

Nr 2 - 2010

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 18 mars 2010 i Stadshuset

Justeras:

Joakim Larsson

Teres Lindberg

Närvarande:

Ordföranden

Joakim Larsson (m)

Vice ordföranden

Teres Lindberg (s)

Ledamöterna

Hugo Nordenfelt (m)
Theréz Randquist (m)
Hans-Göran Olsson (fp)
Barry Andersson (s)
Yvonne Ruwaida (mp)

Suppleanterna

Kerstin Gustavsson (m)
Gabriel Holmberg (m)
Dikran Dison (kd)
Karin Ehlin Kolk (s)
Håkan Sundman (s)
Mehdi Oguzsoy (v)

Personalrepresentanten
Ersättare

Lena Österdahl, SKTF
Richard Atterfors, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren, Sven Belfrage och Patrik Emanuelsson samt borgarrådssekreteraren Helena Olsson och biträdande borgarrådssekreteraren Carolina Pettersson.

§ 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 § 21.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 11 februari 2010 (nr 1 - 2010) är justerat och utsänt.

Det noterades till protokollet att suppleanten Mehdi Oguzsoy vid mötet den 11 februari 2010 anslöt sig till vice ordförandens skrivelser rörande kv Piskan, kv Ätten 1 respektive röstköp vid ombildning till bostadsrätt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 4 mars 2010, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att avslå VD:s förslag om att sälja Byggledaren 1 och Domhavanden 3,

att omedelbart avbryta ombildningen av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter,

samt att där utöver anföra följande

Man kan inte tolka prissättningarna av Byggledaren och Domhavanden som annat än högerns desperation. Dom ser den stundande valförlusten i vitögat och försöker sälja så mycket som möjligt innan det är över. Byggledaren 1 ligger i Liljeholmen med byggår 2004. Stopp för ombildning i Liljeholmen beslutades av styrelsen i Stadshus AB fr o m den 31 oktober 2008. Första intresseanmälan inkom 2007 men avfördes p g a femårsregeln. Ny intresseanmälan inkom före stoppet den 31 oktober 2008. Hur man än vänder och vrider på det så kan inte fastigheten varit fem år vid detta tillfälle. Det är uppenbart att majoriteten bryter mot de direktiv som dom själva låtit sätta genom beslut i Stadshus AB som ramverk för ombildning.

När det gäller Domhavanden 3 så ställs styrelsen helt utan motiv inför en prissänkning. Om man gör en närmare granskning av värderingarna kan man finna det som skiljer ortprisanalysen. I stället för som tidigare göra en värderingar av ”Stockholm ytterstad, Söderort öster om Nynäsvägen”, så gör man istället värderingar av ”Stockholms ytterstad, Söderort dock ej bättre områden som Hammarbyhöjden, Johanneshov, Gamla Enskede, Björkhagen etc”. På detta sätt kan man alltså fabulera en

värdeinsänkning. Sanning är väl snarare att värdeinsänkning så ligger Bagarmossen någonstans mittemellan de av värderingsföretaget kallat bättre områden och områden som Rågsved, Skärholmen och Farsta. Dessutom har priserna ökat kraftigt mellan de olika värderingstillfällena (2007 och 2010). Bara de senaste 12 månaderna har priserna på bostadsrätter stigit med 19 procent (värderingsdata) i kommunen.

Allmännyttan är precis som namnet anger till för det allmännas nytta. Hyresrätten är bra för stockholmarna, blivande stockholmarna, för företagen och för tillväxten. Hyresrätten skapar flexibilitet och mångfald på en bostadsmarknad där plånboken redan spelar allt för 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 osolidarisk politik kommer att öka klyftorna i samhället och exkludera allt fler människor från det allra mest grundläggande i ett välfärdssamhälle, - rätten till bostad!

Av Svenska Bostäders lägenhetsinnehav på 40 277 st år 2006 så är fler än 9 av 10 lägenheter i innerstaden och i närförort föremål för ombildning. Sett i antal lägenheter är det fler i ytterstaden men i förhållande till befintligt bestånd är det extrema skillnader. Där andelen hyresrätter av bostadsbeståndet är lågt är andelen ombildade bostäder som högst. Blir alla dessa ombildningar verkliga kommer bolaget knappast att ha några lägenheter kvar i innerstaden och i närförort. Bostadsrättsombildningen drar med all tydlighet undan benen på det viktigaste verktyget vi ha för att bryta segregationen.”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att avslå försäljning av Byggedaren 1,

att inte erbjuda tomträtten Domhavanden 3 till försäljning,

samt att därutöver anför

Ombildningar och försäljningar hotar försörjningen av hyresrätter i Stockholm. Ombildningar och försäljningar i innerstaden, närförort och områden med upprustningsbehov ska stoppas. När det gäller Domhavanden 3 finns i ärendet ingen motivering till det lägre försäljningspriset.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

Byggedaren 1, köpeskilling 377 Mkr jämte tillägg för ombyggnad av kommunal lokal samt kompensation med c:a 18,6 Mkr för Svenska Bostäders återbetalningsskyldighet avseende investeringsbidrag;
Domhavanden 3, köpeskilling 26 Mkr,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Barry Andersson och Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 5 Ombildning i kv Piskan, svar på skrivelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning i kv Piskan, svar på skrivelse”, daterad den 3 mars 2010, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade vice ordföranden samt ledamöterna Barry Andersson och Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy att styrelsen beslutar

”att skrivelsen bifalles,

samt att därutöver anföra följande

Ärendet visar på den röra som ombildningar innebär och vad girighet ställer till med. Allt detta på grund av politiska beslut där högermajoriteten låter några få tjäna på stockholmarnas gemensamma tillgångar och framtida generationers möjlighet att få en bostad till rimlig kostnad.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Barry Andersson och Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 6 Ombildning i kv Ätten 1, svar på skrivelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning i kv Ätten 1, svar på skrivelse”, daterad den 3 mars 2010, (Bilaga § 6).

Under överläggning yrkade vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy att styrelsen beslutar

”att skrivelsen bifalles,

samt att därutöver anföra följande

Uppenbarligen har Bostadsrättsföreningen fört bolaget bakom ljuset då man hävdar att den röstlängd som hyresgästerna åberopat i sin klandertalan inte är den korrekta trots att den vidarebefordrats från Svenska Bostäder. I den korrekta framgår att stämman haft en sluten omröstning och därmed har inte kunnat anges vilka hyresgäster som varit för och emot. Detta förfarande kan inte vara acceptabelt att därför bör erbjudandet återtas.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 7 Röstköp vid ombildning till bostadsrätt, svar på skrivelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Röstköp vid ombildning till bostadsrätt, svar på skrivelse”, daterad den 3 mars 2010, (Bilaga § 7).

Under överläggning yrkade vice ordföranden samt ledamöterna Barry Andersson och Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy att styrelsen beslutar

”att erbjudandet avseende fastigheten Trehörningen återtas,

att en tydlig praxis utarbetas för vad som är röstköp och inte,

samt att därutöver anföra följande

Det är uppenbarligen en tolkningsfråga om vad som ska betraktas som röstköp. Det är onekligen svårt att ha en praxis som kan tolkas olika.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Barry Andersson och Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 8 Brandvarnare, svar på skrivelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Brandvarnare, svar på skrivelse”, daterad den 25 februari 2010, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

§ 9 Bostadsfrågan för hyresgäst som är s k särbo, svar på skrivelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Bostadsfrågan för hyresgäst som är s k särbo, svar på skrivelse”, daterad den 17 februari 2010, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

§ 10 Firmateckning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Firmateckning”, daterad den 19 februari 2010, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören informerade om att Susanne Sagra Callemo anställts som ny personalchef.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att Svenska Bostäders firma skall tecknas

av styrelsen,

eller *två i förening* av Barry Andersson, Pelle Björklund, Joakim Larsson, Teres Lindberg, Hugo Nordenfelt, Hans-Göran Olsson, Theréz Randquist och Yvonne Ruwaida;

eller *två i förening* av Sven Belfrage, Pelle Björklund, Lars Brogren, Patrik Emanuelsson, Klas Heldesten, Lena Lindvall, Roland Nilsson, Sandra Plavinskis och Susanne Sagra Callemo.

§ 11 Svenska Bostäders administrativa och indirekta kostnader, rapport

Verkställande direktören och finanschefen Lars Brogren lämnade en muntlig rapport rörande Svenska Bostäders administrativa och indirekta kostnader.

Verkställande direktören uppgav att han avser att återkomma till styrelsen med en fördjupad analys och jämförelse med andra fastighetsbolag.

Styrelsen beslutade att godkänna rapporten.

§ 12 Beslutsunderlag för investering avseende nyproduktion vid Lövstavägen **SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende nyproduktion av lägenheter i kvarteren Kantskäraren och Jordfräsaren vid Lövstavägen Hässelby”, daterad den 2 mars 2010, (Bilaga § 12).

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida följande särskilda uttalande:

”Miljöpartiet är kritiskt till exploateringen av området då Johannelundstoppen norr om Lövstavägen utgör rekreationsyta och är utpekad som viktig spridningskorridor i översiktsplanen. Det är olyckligt att det byggs radhus i området då detta är ett ineffektivt sätt att använda Stockholms värdefulla mark.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att genomföra redovisad investering enligt ovan redovisade förutsättningar och känslighetsanalys,

samt att uppdra åt VD att teckna exploateringsavtal.

§ 13 Upphandling av ramavtal för avrop av arkitekttjänster nybyggnad

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av ramavtal för avrop av arkitekttjänster nybyggnad”, daterad den 1 mars 2010, (Bilaga § 13).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att genomföra i ärendet redovisad upphandling.

§ 14 Upphandling av ramavtal för avrop av fönsterrenoveringar

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av ramavtal för avrop av fönsterrenoveringar”, daterad den 1 mars 2010, (Bilaga § 14).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att genomföra i ärendet redovisad upphandling.

§ 15 Upphandling av ramavtal för avrop av rörarbeten

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av ramavtal för avrop av rörarbeten”, daterad den 1 mars 2010, (Bilaga § 15).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att genomföra i ärendet redovisad upphandling.

§ 16 Upphandling av ramavtal för avrop av ventilationsarbeten

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av ramavtal för avrop av ventilationsarbeten”, daterad den 1 mars 2010, (Bilaga § 16).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att genomföra i ärendet redovisad upphandling.

§ 17 Upphandling av ramavtal för avrop av arkitekttjänster mindre ombyggnad

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av ramavtal för avrop av arkitekttjänster mindre ombyggnad”, daterad den 1 mars 2010, (Bilaga § 17).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att genomföra i ärendet redovisad upphandling.

§ 18 Upphandling av ramavtal för avrop av arkitekttjänster större ombyggnad

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av ramavtal för avrop av arkitekttjänster större ombyggnad”, daterad den 1 mars 2010, (Bilaga § 18).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att genomföra i ärendet redovisad upphandling.

§ 19 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 19).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna anmälan.

§ 20 VD informerar

Verkställande direktören informerade om Reflexen (biograf) och Fyren (samlingslokal) i Kärrtorp. Verkställande direktören uppgav att han avser att återkomma till styrelsen med en mer utförlig rapport.

Verkställande direktören informerade vidare om att Susanne Sigra Callemo anställts som ny personalchef (tillträder tjänsten den 12 april 2010).

§ 21 Övriga ärenden

Ändrad dag för styrelsemöte

Styrelsen beslutade att styrelsemötet i juni månad skall äga rum den 3 juni 2010 kl 10.00 i Stadshuset (mötet den 10 juni 2010 utgår därmed).

Vid protokollet

Klas Heldesten