

Nr 5 - 2019

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 5 september 2019 i Stadshuset

Justeras:

Clara Lindblom Patrik Silverudd

Närvarande:

Vice ordföranden Clara Lindblom (V)

Ledamöterna Patrik Silverudd (L)
Ragnar von Malmborg (MP)
Alexander Ojanne (S)
Göran Dahlstrand (S)

Suppleanterna Johan Krafve (M), tjug för Larsson
Burhan Yildiz (L), tjug för Blomstrand
Ingegerd Akselsson Le Douaron (MP)
Ragnhild Elfsö (C)
Karin Hanqvist (S)
Emil Adén (S)
Carolin Evander (V)

Personalrepresentanterna Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Pia Lundin, Vision

T f verkställande direktören Åsa Steen

Sekreteraren Anders Jenelius

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Liselotte Tjernlund och Jörgen Holmqvist samt borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård (M).

§ 1 Val av protokolljusterare

Styrelsens vice ordförande och Patrik Silverudd utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 12.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 13 juni 2019 (nr 4 - 2019) är justerat och utsänt.

§ 4 Finansiell rapport juli 2019

Förelåg vice verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport juli 2019", daterad den 21 augusti 2019, (Bilaga § 4).

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

Finansiell rapport för juli 2019 godkänns.

§ 5 Låneram 2019

Förelåg vice verkställande direktörens skrivelse "Låneram 2019", daterad den 28 augusti 2019, (Bilaga § 5).

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

Bolagets yrkande om en höjning av låneramen med 300 mnkr godkänns.

§ 6 Förtydligade direktiv avseende ombildning till bostadsrätt

Förelåg vice verkställande direktörens skrivelse "Förtydligade direktiv avseende ombildning till bostadsrätt", daterad den 28 augusti 2019, (Bilaga § 6).

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Alexander Ojanne och Göran Dahlstrand, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6 A**.

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

Arbetet med ombildning till bostadsrätt ska bedrivas i enlighet med av Stockholms Stadshus AB beslutade direktiv.

§ 7 Överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby (bordlagt ärende) SEKRETESS

Förelåg vice verkställande direktörens skrivelse "Överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby", daterad den 21 augusti 2019, (Bilaga § 7).

Under överläggning yrkade ledamoten Ragnar von Malmborg att ärendet återremitteras till bolaget för redovisning av alternativa utvecklingsmöjligheter mm för tomträtten Bergen 2. Vice ordföranden samt ledamöterna Alexander Ojanne och Göran Dahlstrand anslöt sig till yrkandet.

Vice ordföranden ställde propositioner på dels VD:s förslag att VD får i uppdrag att genomföra överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby och dels förslag av vice ordföranden m fl att återremittera ärendet för ytterligare beredning. Omröstning skedde genom acklamation och vice ordföranden fann att styrelsen beslutade att återremittera ärendet för ytterligare beredning.

§ 8 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg vice verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 21 augusti 2019, (Bilaga § 9).

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Alexander Ojanne och Göran Dahlstrand, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 8 A**.

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 9 Svar på skrivelse om betydelsen av centrumanläggningar

Förelåg vice verkställande direktörens skrivelse "Svar på skrivelse om betydelsen av centrumanläggningar", daterad den 21 augusti 2019, (Bilaga § 8).

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

Svaret på skrivelsen godkänns och denna anses därmed besvarad.

§ 10 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg vice verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 21 augusti 2019, (Bilaga § 10).

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

Anmälan godkänns.

§ 11 VD informerar

Verkställande direktören informerade om Svenska Bostäders familjedag på Skansen, som var ett inslag i firandet av bolagets 75-årsjubileum. C:a 4 500 hyresgäster besökte Skansen och arrangemanget var mycket uppskattat.

Verkställande direktören informerade om Husbyfestivalen som genomfördes med god stämning och besökare från hela Järvaområdet.

Verkställande direktören informerade om pågående dialoger med hyresgäster och förberedelser inför byggstart i kv Plankan på Södermalm. Ledamoten Ragnar von Malmberg ställde frågor kring byggkostnader mm och VD åtog sig att till nästa sammanträde återkomma med en utförligare redogörelse kring projektet.

Verkställande direktören informerade om att sex intresseanmälningar avseende ombildning till bostadsrätt har inkommit till bolaget. En dialog kring värderingar pågår med Stockholms Stadshus AB.

Verkställande direktören informerade om att förberedelser pågår inför förhandlingarna om 2020 års bostadshyror.

Verkställande direktören informerade om resultatet av årets Nöjd Kund-mätning. Serviceindex ökar något till 83 % och är jämnt fördelat över hela beståndet. Resultatet för rent och snyggt backar något, vilket till stor del kan kopplas till snöröjning och sandning. Trygghetsindex ökar till 80,3 % och det ökar mest på Järva. VD åtog sig att till nästa sammanträde återkomma med en utförligare redogörelse kring Nöjd Kund-mätningen.

Verkställande direktören informerade om att rekryteringen av ny VD pågår.

§ 12 Övriga ärenden

a) Skrivelse om behovet av neutral information om prissättning i utbildningsprocessen

Vice ordföranden och suppleanten Carolin Evander överlämnade en skrivelse daterad den 5 september 2019 om behovet av neutral information om prissättning i utbildningsprocessen, **Bilaga 12 A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

b) Störningar i kv Vallgossen

Vid föregående sammanträde redogjorde förre verkställande direktören Pelle Björklund för problem med bl a skalskyddet i fastigheten Vallgossen 14 (studentbostäder i f d S:t Görans gymnasium). Problem med bl a vattenläckage har senare uppmärksammats i bl a massmedia. VD åtog sig att återkomma till styrelsen med en skriftlig redogörelse kring de problem som förekommit och vilka åtgärder bolaget vidtagit för avhjälpa dessa.

c) Rundresa mm

Suppleanten Karin Hanqvist framförde önskemål om en rundresa för styrelsen bland Svenska Bostäders och Stadsholmens fastigheter och vidare att ett eller flera styrelsesammanträden förläggs till Svenska Bostäders huvudkontor eller något av distriktskontoren.

Vid protokollet

Anders Jenelius

Bilaga 6 A

2019-09-05

AB Svenska Bostäder

Förtydligande av direktiv
avseende ombildning till
bostadsrätt

Clara Lindblom (V)
Alexander Ojanne m.fl. (S)

Särskilt uttalande

Det är utmärkt att direktiven nu korrigeras, trots tidigare besked om motsatsen när vi under våren uppmärksammade ansvarigt borgarråd på de oklarheter som fanns. Vårt motstånd mot ombildningarna är orubbat, men det är självklart viktigt att inte skapa mer oro än vad som redan är fallet bland hyresgäster som vill bo kvar i allmännyttan.

Att direktiven för ombildning måste revideras bara några månader efter att de antogs är tecken på en påskyndad och slarvig process. Det är tydligt att den borgerliga majoriteten velat pressa igenom sin av stockholmarna illa omtyckta ombildningspolitik. När direktiven nu omformuleras för att minska risken för godtycklighet och tolkningar är det bra, men innebörden är tyvärr samma dåliga politik som inte kommer att förbättra situationen för Stockholms bostadssökande.

Bilaga 8 A

2019-09-05

AB Svenska Bostäder

Lägesrapport nyproduktion

Clara Lindblom (V)

Alexander Ojanne m.fl. (S)

Särskilt uttalande

Bolaget ska enligt majoritetens mål i budget hålla en byggtakt om 500 – 700 nya lägenheter per år. Det är därför anmärkningsvärt att inga markanvisningar hittills har erhållits under 2019, trots att bara fyra månader återstår av året. Om trenden inte bryts kommer bolagets nyproduktion att påverkas negativt i flera år framöver, vilket är allvarligt med tanke på den stora bristen på hyresrätter. Särskilt oroande är att avsaknaden av markanvisningar direkt hotar det fortsatta arbetet med utveckling av Stockholmshusen och därmed förutsättningarna att producera hyresrätter till överkomlig hyra. Majoritetens beslut att slopa målet för markanvisningar till stadens bostadsbolag i stadens budget är därför förödande och det är stockholmarna som drabbas av havererad bostadspolitik. Färden mot en mer ojämlig stad förskräcker.

Bilaga 12 A

Skrivelse till styrelsen

Behovet av neutral information om prissättning i ombildningsprocessen

Information från ombildningskonsulter, bostadsrättsföreningar och andra som vill ombilda allmännyttan sprids nu till hyresgäster i de berörda stadsdelarna. Kraftigt rabatterade priser utlovas, se exempelvis bifogade brev till hyresgäster hos Svenska Bostäder i Grimsta. Köp av bostadsrätt påstås i brevet kunna göras till ca 70 procent av marknadspriset och utan kontantinsats, trots att något pris ännu inte tagits fram av bolaget.

Eftersom eventuellt köp av bostadsrätt skulle bli en mycket stor investering för många hyresgäster så är det allvarligt med glädjekalkyler, som kan medföra att människor skuldsätter sig över sin ekonomiska förmåga och i förlängningen inte klarar att bo kvar.

För att undvika spekulering och ekonomiska tragedier vill vi därför att bolaget tar på sig ansvaret att direkt till hyresgästerna i berörda fastigheter förmedla neutral information om hur priset på en bostadsrätt fastställs, faktorer som spelar in (fastighetens skick, antalet som köper, bostadsrättsföreningens ekonomiska plan etc.).

Grundläggande information bör komma från fastighetsägaren, för att ge dem som saknar kunskap bättre förutsättningar att urskilja vad som är sant eller inte.

Stockholm den 5 september 2019

Clara Lindblom (V)

Carolin Evander (V)