

Nr 7 - 2020

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 15 oktober 2020 över telefon

Justeras:

Dennis Wedin

Clara Lindblom

Närvarande:

Ordföranden

Dennis Wedin (M)

Vice ordföranden

Clara Lindblom (V)

Ledamöterna

Karin Blomstrand (M)
Emilie Fors (L)
Ragnar von Malmborg (MP)
Alexander Ojanne (S)
Göran Dahlstrand (S)

Suppleanterna

Johan Krafve (M)
Ragnhild Elfsö (C)
Karin Hanqvist (S)
Emil Adén (S)

Personalrepresentanterna

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Pia Lundin, Vision
Joseph Dülger, SACO

Ersättare

Verkställande direktören

Stefan Sandberg

Sekreteraren

David Lindberg

Övriga närvarande

Åsa Steen, förvaltningschef
Liselotte Tjernlund, ekonomichef
Jörgen Holmqvist, fastighetsutvecklingschef
Martin Holmén, borgarrådssekreterare

§ 1 Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Dennis Wedin (M) att tillsammans med vice ordföranden Clara Lindblom (V) justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslag till dagordning.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 3 september 2020 (nr 6 - 2020) anmäldes justerat och utsänt.

§ 4 Tertialbokslut 2 jämte prognos 2 för 2020

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Tertialbokslut 2 jämte prognos 2 för 2020", daterad den 5 oktober 2020, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och ekonomichefen Liselotte Tjernlund lämnade kompletterande redogörelser.

Under överläggning gjorde vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Tertialbokslut 2 jämte prognos 2 för 2020 godkänns.

§ 5 Lägesrapport om arbetet med en underhållspolicy

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport om arbetet med en underhållspolicy", daterad den 5 oktober 2020, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg, förvaltningschefen Åsa Steen och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist lämnade kompletterande redogörelser.

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Lägesrapport om arbetet med en underhållspolicy godkänns.
2. Inriktningen på arbetet med en underhållspolicy godkänns.

§ 6 Reviderat genomförandebeslut, kv. Plankan 24 (Södermalm)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderat genomförandebeslut gällande fastigheten Plankan 24, stadsdelen Södermalm", daterad den 5 oktober 2020, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Alexander Ojanne m.fl. (S), Emilie Fors (L) samt Ragnar von Malmborg (MP) i enlighet med vad som anförs nedan (se **Beslut**).

Under överläggning yrkade vice ordförande Clara Lindblom (V) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6 A**.

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med ordförandens förslag, följande.

- Att återremittera ärendet,
- Att bolaget återkommer med en fördjupad analys kring de olika alternativen för projektet, samt en särskild fördjupning kring de ekonomiska riskerna med att fortsätta med projektet,
- Att bolaget redogör för vilka större kostnadsökningar som inträffat i projektet, och vilka ekonomiska risker som bolaget under projektets gång inte räknat med,
- Att därutöver anföra

Kvarteret Plankan har en lång historik. Investeringsbeslut fattades redan 2011. Man planerade då för 119 nya lägenheter. En siffra som reviderades upp till 158 nya lägenheter 2016 till en kostnad om totalt 520 miljoner kronor. Sedan dess har arbetet löpt på men i flera omgångar drabbats av fördröjningar och uppdaterade investeringsutgifter. Som skäl för de ökade kostnaderna har angivits dyrare grundläggning, behov av förstärkning på bjälklag och stomme, oväntade miljösaneringar, och framskjuten tidplan.

Därtill har en omfattande överklagandeprocess upp till Högsta Domstolen, tillståndsplikt enligt hyreslag, och startbesked i olika omgångar såväl försenat som gjort beslutsprocessen ostrukturerad.

Olika politiska majoriteter i bolagsstyrelsen har haft möjlighet att stoppa delar av projektet, men har lutat sig på underlag från bolaget på att ytterligare kostnadsökningar inte kommer att ske. Detta är något som bolaget behöver dra lärdom av. Bolagsstyrelsen behöver kunna lita på bolagets beräkningar vad gäller projektekonomi, riskhantering och prognossäkerhet.

Att Svenska Bostäder nu återigen vänder sig till styrelsen för att projektet blir ytterligare 176 miljoner kronor dyrare är allvarligt. Med den aviserade kostnadsökningen landar den totala investeringsutgiften för hela projektet på 916 miljoner kronor, inklusive nya investeringarna på den befintliga fastigheten. Trots att det i dagsläget inte föreligger några nedskrivningsbehov är det anmärkningsvärt att projektet haft kostnadsökningar i denna klass. Bolaget har över tid inte gjort adekvata riskbedömningar och därmed har underlaget för politiska beslut varit undermåligt.

Mot bakgrund av detta finns det anledning att denna gång grundligt pröva riskerna i projektet. Vi anser inte att det befintliga underlaget är tillräckligt tillfredsställande. Ska ett nytt genomförandebeslut fattas behövs tydligare underlag och tydligare försäkringar om att bolaget har tagit hänsyn till befintliga och tillkommande risker i projektet.

Bolaget åläggs därför att göra en förutsättningslös och fördjupad analys kring om det är rimligt att fortsätta med projektet i enlighet med tidigare beslut. Bolaget ska därtill tydligt redogöra för handlingsalternativen, exempelvis redogöra konsekvenserna av att avbryta delar av projektet samt vilken betydelse en eventuell nerskrivning av bolagets årsresultat skulle få för bolaget.

Dessutom bör bolaget titta på vilka ytterligare åtgärder man kan vidta för att minska störningarna för de boende i det fortsatta arbetet.

Utöver detta ska bolaget även redogöra för vilka större kostnadsökningar som inträffat i projektet, och vilka ekonomiska risker som bolaget inte räknat med. Samt en redogörelse för vilka åtgärder bolaget vidtagit hittills för att minska kostnaderna samt en redogörelse för vilka åtgärder man avser vidta för att minska kostnaderna framgent.

Detta är viktigt att dra lärdom av, och kommer kunna ligga till grund för en framtida diskussion om vilka åtgärder som bör vidtas, för att i möjligaste mån förhindra att Svenska Bostäder hamnar i en liknande situation igen.

Reservation

Clara Lindblom (V) reserverade sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

§ 7 Revidering av delegationsordning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Revidering av delegationsordning", daterad den 5 oktober 2020, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. I ärendet redovisat förslag till förändringar av punkt 5.4 och punkt 5.5 i delegationsordningen godkänns.

§ 8 Kompletterande ägardirektiv, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv, anmälan", daterad den 5 oktober 2020, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

§ 9 Inkomna och besvarade remisser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna och besvarade remisser, anmälan", daterad den 5 oktober 2020, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

§ 10 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 5 oktober 2020, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

§ 11 Sammanträdestider för 2021

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Sammanträdestider för 2021", daterad den 5 oktober 2020, (Bilaga § 11).

Ordföranden Dennis Wedin (M) och vice ordföranden Clara Lindblom (V) meddelade att presidiet eventuellt skulle återkomma till styrelsen med förslag på justerade mötestider för att kunna möjliggöra för fysiska möten.

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Styrelsen ska under år 2021 sammanträda på följande tidpunkter:

Torsdagen den 25 februari 2021 kl. 09.00
Torsdagen den 18 mars 2021 kl. 09.00
Torsdagen den 29 april 2021 kl. 09.00
Torsdagen den 3 juni 2021 kl. 09.00
Torsdagen den 9 september 2021 kl. 09.00
Torsdagen den 21 oktober 2021 kl. 09.00
Torsdagen den 9 december 2021 kl. 09.00

§ 12 VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en statusuppdatering av försäljningen av Vällingby Centrum. Det har varit ett stort intresse från olika intressenter, men på grund av Covid-19 så har beslut tagits om att skjuta fram tidsplanen något.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om arbetet med ny affärsplan och den pågående verksamhetsplaneringen. Svenska Bostäder har tagit fram en långsiktig scenarionanalys över bolagets ekonomiska utveckling för åren 2021-2031. Bolaget redogjorde även för vad som kommer vara viktigt framåt för att behålla en långsiktig hållbar ekonomi.

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en uppdatering kring statusen i de pågående hyresförhandlingarna.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om att projektet Campus Albano har nominerats till prisfinalist av Sweden Green Building Council för hållbarhetsarbetet.

Verkställande direktören Stefan Sandberg gav avslutningsvis en uppdatering om hur bolaget påverkas av och arbetar med situationen med Covid-19. Bolaget fortsätter att arbeta enligt Folkhälsomyndighetens och stadens rekommendationer och riktlinjerna om hemarbete gäller som tidigare. Bolaget följer utvecklingen noggrant.

§ 13 Övriga ärenden

- a) Skrivelse om återhållsamhet i hyresförhandlingarna till stadens samtliga fem bostadsbolag

Vice ordföranden Clara Lindblom (V) överlämnade en skrivelse, daterad den 15 oktober 2020, innehållandes en uppmaning till stadens allmännyttiga bostadsbolag att vara återhållsamma i hyresförhandlingarna, **Bilaga 13 A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören Stefan Sandberg för beredning.

Vid protokollet

David Lindberg

Bilaga 4 A

2020-10-15

Svenska Bostäders styrelse

Tertialbokslut 2 jämte prognos 2 för 2020

Ärende 4

Clara Lindblom (V)

Alexander Ojanne m.fl. (S)

Särskilt uttalande

Tertialbokslutet visar att bolaget har fortsatt att utveckla förvaltningen och verksamheten på ett så ambitiöst sätt som är möjligt med hänsyn till Covid-19 och de bristande förutsättningar att nå de politiskt satta byggmålen som bolaget inte rår över. Som positiva resultat vill vi särskilt framhålla att bolaget i år färdigställer sitt första Stockholmshus i Tensta och att tillgängligheten för människor med synnedsättningar har förbättrats genom ferieungdomarnas kontrastmarkering av 432 trapphus i beståndet. Det här är fina exempel på hur bolaget genom sitt allmännyttiga syfte kan bidra till en god bostad för alla.

Negativt är däremot att majoriteten inte använder allmännyttan för att nå sina egna bostadsmål. Det är anmärkningsvärt att inga markanvisningar ännu erhållits i år och endast markanvisningar för 200 lägenheter föregående år, trots bolagets omfattande åtgärder för att få fram mark att bygga på. De förseningar i byggandet som aviseras är förklarliga men visar samtidigt på vikten av en betydligt större projektportfölj och minst 50 procent fler markanvisningar än nyproduktionsmålen. Hittills har under mandatperioden inte ens 1100 hyresrätter markanvisats till de tre allmännyttiga bostadsbolagen under 2020, vilket är långt ifrån nog för att hålla en hög produktionstakt i likhet med vår tidigare mandatperiod. Detta är ytterst allvarligt då den stegvisa återhämtningen av konjunkturen enligt SKR inte förväntas leda till en normalkonjunktur förrän år 2024. Bolagets oro för att inte klara nyproduktionsmålet är mycket befogad om tendensen med inga markanvisningar eller markanvisningar långt under nyproduktionsmålen håller i sig.

Vi ser också en risk för att bristen på markanvisningar förstärker konjunkturedgången och försenar återhämtningen inom byggsektorn, då en hög byggtakt i stadens bolag skulle kunna bidra till att hålla uppe sysselsättningen och efterfrågan i ekonomin. Det är därför hög tid för staden att omgående markera och i kommande budget vara mycket tydlig med att samordna ambitiösa målsättningar för bostadsbyggandet, så att alla berörda nämnder och styrelser styrs mot gemensamma mål.

Bristen på markanvisningar hotar även viktiga projekt i syfte att pressa produktionskostnader och därmed hyror i nyproduktionen. Både konceptet Snabba hus och Stockholmshuset bygger på upprepning. Genom stora byggvolym, prefabricering och en standardiserad bygg- och stadsbyggnadsprocess kortas ledtider och produktionskostnader pressas ner. I tertialbokslutet ser vi tyvärr att förseningar fortsätter att drabba både Stockholmshuset och Snabba hus. Om bolagen inte kontinuerligt erhåller markanvisningar kommer arbetet med att löpande utveckla Stockholmshuset helt stanna av. Det vore högst olyckligt mot bakgrund av att majoriteten säger sig vilja fortsätta arbetet med att utveckla Snabba hus och Stockholmshuset.

Sammantaget är bolagets ekonomi ändå fortsatt mycket stabil, varför det varken krävs utförsäljningar av hyresrätter eller centrumanläggningar för att klara nyproduktion och

upprustning av befintligt bestånd. Ombildningar av hyresrätter med överkomliga hyror gör det svårare för låginkomsttagare att få en hyresrätt genom bostadsförmedlingen. Totalt riskerar 913 hyresrätter att ombildas i bolagets bestånd i Grimsta, Hässelby Gård, Bagarmossen och Rågsved, varav 119 är fyrarummare eller större och därmed på sikt inte kan efterfrågas via bostadsförmedlingen av trångbodda barnfamiljer.

Ombildningar måste upphöra och försäljningsstrategin för Vällingby centrum läggas till handlingarna. Både för att det är politiskt fel och helt olämpligt med tanke på den omfattande nedgången i ekonomin. Skälen är därför många för att den borgerliga majoriteten ska lägga prestigen åt sidan och lägga om sin strategi för de allmännyttiga bostadsbolagen.

Bilaga 6 A

2020-10-15

Svenska Bostäders styrelse

Reviderat genomförandebeslut, kv
Plankan 24 (Södermalm)

Ärende 6

Clara Lindblom (V)

Förslag till beslut

1. Avbryta uppförandet av gårdshuset
2. Säkerställa att hyresgäster som utsätts för påtaglig störningar till följd av den pågående påbyggnaden erbjuds evakueringslägenhet inom bolaget
3. Därutöver anföra följande

Stockholm är i ett akut behov av hyresrätter – framförallt sådana som en timvikarie, handelsanställd eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Våra allmännyttiga bostadsbolag är ett av våra viktigaste verktyg för att kunna tillföra fler hyresrätter med överkomliga hyror – men då måste bolagens investerade medel användas på ett klokt och ansvarsfullt sätt. Vi menar därför att det finns betydligt mer angelägna projekt där bolaget bör investera sin tid och sina resurser än gårdshuset i kvarteret Plankan, särskilt mot bakgrund av den kraftiga fördyrningen i projektet.

Fördyringen är förklarlig med hänvisning till de oväntade problem och svårigheter som uppstått under projektets gång. Det finns mer asbest än vad som framgick i miljöinventeringen, garaget är sönderrostat och grundläggningen för gårdshuset förväntas bli betydligt dyrare på grund av ändrad metod för att inte riskera påverkan på underliggande tunnelbanesystem. Men likväl resulterar fördyrningen i att kvarteret Plankan blir ett av bolagets mest kostsamma projekt någonsin, samtidigt som projekteringen tar mycket tid och kraft från bolagets medarbetare och ledning och det föreligger stora risker för ytterligare fördyrningar och förseningar i projektet.

Till saken hör också att hyresnivåerna i de tillkommande lägenheterna väntas landa på nivåer långt över vad en vanlig stockholmare har råd att betala varje månad, samtidigt som kvadratmeterpriset för bolaget blir väldigt högt. Om bolaget hade investerat samma summa i ett Stockholmshus hade många fler hyresrätter kunnat tillskapas. Dessa hade även haft avsevärt lägre hyror än lägenheterna i gårdshuset, som sannolikt kommer vara bland de högsta i bolagets bestånd.

Vänsterpartiet föreslår därför styrelsen att uppdra åt bolagsledningen att avbryta uppförandet av gårdshuset inom kvarteret Plankan. Det kommer visserligen innebära en negativ påverkan på årets resultat till följd av nedlagda kostnader och skadestånd till upphandlad entreprenör. Men däremot frigör ett sådant beslut ett par hundra miljoner till mer angelägna investeringar, liksom personella resurser inom bolaget. Eftersom påbyggnaden med två våningar redan är påbörjad bör den färdigställas, men hyresgäster som utsätts för påtagliga störningar till följd av detta erbjudas evakueringslägenhet. Problemen kopplade till gårdens grundläggning måste givetvis åtgärdas innan gården återställs.

Bilaga 13 A

2020-10-15

Till Svenska Bostäder**Skrivelse om återhållsamhet i hyresförhandlingarna till stadens samtliga fem bostadsbolag**

Coronapandemin har slagit hårt mot sektorer som detaljhandel, hotell-, restaurang-, besöks- och turistnäring och Stockholmsregionen är särskilt drabbad. Arbetslösheten har stigit mer i regionen än i resten av landet och var åttonde sysselsatt stockholmare var i våras varslad eller permitterad. Även om det finns tecken på återhämtning i ekonomin, sker detta från ett konjunkturläge som är i paritet med den senaste finanskrisen. Behoven att stimulera ekonomin och hushållens köpkraft är således fortsatt mycket stora.

Samtidigt kom i dagarna det första budet från de privata och kommunala bostadsbolagen i förhandlingarna om nästa års hyror. Utgångsbudet från fastighetsägarsidan är en höjning med 2,8 procent med hänvisning till tendenserna till återhämtning i ekonomin, vilket man menar bör komma fastighetsägarna till del.

Det svenska hyressättningsystemet innebär att de årliga hyreshöjningarna ska sättas i förhandlingar mellan parterna utan inblandning från politiken. Det är en ordning som vi värnar. Samtidigt är det avgörande att parterna tar ansvar för att utfallet i hyresförhandlingarna påverkar fler än fastighetsägare och hyresgäster, eftersom förändringar i hyresnivåerna har direkt påverkan på hushållens ekonomi och köpkraft.

Vänsterpartiet vill därför uppmana stadens allmännyttiga bostadsbolag till återhållsamhet i hyresförhandlingarna. För att få igång ekonomin efter vårens kraftiga nedgång är det avgörande att hushållens konsumtionsförmåga hålls uppe. Många familjer har drabbats väldigt hårt av krisen när en eller flera i hushållet förlorat sina jobb, fått lägga ned sitt företag eller inte fått jobb efter vuxenstudier. Det finns fortfarande en utbredd oro hos många hyresgäster att inte kunna betala sin hyra i slutet av månaden och att det kan leda till att familjen på sikt förlorar sitt hem.

Våra kommunala bostadsbolag har tagit ett stort samhällsansvar under krisen, inte minst genom att bidra till att rädda många lokalhyresgäster från konkurs genom att erbjuda möjligheter till nedsättning eller avbetalning av lokalhyran. Men bara för att ekonomin börjar återhämta sig betyder det inte att faran på något sätt är över – arbetslösheten är fortsatt hög och ekonomin i många hushåll hänger på en skör tråd. Det är således inte läge att driva igenom hyreshöjningar som riskerar att tippa dessa hushåll över kanten.

Stockholm den 15 oktober 2020

Clara Lindblom (V)