

**Nr 3 - 2019**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 25 april 2019 i Stadshuset

Justeras:

Joakim Larsson

Clara Lindblom

Närvarande:

Ordföranden

Joakim Larsson (M)

Vice ordföranden

Clara Lindblom (V)

Ledamöterna

Karin Blomstrand (M)  
Patrik Silverudd (L)

Suppleanterna

Johan Krafve (M)  
Burhan Yildiz (L)  
Ingegerd Akselsson Le Douaron (MP) tjug för  
von Malmborg  
Karin Hanqvist (S) tjug för Agetoft  
Carolin Evander (V) tjug för Dahlstrand

Personalrepresentanterna

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund  
Pia Lundin, Vision

Ersättare

Suzanne Frejd, SACO

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Anders Jenelius

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Åsa Steen och Liselotte Tjernlund samt borgarrådsekreteraren Daniel Carlsson-Mård (M).

**§ 1 Val av protokolljusterare**

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

**§ 2 Fastställande av dagordning**

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 12.

**§ 3 Anmälan om protokollsjustering**

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 14 mars 2019 (nr 2 - 2019) är justerat och utsänt.

#### **§ 4 Förslag till budget 2020 med inriktning 2021-2022**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till budget 2020 med inriktning 2021-2022", daterad den 10 april 2019, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören och ekonomichefen Liselotte Tjernlund lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade vice ordföranden samt tjug ledamöterna Karin Hanqvist och Carolin Evander att styrelsen beslutar i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

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

Förslag till budget 2020 med inriktning 2021-2022 godkänns.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt tjug ledamöterna Karin Hanqvist och Carolin Evander.

#### **§ 5 Finansiell rapport februari 2019**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport februari 2019", daterad den 10 april 2019, (Bilaga § 5).

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

Finansiell rapport för februari 2019 godkänns.

#### **§ 6 Granskning enligt internkontrollplan 2018**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Granskning enligt internkontrollplan 2018", daterad den 10 april 2019, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Granskning enligt internkontrollplan 2018 godkänns.

#### **§ 7 Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt", daterad den 10 april 2019, (Bilaga § 7).

Under överläggning yrkade vice ordföranden samt tjug ledamöterna Karin Hanqvist och Carolin Evander att styrelsen beslutar i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 7 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.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt tjug ledamöterna Karin Hanqvist och Carolin Evander.

## **§ 8 Firmateckning**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Firmateckning", daterad den 10 april 2019, (Bilaga § 8).

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

1. Svenska Bostäders firma ska tecknas av styrelsen,  
*eller*  
två i förening av Linda Agetoft, Pelle Björklund, Karin Blomstrand, Göran Dahlstrand, Joakim Larsson, Clara Lindblom, Ragnar von Malmberg och Patrik Silverudd.  
*eller*  
två i förening av Fredrika Andersson, Pelle Björklund, Jörgen Holmqvist, Anders Jenelius, Anne Arnström Kuylentierna, Charlotte Olsson, Åsa Steen och Liselotte Tjernlund.
2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med den 26 april 2019.

## **§ 9 Lägesrapport nyproduktion**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 10 april 2019, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

## **§ 10 Inkomna skrivelser, anmälan**

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

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

Anmälan godkänns.

## **§ 11 VD informerar**

Verkställande direktören informerade om ett uppsägningsärende som blivit uppmärksammat i massmedia. Svenska Bostäder har sagt upp en hyresgäst som bolaget anser har genomfört ett lägenhetsbyte på ett otillåtet sätt. Tvisten är hänskjuten till Hyresnämnden.

Verkställande direktören informerade om pågående samråd på central nivå mellan SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen med syfte att bli en gemensam grund för vad de årliga hyresförhandlingarna ska baseras på, hur tvister ska hanteras mm. Tre utredningar kommer att tillsättas inom regeringskansliet med anledning av att fri hyressättning i nyproduktionen ingår som en punkt i den s k januariöverenskommelsen. Andra frågor som ska utredas är lägesfaktorns betydelse och behovet av ett tvistlösningsorgan.

## § 12 Övriga ärenden

### a) Skrivelse angående pausade renoveringsplaner

Vice ordföranden överlämnade en skrivelse daterad den 25 april 2019 om pausade renoveringsplaner p g a eventuella ombildningar, **Bilaga 12A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

### b) Höjda p-platshyror

Ledamoten Burhan Yildiz frågade om bakgrunden till att Svenska Bostäder genomfört kraftiga höjningar av hyror för garage och parkeringsplatser.

Verkställande direktören meddelade att bolaget sett över hyrorna för garage och parkeringsplatser i hela beståndet för att dessa behöver stå i rimlig relation till avgifter för gatuparkering och till de hyror andra fastighetsägare tar ut. Att höjningarna i många fall är höga procentuellt sett beror på att det är många år sedan en samlad översyn gjordes. Avsikten är att hyrorna ska justeras regelbundet i fortsättningen.

Vid protokollet

Anders Jenelius

**Bilaga 4 A**

2019-04-25

**AB Svenska Bostäder**Förslag till budget 2020 med  
inriktning 2021-2022Clara Lindblom m fl (V)  
Karin Hanqvist (S)**Förslag till beslut**

1. Att delvis godkänna bolagsledningens förslag till beslut
2. Att därefter anföra följande

Det är betryggande att bolagets finansiella ställning är så stark att den skapar förutsättningar för fortsatt expansion och tillväxt. Belåningsgraden till följd av nyproduktionen ökar visserligen men från en låg nivå. Budgetunderlaget stärker oss därmed i vår uppfattning att ombildningar inte behövs vare sig för att klara av renoveringar eller nyproduktion och dessutom motverkar möjligheten att tillhandahålla bostäder för prioriterade grupper.

Förslaget till treårsplan för 2020-2022 innehåller mål om påbörjad nyproduktion av ca 500-700 lägenheter per år. Detta är en klar ambitionssänkning jämfört med föregående målsättning om 1000 påbörjade bostäder per år. Bolaget har under föregående period stegvis ökat antalet påbörjade bostäder för att nå detta mål. I en tid då bostadsbristen i Stockholm är akut behöver den höga ambitionsnivån ligga fast istället för att sänkas. Genom att bygga fler hyresrätter kan segregationen minska. Vi konstaterar att bolagets ekonomi är mycket god, varför vi inte kan se några godtagbara skäl till att sänka målet för antalet påbörjade lägenheter.

I kombination med att de allmännyttiga bostadsbolagen föreslås genomföra omfattande ombildningar av beståndet kommer hyresrätternas roll att allvarligt försvagas. Detta trots att vi behöver fler, inte färre, hyresrätter för att möta stockholmarnas behov. Det är oförsvarbart med hänsyn till stadens bostadsförsörjningsansvar att ombilda befintliga hyresrätter som har betydligt lägre hyror än nyproduktionen.

Frågan är dessutom om bolaget kommer att få de markanvisningar som behövs för att klara målen för nyproduktionen. Bolaget avser att arbeta aktivt för att få nödvändiga markanvisningar, men det krävs också att exploateringsnämnden möter upp och tillgodoser behovet av ordentliga projektportföljer. Det är oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses.

Vi delar bolagets uppfattning att det är en utmaning att få ner de höga produktionskostnaderna. Det finns all anledning att, förutom att fullfölja konceptet med Stockholmshuset och lära av erfarenheterna från de första projekten, noga följa SABO:s arbete med att bredda marknaderna och arbeta med olika typer av upphandlingar och standardiserade modeller. Behovet att pressa priserna gäller inte minst inhemska entreprenörer som ligger mycket högt i upphandlingar som SABO har granskat. Att bolaget i samarbete med systerbolagen arbetar tillsammans är centralt i arbetet att bygga billigare.

**Bilaga 7 A**

2019-04-25

**AB Svenska Bostäder**Direktiv avseende ombildning till  
bostadsrättClara Lindblom m fl (V)  
Karin Hanqvist (S)**Förslag till beslut**

1. Bolagsledningens förslag till beslut avslås
2. Därutöver anføres följande

Bostadsbristen är en av Stockholms största utmaningar. Bristen på bostäder hämmar tillväxten och ökar segregationen. Företag får svårare att rekrytera arbetskraft, unga vuxna tvingas bo kvar hemma hos sina föräldrar och studenter nödgas tacka nej till studieplatser. Särskilt stor är bristen på hyresrätter med låga hyror. Det får sociala konsekvenser som ökande hemlöshet bland barnfamiljer och svårigheter att hitta ett annat boende vid separation eller flykt från en våldsam relation.

I Stockholm ska alla människor ha möjlighet att bo, oavsett livssituation. Istället för att ombilda och sälja ut de hyresrätter som har lägre hyror måste staden bygga fler bostäder och skapa stadsdelar som håller ihop. Bostadsbristen bekämpas genom en hög takt i bostadsbyggandet. När 89 000 människor är aktivt bostadssökande behövs fler hyresrätter, inte färre.

Mot bakgrund av ovanstående är det obegripligt att vilja bedriva en politik som aktivt minskar antalet hyresrätter. Ombildning av hyresrätter innebär att ett stort antal lägenheter inte längre kommer vara tillgängliga för personer som av olika skäl inte kan eller vill äga sitt boende. I samtliga utpekade områden är hyresnivåerna förhållandevis låga vilket innebär att det framförallt är hyresrätter med låga hyror som kommer att försvinna från bostadsmarknaden. Dessa kommer inte låta sig ersättas med nyproduktion eftersom hyror i den senare kategorin ligger kraftigt över hyror i äldre fastigheter.

I bolagets budgetunderlag för 2020 med inriktning 2021-2022 framkommer att belåningsgraden till följd av nyproduktionen ökar, men från en låg nivå. Ombildningar behövs vare sig för att klara av renoveringar eller nyproduktion. Tvärtom leder ombildningar av hyreslägenheterna till att bolagets resultat försämras på grund av minskade hyresintäkter. Vi ser även risken att bolagets driftkostnader kommer att öka om fastighetsbeståndet blir mer uppsplittrat.

Förslaget till direktiv visar att få lärdomar dragits sedan den förra ombildningsvågen mellan åren 2006 och 2014 då över 25 000 hyresrätter ombildades till bostadsrätter i Stockholm. En övervägande majoritet av dessa hyresrätter såldes då till kraftiga underpriser. Trots löften till stockholmarna om att hyresrätterna denna gång ska säljas till marknadsmässiga priser, är formuleringen i ägardirektiven om värdering och prissättning i princip den samma som i tidigare direktiv. Finansborgarrådet har trots upprepade frågor inte kunnat svara på hur värderingen ska gå till, men nu står det klart att man även denna gång vill låta enskilda individer göra klipp där skattebetalarna får stå för notan. Det är inte att hushålla med våra gemensamma tillgångar på ett ansvarsfullt sätt. En sådan politik står i strid med lagstiftningens krav på affärsmässiga principer.

Vidare saknar direktiven helt bestämmelser för kvarvarande hyresgäster, som i slutändan kan visa sig bli en majoritet av de boende. Att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening kan vara problematiskt och skrivningar kring hyresgästers skydd och rättigheter borde

finnas i direktiven. Direktiven saknar därtill åtgärder för att stävja problem med exempelvis otillåten påverkan och hot mot hyresgäster som inte vill ombilda sin hyresrätt, fusk med fullmakter och röstlängder och vilseledande information från oseriösa utbildningskonsulter som präglade flertalet tidigare utbildningsprocesser. Formerna för de inledande intresseanmälningarna är dessutom ytterst summariskt beskrivna, vilket väckt frågor och oro hos hyresgästerna. Bostadsbolagen bör få ett större ansvar för att säkerställa att besiktningar och köpstämman genomförs på ett korrekt sätt och upphandla konsulterna som biträden eventuella bostadsrätts-föreningar. Samtliga fullmakter ska samlas in i original och granskas av bolagen direkt efter köpstämman för att säkerställa att förfalskningar eller bedrägerier inte förekommit och en gräns sätts för en köpstämman per fastighet där frågan om utbildning avgörs.

Minskad boendesegregation uppnås inte genom utbildningar av äldre hyresrätter med låga hyror i ytterstaden, utan genom att underrepresenterade upplåtelseformer tillförs stadsdelar genom nyproduktion. Snarare än att ytterligare minska tillgången på hyresrätter borde således fokus ligga på att bygga hyresrätter med överkomliga hyror i alla delar av staden.

**Bilaga 12 A**

Till styrelsen

**Skrivelse om pausade renoveringsplaner pga. eventuella ombildningar**

I slutet av mars kom det till vår kännedom att hyresgäster hos Stockholmshem i Rågsved har fått veta att bolaget "fryst" allt framtida underhåll som inte är kritiskt tills det är klart hur det blir med fastigheterna när det gäller ombildning. Flera fastigheter skulle därmed inte få exempelvis renovering av fönster i dåligt skick eller tilläggsisolering av tak.

När vi vände oss till Stockholmshem för att höra om uppgifterna stämde fick vi svaret att bolaget väntar med vissa planerade åtgärder när det gäller områden som kan komma att beröras av eventuella ombildningar. Akuta skador och sådant som inte kan vänta åtgärdas alltid, även om det i detta sammanhang blir lite mer justeringar än vad som är normalt.

Mot bakgrund av beskedet från Stockholmshem önskar vi svar på följande frågor:

1. Pausar även Svenska Bostäder renoveringsplaner pga. eventuella ombildningar?
2. Vilka typer av renoveringar skjuts upp?
3. Vilka fastigheter och stadsdelar kommer att beröras?
4. Hur har hyresgästerna informerats?

Stockholm den 25 april 2019

Clara Lindblom (V)

Carolin Evander (V)