

UPPSALAHEM AB (publ)

Org.nr 556137-3589

Styrelsemöte

Uppsalahems lokaler, S:t Persgatan 28

2009-09-07

Kl: 14.15-17.00

Närvarande:

Peter Nordgren	ordförande
Thure Svensson	1:e vice ordförande
Annika Lindh	2:e vice ordförande
Lars-Göran Ferlin	ledamot
Helen Molund	ledamot
Ulf Åström	ledamot
Johan Lundqvist	ledamot
Maria Patel	ledamot
Jörgen Ebbersten	suppleant
Erik Höök	suppleant
Sigvard Nilsson	suppleant
Johan Sundman	suppleant
Per Viklund	SKTF
Monica Preinitz	SKTF
Jan Lindkvist	FA
Åsa Hedenberg	vd
Fredrik Holm	fastighetschef Uppsalahem
Kerstin Joelsson	finanschef
Lars-Gunnar Sjöö	bostadsproduktionschef
Sara Westberg	fastighetschef Uppsalahem Servicebostäder
Lena Jande	sekreterare

§§ 110-148

§ 110 Mötet öppnas

Ordföranden förklarar mötet öppnat

§ 111 Val av justeringsperson

Annika Lindh väljs att justera dagens protokoll.

§ 112 Godkännande av föredragningslista

Styrelsen beslutar

att godkänna föredragningslistan och att börja dagens styrelsemöte med ärende Q:5, och därefter ärende L:1-L:7

§ 113 Rapport: Sociala medier

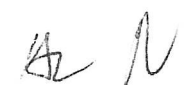
Föredragande: Emma Welander

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen och lägga den till handlingarna

§ 114 Kvarngärdet, behov av åtgärder på gård 5

Föredragande: Åsa Hedenberg



Styrelsen beslutar

att ge vd i uppdrag att begära rivningslov av radhusen på gård 5 och planera för nybyggnation i samband nyproduktion längs Vaksalagatan

att ge vd i uppdrag att åtgärda problemen på gård 11 och 15 enligt förslag

att ge vd i delegation att besluta om kundvård för de hyresgäster som bor i området och vill flytta så de kan erbjudas likvärdiga bostäder i Uppsalahems övriga områden.

§ 115 **Ombildning: Lästmakarens pärla**
Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att ge vd i uppdrag att slutförhandla med brf Lästmakarens pärla om försäljning av del av fastigheten Salabacke 9:1 med en köpeskilling på 23 miljoner kronor, där bostadsrättsföreningen står för samtliga kostnader i samband med ombildningen, t ex fastighetsdelningskostnader, stämpelskatt och registreringskostnad.

Annika Lindh, Johan Lundkvist samt Maria Patel reserverar sig mot beslutet, se bilagor Ersättaren Johan Sundman instämmer i Annika Lindhs reservation

§ 116 **Ombildning: Tavastehus**
Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen och lägga den till handlingarna

§ 117 **Ombildning: Rickomberga**
Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att ge vd i uppdrag att slutförhandla med brf Rickomberga Kulle om försäljning av del av fastigheten Rickomberga 33:1 med en köpeskilling på 46,2 miljoner kronor, där bostadsrättsföreningen står för samtliga kostnader i samband med ombildningen, t ex fastighetsdelningskostnader, stämpelskatt och registreringskostnad.

Annika Lindh, Johan Lundkvist samt Maria Patel reserverar sig mot beslutet, se bilagor Ersättaren Johan Sundman instämmer i Annika Lindhs reservation

§ 118 **Ombildning: nya Blenda**
Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen och lägga den till handlingarna

§ 119 **Ombildning: Kvarngärdet, förnyat intresse**
Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att avslå brf Skruvens begäran om ombildning pga att föreningen inte har visat att mer än 67 % är intresserade, det finns försörjningsmässiga svårigheter, husen är belägna intill planerad förtätning samt det finns långt framskriden planering av förnyelse på Kvarngärdet.

§ 120 **Nulägesrapport förnyelsearbetet**
Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen och lägga den till handlingarna

- § 121 Föregående protokoll**
I ärendet föreligger protokoll från styrelsesammanträde 2009-06-02
- Styrelsen beslutar
att lägga föregående protokoll till handlingarna
- § 122 Delegationsordning, uppdatering**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att fastställa föreslagen delegationsordning
- § 123 Styrelsedagar 19-20 oktober**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 124 Sammanfattning IVE 2010-2013**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
Att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 125 Fastställande av AU-protokoll 090827**
I ärendet föreligger utkast till protokoll från AU-möte 2009-08-27
- Styrelsen beslutar
att lägga AU-protokoll till handlingarna
- § 126 Revisorer utsedda av Länsstyrelsen för 2 Torn AB och Uppsalahem Attika AB**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 127 Bolagsförändringar inom Uppsalahemkoncernen**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Ärendet är belagt med sekretess, 19 kap 1§ offentlighets- och sekretesslagen*
- Styrelsen beslutar
att anta den bifogade fusionsplanen samt att uppdra åt vd att vidta de åtgärder som fordras för att verkställa fusionen
- § 128 Affärsplan 2010-2012, preliminär**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Ingen åtgärd, ärendet behandlas vid nästa sammanträde
- § 129 Brandskyddsinformation till boende**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
att ge vd i uppdrag att ta fram ett styrelseunderlag gällande information till boende på olika språk

- § 130 Revisorer utsedda av Länsstyrelsen, Uppsalahem AB**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 131 Bokslutsprinciper för avskrivning och aktivering av anläggningstillgångar 2008 och budget 2009**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna
- § 132 Nyckeltalsjämförelse**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 133 Finansrapport**
I ärendet föreligger en handling
Föredragande: Kerstin Joelsson
- Styrelsen beslutar
att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna
- § 134 Ny rating, Standard & Poor's**
Föredragande: Kerstin Joelsson
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 135 Marknadsrapport 2009**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 136 Ungas boende, strategi**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att ge vd i uppdrag att sänka åldersgränsen för ungdomslägenheter till att du kan söka till och med det år du fyller 26 (idag 30 år)
att ge vd i uppdrag att ta bort den övre åldersgränsen (idag 30 år) för ungdomslägenheter
att delegera till vd att fatta beslut om ungdomsboenden enligt föreslagen strategi inom gränsen 20 lägenheter per år. Därefter krävs beslut av styrelsen.
- § 137 Fastighetsstrategi för Håga**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att godkänna föreslagen strategi för Håga
att ge vd i uppdrag att sälja centrumanläggningen i Håga inom två år
att ge vd i uppdrag att utreda försäljning eller förädling av villafastigheten

- § 138 **Gottsundas utveckling, avsiktsförklaring**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 139 **Förberedelsen för stora förnyelseprojekt, stoppat hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU), korttidskontrakt och kundvård**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att ge vd i uppdrag att hyra ut uppsagda lägenheter som står inför en ombyggnation på ombyggnadskontrakt, tre år innan planerad byggstart, i enlighet med föreslagen strategi
- § 140 **Lägesrapport Bostadsproduktion**
Föredragande: Lars-Gunnar Sjöo
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 141 **Lägesrapport: Två Torn**
Föredragande: Lars-Gunnar Sjöo
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 142 **Skrivelse från lokala hyresgästföreningen i Brillinge, samt förslag till svar**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att ge vd i uppdrag att skicka föreslaget svar till Kurt-Göran Ohlsson
- § 143 **Remiss Bostadspolitisk strategi, samt förslag till svar**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att skicka föreslaget remissvar till berörd instans, efter smärre justeringar
- § 144 **Information från SABO kongress**
Föredragande: Peter Nordgren
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen
- § 145 **Lägesrapport: Försäkring**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna
- § 146 **Lägesrapport: Elhandel**
Föredragande: Kerstin Joelsson
- Styrelsen beslutar
att godkänna den muntliga rapporten

§ 147

Nya influensan

Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen och lägga den till handlingarna

§ 148

Mötet avslutas

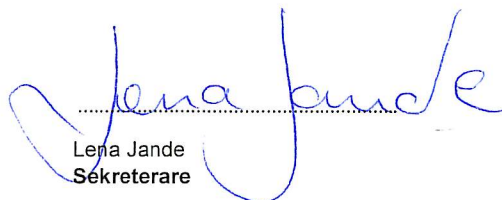
Ordföranden avslutar mötet och uppvaktas med anledning av 60-års bemärkelse.



Peter Nordgren
Ordförande



Annika Lindh
Justerande



Lena Jande
Sekreterare

Reservation i ärende L2 och L4 vid Uppsalahems styrelsemöte den 7/9 2009.

Jag reserverar mig mot den borgerliga majoritetens beslut att sälja Lästmakarens Pärla och Rickomberga. Att minska antalet hyresrätter när det råder stor brist på hyresbostäder och andelen hyresrätter inte ökar trots att Uppsalahem bygger ca 300 bostäder om året är obegripligt. Den borgerliga majoriteten har inte angett något annat motiv än att det skulle vara bättre för boinflytandet. De som bor i hyresrätter och de 55.000 som står i kö vet alltså inte sitt bästa.

Förutom detta så väljer man att rea ut hyresrätterna och strunta i marknadsvärderingarna. Som ledamöter i en bolagsstyrelse har vi ett ansvar att se till bolagets bästa. Det finns ingen anledning att sälja till rabatterat pris. De enda som gynnas av detta är de som har råd att köpa. Samtidigt innebär det att hyresrätter i attraktiva områden inte blir tillgängliga för de köande. Risken är uppenbar att fler attraktiva hyresrätter omvandlas till bostadsrätter när man ser att det går att köpa billigt. Ansvaret att se till Uppsalahems och kommuninvånarnas bästa viker för borgerlig ideologi : Till var och en efter tjocklek på plånboken.

Annika Lindh

Reservation

Med anledning av styrelsens beslut i ärendena L:2 och L:4 anför jag följande som reservation.

Bolagets ägare har genom ägardirektiv ställt krav på att bolagets ska uppvisa en viss ekonomisk utveckling, på att bolaget i enlighet med den kommunala bostadspolitiska strategin ska tillskapa fler hyresrätter samt på att en viss andel av nyuthyrningen ska ske till personer som av ekonomiska/sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Därutöver anges i ägarens direktiv att omvandling av lägenheter till bostadsrätter kan ske.

Enligt min mening är det uppenbart att de pågående ombildningsprocesserna motverkar ägarens direktiv om ekonomisk utveckling i bolaget samt uppdraget om att tillskapa fler hyresrätter. Därutöver motverkas syftet i direktivet om bostäder för sociala ändamål. Ägardirektivets skrivning om att ombildning kan ske måste tolkas så att det bara kan komma i fråga om det inte står i strid med övriga direktiv från ägaren.

Styrelsens beslut i ärendena rörande brf Lästmakarens pärla och brf Rickomberga kulle innebär dessutom en försäljning av fastigheterna till ett pris som är markant lägre än den marknadsvärdering som gjorts. Styrelseledamöter i aktiebolag ska alltid agera för bolagets bästa. Att sälja bolagets tillgångar till underpris är inte att se till bolagets bästa.

Med hänvisning till detta reserverar jag mig mot styrelsens beslut i dessa ärenden till förmån för att buden ska avvisas och ombildningsprocessen avbrytas.

Uppsala den 9 september 2009

Johan Lundqvist (mp)

Reservation i ärende L:2 och L:4 vid Uppsalahems styrelsemöte 7/9 2009.

Jag reserverar mig mot majoritetens beslut att försälja fastigheter till Brf Rickomberga Kulle och Brf Lästmakargatans Pärla.

Jag anser att försäljningen har skett genom att frångå antagna principer som ska gälla vid ombildning av Uppsalahems lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Dels principen att ombildning kan ske utifrån att en majoritet av de boende är intresserade. Det har frångåtts genom en avstyckning av fastighet Rickomberga 33:1. Dessutom har man frångått principen att sälja till marknadsvärde och sålt fastigheterna under marknadsvärde, vilket har medfört att de boende kunnat göra fastighetsklipp enligt min åsikt.

I Uppsalahems kö står drygt 50 000 personer. Kön har under senaste år ökat med 6000 personer, 400-600 personer har varje månad ställt sig i kö för en bostad. Utifrån att Uppsala har till andelen bostäder sett få hyresrätter anser jag det inte motiverat att sälja Uppsalahems lägenheter, dels utifrån Uppsalahem som företags synvinkel och dels ur Uppsala kommuns invånares behov.

Maria Patel (s)

Ersättaryttrande, ärende L:2 och L:4

Jag instämmer i den reservation Annika Lindh lämnat med anledning av försäljningsärendena. Om jag varit tjänstgörande hade jag röstat i enlighet med Annika Lindhs yrkande.

Uppsala 2009-09-07

Johan Sundman (s)