdelegering

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av attestinstruktion och attestdelegering", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 10).

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

I ärendet redovisat förslag till attestinstruktion och attestdelegering fastställs.

§ 11 Beslutsunderlag investering nyprod. bostäder för unga, Snabba Hus SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering avseende nyproduktion av ca 250 bostäder för unga, s k Snabba Hus", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

1. Investeringen avseende nyproduktion av 252 bostäder för unga i Västberga ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna eventuellt exploateringsavtal.

**§ 12 Beslutsunderlag investering ombyggnad kv. Sandhammaren 1
SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av gård och lägenheter inom fastigheten Sandhammaren 1 med adress Söderarmsvägen 48-56 i Kärrtorp", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Investeringen avseende ombyggnad av kv Sandhammaren 1 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

**§ 13 Beslutsunderlag investering ombygg. av garage kv. Drakenberg 14
SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag för investering avseende renovering och ombyggnad av garage inom Drakenberg 14, Drakenbergsgatan 29-65 och Lignagatan 9-13, Södermalm", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 13).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Investeringen avseende renovering och ombyggnad av garage inom fastigheten Drakenberg 14 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar.

**§ 14 Beslutsunderlag utökad investering upprustning kv. Pyramiden 8
SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag för utökad investeringsvolym avseende grundförstärkning och upprustning fastigheten Pyramiden 8, Blekingegatan 63 och 63 A-E, Södermalm", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 14).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Investeringen avseende grundförstärkning och upprustning av fastigheten Pyramiden 8 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 15 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser, anmälan", daterad den 28 maj 2014, (Bilaga § 15).

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

Anmälan godkänns.

§ 16 Upphandling av ramavtal avseende fönsterrenovering

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Upphandling av ramavtal avseende fönsterrenovering inom Svenska Bostäder", daterad den 2 juni 2014, (Bilaga § 16).

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

VD får i uppdrag att genomföra upphandling av ramavtal avseende fönsterrenoveringar.

§ 17 VD informerar

Verkställande direktören informerade om ett investeringsärende rörande Nybohovsbacken som styrelsen behandlade i februari 2014. I investeringsärendet (2014-02-13, § 7) finns en ren felskrivning när det gäller investeringsbeloppet. Alla övriga uppgifter och ekonomiska förutsättningar i kalkylen är riktiga.

Verkställande direktören informerade om att uthyrningsprocessen och planeringen för omdaning av K5 i Vällingby City i huvudsak är avslutad. Den totala uthyrningsbara ytan inom K5 ökar från ca 8 000 kvm till ca 9 700 kvm. Hyresavtal har tecknats med ett flertal lokalhyresgäster, bl a kommer Hennes & Mauritz att göra en stor satsning och etablera en större butik i två plan inom K5.

Verkställande direktören informerade om att en skrivelse ställd till styrelsen inkommit från Brf Bredsand 1 (styrelsen behandlade 2014-04-24, § 10 en begäran från bostadsrättsföreningen om extra erbjudandetid i ombildningsärende). Skrivelsen kommer att besvaras av bolaget, varefter svaret i vanlig ordning anmälas för styrelsen.

Verkställande direktören informerade om och kommenterade skrivelser som inkommit från hyresgästföreningen rörande bolagets samråd med hyresgäster m m; det gäller en skrivelse från styrelsen för Lokala hyresgästföreningen i kvarteret Fikonet, en skrivelse från Hyresgästföreningen, Stora delegationen för förhandlingar med Svenska Bostäder samt en skrivelse från tre lokala hyresgästföreningar i Kärrtorp. Samtliga tre skrivelser kommer att besvaras av bolaget, varefter svaren i vanlig ordning anmälas för styrelsen.

Verkställande direktören informerade om att kommunikationschef Ingegerd Bills sagt upp sig och slutat i företaget.

§ 18 Övriga ärenden

Suppleanten Tobias Olsson anmälde att han kommer att lämna sitt uppdrag i Svenska Bostäder och Stadsholmen och att orsaken är en intressekonflikt sammanhängande med att han tillträder en ny tjänst.

Tobias Olsson avtackades av ordföranden.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 4 A

2014-06-12

AB Svenska Bostäder

Tobias Olsson (MP)

Förslag till beslut

Vi förslår att styrelsen beslutar att avslå försäljning av tomträtterna Italienaren 3, Platschefen 1, Reversalet 1 och Skaftstämpeln 1.

Bilaga 4 B

2014-06-12

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Förslag till beslut

att avslå förslaget om att erbjuda tomträtterna Italienaren 3, Platschefen 1, Reversalet 1 och Skaftstämpeln 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 bostadspolitiken 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.

Bolagets soliditet och starka ekonomi borgar för att nyproduktion och underhåll i det egna beståndet kan ske utan utförsäljning till underpris. Omvandling av bolagets egna fastigheter till reapriser är således rent ideologiskt betingat.

Bilaga 7 A

2014-06-12

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Särskilt uttalande

Socialdemokraterna hänvisar till den socialdemokratiska reservationen i kommunstyrelsen.