

Nr 7 - 2014

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 4 december 2014 på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Ann-Margarethe Livh

Berthold Gustavsson

Närvarande:

Ordföranden

Ann-Margarethe Livh (V)

Vice ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Ledamöterna

Peter Salomon (M)
Hugo Nordenfelt (M)
Jan Sörling (S)

Suppleanterna

Bengt Carlsson (M)
Burhanettin Yildiz (FP) tjug för Lundin Leinder
Gunilla Bhur (V) tjug för Hanqvist

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Håkansson, Vision

Ersättare

Suzanne Frejd, SACO

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 vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 16.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 23 oktober 2014 (nr 6 - 2014) är justerat och utsänt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt (bordlagt 2014-10-23)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt (bordlagt 2014-10-23)", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade ordföranden samt ledamoten Jan Sörling och tjug suppleanten Gunilla Bhur, i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med förslag av ordföranden m fl., att inte genomföra ombildningen av tomträtten till fastigheten Platschefen 1.

§ 5 Verksamhetsplan och budget för 2015

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Verksamhetsplan och budget för 2015", daterad den 2 december 2014, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

1. Verksamhetsplan och budget för 2015 godkänns villkorat av kommunfullmäktiges beslut den 8-9 december 2014.
2. Avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs

§ 6 Reviderad finanspolicy

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderad finanspolicy", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 6).

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

Reviderad finanspolicy godkänns att gälla tillsvidare villkorat av koncernstyrelsens beslut den 15 december 2014.

§ 7 Beslutsunderlag investering upprustning kv. Kasernen 1 SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag upprustning av fastigheten Kasernen 1, Östermalm", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Investeringen avseende upprustning av fastigheten Kasernen 1 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 8 Beslutsunderlag investering upprustning Husby Centrum SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av Husby Centrum inom fastigheterna Lillehammer 3, Ålesund 1 och 2", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Investeringen avseende upprustning av lokalerna i Husby Centrum ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 9 Beslutsunderlag investering nyproduktion kv. Triglyfen 1 SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering avseende nyproduktion inom kv Triglyfen 1 i Hässelby strand, adress Strandliden 22", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Investeringen avseende nyproduktion av 61 lägenheter i kv Triglyfen 1 i Hässelby strand, ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 10 Firmateckning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Firmateckning", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 10).

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, Ann-Margarethe Livh, Fredrik Lundin Leinder, Hugo Nordenfelt, Peter Salomon och Jan Sörling, eller *två i förening* av Pelle Björklund, Lars Brogren, Klas Heldesten, Jonas Schneider, Susanne Sigrá Callemo och Lars Skoglund.

§ 11 Sammanträdestider 2015 (bordlagt 2014-10-23)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Sammanträdestider 2015 (bordlagt 2014-10-23)", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 11).

Styrelsen beslutade, med viss justering av verkställande direktörens förslag, följande.

Styrelsen ska under år 2015 sammanträda på följande tidpunkter:

Tisdagen den 17 februari 2015 kl. 09.00

Torsdagen den 19 mars 2015 kl. 09.00

Torsdagen den 23 april 2015 kl. 09.00

Torsdagen den 11 juni 2015 kl. 09.00

Torsdagen den 3 september 2015 kl. 09.00

Torsdagen den 22 oktober 2015 kl. 09.00

Torsdagen den 3 december 2015 kl. 09.00

Samtliga sammanträden ska äga rum på Svenska Bostäder huvudkontor i Vällingby.

§ 12 Vice VD för Svenska Bostäder

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Vice VD för Svenska Bostäder", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Jonas Schneider entledigas från uppdraget som vice VD per den 31 december 2014.

§ 13 **Inkomna skrivelser, anmälan**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 13).

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

Anmälan godkänns.

§ 14 **Förslag till nya gemensamma godkännanderegler vid bostadsuthyrning**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till nya gemensamma godkännanderegler vid bostadsuthyrning", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 14).

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Peter Salomon, Hugo Nordenfelt och tjugi suppleanten Burhanettin Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 14 A**.

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

1. Förslaget om nya godkännanderegler vid hyra av bostad godkänns.
2. Reglerna ska tillämpas från och med 2015-01-01.
3. Effekterna av de nya reglerna utvärderas första kvartalet 2016.
4. Frågan avseende så kallade "kompiskontrakt" skall vidare utredas tillsammans med Stockholms stads bostadsförmedling samt ur juridisk synvinkel.
5. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 15 **VD informerar**

Verkställande direktören informerade om beredskapen och bemanningen under den kommande jul- och nyårshelgen.

Verkställande direktören informerade om årets hyresförhandlingar.

Verkställande direktören informerade om att bolagets perennpark i Skärholmen varit nominerad till Sienapriset, som delas ut av Sveriges Arkitekter. Priset gick dock till en annan park.

Verkställande direktören informerade om resultatet av årets medarbetarenkät.

§ 16 **Övriga ärenden**

- a) Skrivelse rörande ett "Stockholmshus"

Förelåg ordförandens skrivelse ang. utredning av möjligheten att ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden, daterad den 4 december 2014 (Bilaga § 16 A).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

- b) Skrivelse rörande kv. Plankan

Förelåg ordförandens skrivelse ang. kvarteret Plankan, daterad den 4 december 2014 (Bilaga § 16 B).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 4 A

2014-12-04

AB Svenska Bostäder

Ann-Margarethe Livh (V)

Gunilla Bhur (V)

Jan Sörling (S)

Förslag till beslut

Att inte genomföra ombildningen av tomträtten till fastigheten Platschefen 1,

Att därutöver anföra:

Styrelsen har beslutat att "med omedelbar verkan avbryta alla försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar med undantag för de fall där föreningen har haft köpestämman och godkänt förvärv före valdagen 14 september 2014. I fall där speciella omständigheter föreligger kan styrelsen göra avsteg från denna princip".

Följande skäl gör att beslutet om ombildning inte bör genomföras

1. Beslutet genomfördes med 1 rösts majoritet d v s 58 ja röster men enbart 27 närvarande hyresgäster (enligt protokoll). Enligt lagen krävs minst 57 ja röster för att köpet ska kunna genomföras. Det betyder att den nödvändiga majoriteten uppnåddes med ett antal ja röster via fullmakt. Dessa fullmakter var utställda på en representant för ombildningsfirman som hade ett eget intresse av att ombildning skulle ske. Sex av hyresgästerna som lämnat fullmakt återkallades dessa innan stämman. Av dessa återkallade fullmakterna utfärdades tre återigen. Detta räcker dock inte för ett lagenligt beslut, vilket kräver minst 57 röster. Enligt den lokala hyresgästföreningen har bostadsrättsföreningen vägrat ta emot dessa återtaganden och dessa hade inte heller blivit noterade i köpstämmans protokoll.
2. Fullmakterna erhöles genom en vilseledande information från Restate som innehöll löften till hyresgästerna om "25000 kronor för att renovera lägenheten utan hyreshöjning" och en hyressänkning med 500 kr per månad i tre år om man skrev på fullmakterna och bejakade ombildningen. Dessa kostnader för bostadsrättsföreningen finns inte med i den ekonomiska planen och är således inte bindande för bostadsrättsföreningen efter ett eventuellt köp.
3. Bostadsrättsföreningen har inte heller hållit köpstämmans protokoll offentlig som krävs enligt BostadsrättsL 9 kap, 19 § "Protokollet.... ska hållas tillgänglig för hyresgästerna och ägaren av huset". Detta framgår av mailväxlingen mellan de boende och Hyresgästföreningen i Stockholm.
4. Det finns flera vittnesmål från människor som under processen känt sig trakasserade och har begärt att få byta bostad. Vid sidan om de sakliga omständigheterna utgör dessa påtryckningar på äldre människor samt missförstånd på grund av tvivelaktig information och språkförbristningar ytterligare en grund för att affären inte slutförs.

Bostadsrättsföreningen har i ett brev daterad 2014-11-20 beretts möjlighet att inkomma med synpunkter.

Bilaga 14 A

2014-12-04

AB Svenska Bostäder

Berthold Gustavsson (M)

Peter Salomon (M)

Hugo Nordenfelt (M)

Burhanettin Yildiz (FP)

Särskilt uttalande

I sak motsätter vi oss inte nya godkännanderegler vid hyra av bostad, eller föreslagen utredning. Dock förefaller det som att frågan om kriterier för godkännande ska beredas ytterligare hos moderbolaget, och även låta frågan bedömas utifrån kommunallagen. Är det så att bolagets ekonomi kan komma att påverkas bör detta ärende utgå från ett beslut i kommunfullmäktige.

Bilaga 16 A

2014-12-04

AB Svenska Bostäder

Ann-Margarethe Livh (V)

Skrivelse**Utred möjligheten att ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden**

En av den nya majoritetens största utmaningar under kommande mandatperiod är att sätta fart på bostadsbyggandet och särskilt byggandet av hyresrätter med rimliga hyror. Bostadsbristen begränsar stadens utveckling. Därför måste takten i bostadsbyggandet öka. De allmännyttiga bostadsbolagen ska fördubbla sitt bostadsbyggande och ta sin del av ansvaret.

Mot denna bakgrund ges bostadsbolagen i uppdrag att ta fram ett nytt koncept för produktion av typhus med pressade produktionskostnader. Bostadsbolagen ska företrädevis i samverkan eller var för sig upphandla och uppföra bostadshus med varierade god arkitektur, högt ställda krav på energianvändning miljö och tillgänglighet.

Målsättningen ska vara att produktionskostnaderna sänks med ca 20-25 procent jämfört med dagens genomsnittliga projekt. Rimliga mark- och exploateringsvillkor, samt en översyn av kalkylantaganden för beräkning av inflyttningshyror möjliggör att dessa lägenheter kan efterfrågas av hushåll med normala och låga inkomster. Riktlinjer för dessa hyresnivåer bör vara ett spann på 1300 – 1800 kr/kvm och år för normlägenheter i olika delar av staden.

Våra bostadsbolags huvudsakliga uppgift ska vara att långsiktigt bygga och förvalta bra bostäder till en rimlig kostnad. "Stockholmshuset" är ett medel för att åstadkomma detta. Lämpliga platser för byggandet av dessa bostäder bör identifieras av bolagen tillsammans med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadsnämnden i dialog med de boende som berörs.

Ann-Margrethe Livh
Styrelsens ordförande

Bilaga 16 B

2014-12-04

AB Svenska Bostäder

Ann-Margarethe Livh (V)

Skrivelse**Kvarteret Plankan – ny- och påbyggnad**

Ny- och påbyggnad inom kvarteret Plankan på Södermalm har diskuterats under en lång följd av. Planprocessen tillhör de mest långdragna inom Stockholm. Under hela denna process har Vänsterpartiet motsatt sig förslaget. Denna grundläggande ståndpunkt kvarstår.

Det nu uppkomna läget där ärendet utifrån planlagstiftningen är avslutat och en i laga kraft vunnit detaljplan finns och en prövning utifrån hyreslagen pågår gör ärendet komplicerat. Hyresnämnden har ej givit tillstånd för det presenterade förslaget. Ärendet är överklagat till Svea hovrätt mot bakgrund av Svenska Bostäders förutvarande styrelses beslut och direktiv.

Vad som nu behöver belysas är huruvida en prövning av ärendet i Svea Hovrätt har en principiell betydelse som bör avgöras till vägledning inför andra projekt som kan hamna i likartade juridiska komplikationer. Därefter kan styrelsen ta ställning till om överklagandet bör fullföljas eller avbrytas.

Oaktat om en sådan prövning sker i Hovrätten kan styrelsen fatta beslut om att avbryta eller omarbeta förslaget. En konsekvensanalys av ett sådant beslut bör tas fram.

Sammanfattningsvis vill Vänsterpartiet ge VD i uppdrag inför nästkommande styrelsemöte

att belysa de juridiska förutsättningarna och på vilket sätt ett avgörande av Hovrätten får principiell betydelse samt,

att utarbeta en konsekvensanalys av att stoppa planerna av på- och nybyggnad inom kvarteret Plankan samt eventuella förutsättningar för ett omarbetat förslag.

Ann-Margrethe Livh
Styrelsens ordförande