

**Nr 7 - 2019**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 17 oktober 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)  
Ragnar von Malmborg (MP)  
Alexander Ojanne (S)  
Göran Dahlstrand (S)

Suppleanterna

Johan Krafve (M)  
Ingegerd Akselsson Le Douaron (MP)  
Ragnhild Elfsö (C)  
Karin Hanqvist (S)  
Emil Adén (S)

Personalrepresentanterna

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

Ersättare

T f verkställande direktören

Åsa Steen

Sekreteraren

Anders Jenelius

Dessutom närvarade tjänstemännen Liselotte Tjernlund, Jörgen Holmqvist och Karin Lidekrans.

**§ 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 § 13.

**§ 3 Anmälan om protokollsjustering**

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 5 september 2019 (nr 5 - 2019) är justerat och utsänt.

#### § 4 Finansiell rapport augusti 2019

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport augusti 2019", daterad den 2 oktober 2019, (Bilaga § 4).

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

Finansiell rapport för augusti 2019 godkänns.

#### § 5 Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2019

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2019", daterad den 2 oktober 2019, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören och ekonomichefen Liselotte Tjernlund lämnade en kompletterande redogörelse. Verkställande direktören redogjorde i presentationen för resultatet av årets Nöjd-Kund-Undersökning samt upplevd värme vintertid vilket var ett uppdrag från föregående styrelsemöte. Verkställande direktören fick i uppdrag att återkomma med information till styrelsen om vilka fastigheter och hur många lägenheter som omfattas av intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt, samt hur processen ser ut framöver.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Alexander Ojanne och Göran Dahlstrand ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 A**.

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

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 2019 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 2 för helåret 2019 godkänns.

#### § 6 Sammanträdestider 2020

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Sammanträdestider 2020", daterad den 2 oktober 2019, (Bilaga § 6).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.  
Styrelsen ska under år 2020 sammanträda på följande tidpunkter:

Torsdagen den 13 februari 2020 kl. 09.00 i Stadshuset  
Torsdagen den 19 mars 2020 kl. 09.00 i Stadshuset  
Torsdagen den 23 april 2020 kl. 09.00 i Stadshuset  
Torsdagen den 4 juni 2020 kl. 09.00 hos Svenska Bostäder, distriktskontor Söderort  
Torsdagen den 3 september 2020 kl. 09.00 hos Svenska Bostäder, Vällingby eller distriktskontor Järva  
Torsdagen den 15 oktober 2020 kl. 09.00 i Stadshuset  
Torsdagen den 3 december 2020 kl. 09.00 i Stadshuset

#### § 7 Överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby (återremitterat 2019-09-05) SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby (återremitterat 2019-09-05)", daterad den 2 oktober 2019, (Bilaga § 7).

Under överläggning yrkade vice ordföranden samt ledamöterna Alexander Ojanne och Göran Dahlstrand i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 7 A**.

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

VD får i uppdrag att genomföra överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby på i ärendet angivna villkor samt att teckna erforderliga köpehandlingar.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Alexander Ojanne och Göran Dahlstrand.

### **§ 8 Genomförandebeslut, grundförstärkning och upprustning av Pyramiden 18 på Södermalm**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut, grundförstärkning och upprustning av Pyramiden 18 på Södermalm", daterad den 2 oktober 2019, (Bilaga § 8).

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**.

Vice ordförande framförde önskemål om att styrelsen vid annat tillfälle får en redogörelse av hur bolaget arbetar med upprustning och ombyggnad. Ordförande gav verkställande direktören i uppdrag att återkomma med en presentation.

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

Investeringen avseende grundförstärkning och upprustning av Pyramiden 18 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

### **§ 9 Lägesrapport nyproduktion**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 2 oktober 2019, (Bilaga § 9).

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

### **§ 10 Svar på skrivelse om behovet av neutral information om prissättning i utbildningsprocessen**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Svar på skrivelse om behovet av neutral information om prissättning i utbildningsprocessen", daterad den 2 oktober 2019, (Bilaga § 10).

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

Svaret på skrivelsen godkänns och denna anses därmed besvarad.

### **§ 11 Inkomna skrivelser, anmälan**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 2 oktober 2019, (Bilaga § 11).

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

Anmälan godkänns.

## § 12 VD informerar

Verkställande direktören informerade om att de årliga hyresförhandlingarna inletts och att Svenska Bostäder yrkat en hyreshöjning om 3,5 % per den 1 januari 2020. Yrkandet följer rekommendationer från Sveriges Allmännyttta och Fastighetsägarna. Förhandlingarna förs samordnat för Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder.

Verkställande direktören informerade, efter fråga vid föregående sammanträde, om att antalet felanmälningar minskar i Vallgossen 14 (studentbostäder i f d S:t Görans gymnasium). Problemen med obehöriga i byggnaden har också minskat.

Avdelningschefen Jörgen Holmqvist presenterade projektet Plankan, med nyproduktion av 158 lägenheter, varav 50 studentbostäder, i påbyggnader och ett nytt hus på gården i kvarteret. Föregående styrelse fattade investeringsbeslut den 14 mars 2019. Bolaget kommer kontinuerligt att redovisa hur projektet fortskrider.

## § 13 Övriga ärenden

### a) Skrivelse om översyn av det vräkningsförebyggande arbetet

Vice ordföranden överlämnade en skrivelse daterad den 17 oktober 2019 om översyn av det vräkningsförebyggande arbetet, **Bilaga 13 A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

### b) E-post till styrelseledamöter m fl

Suppleanten Karin Hanqvist ställde en fråga om hanteringen av e-post ställd till styrelsens ledamöter m fl. Verkställande direktören meddelade att sådana e-postmeddelanden bör vidarebefordras till [info@svenskabostader.se](mailto:info@svenskabostader.se). Bolaget besvarar skrivelser som uppfattas vara ställda till styrelsen och anmäler sedan skrivelsen och bolagets svar på nästkommande styrelsesammanträde.

### c) Artikel om Husby Centrum

Suppleanten Karin Hanqvist gav bolaget en eloge med anledning av en artikel om Husby Centrum publicerad i bilaga till Dagens Nyheter den 8 oktober 2019. Verkställande direktören fick i uppdrag att om möjligt förse styrelsen med artikeln.

Vid protokollet

Anders Jenelius

**Bilaga 5 A**

2019-10-17

**AB Svenska Bostäder**Bokslut tertial 2 och prognos 2 för  
helåret 2019

Clara Lindblom (V)

Alexander Ojanne m.fl. (S)

**Särskilt uttalande**

I tertialrapporten framgår nu att en övergripande konsekvensanalys har genomförts av en försäljning av Vällingby Centrum och att vidare utredning pågår. Uppenbarligen är utredningen nu klar, då bostadsborgarrådet gav besked i media under förra veckan att centrumanläggningen ska säljas. Vi ser det som anmärkningsvärt att majoriteten inte har låtit styrelsen ta del av utredningsresultatet innan beslut om försäljningen offentliggjordes.

Sedan tidigare har vi varnat för att bostadsbyggandet riskerar att stanna upp, när ambitionen sänktes och byggmålet minskades drastiskt i jämförelse med åren innan då målet var 1000 påbörjade bostäder per år. Med några få månader kvar på året ser vi att våra farhågor besannas, då byggmålet inte kommer att uppnås. Och även om årsprognosen är 396 påbörjade lägenheter är i nuläget endast 6 lägenheter påbörjade av årsmålet på 773. Till det ska läggas att bolaget inte fått några markanvisningar alls i år, vilket gör att prognosen om 500 markanvisade lägenheter blir svår att nå. Bolagets arbete med att öka projektportföljen är dock berömligt, men kräver att exploateringsnämnden börjar tilldela mark. Detsamma gäller den fortsatta utvecklingen av Stockholmshusen ska kunna förverkligas, där det nu saknas 1 500 lägenheter för att nå taket i målintervallet 3 500 – 5000 lägenheter inom avtalsperioden.

Politiken som förs leder inte bara till att bostadsbyggandet av hyresrätter stannar upp i år utan riskerar att vara obefintligt om några år eftersom de allmännyttiga bostadsbolagen inte ges förutsättningar att bygga. Det är oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodose. 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 minskas. Men istället ska bolaget administrera en minskning av befintliga hyresrätter till följd av direktiven om ombildning. Dessa processer har skapat stor oro hos alla hyresgäster som vill ha kvar Svenska Bostäders om hyresvärd och motverkar majoritetens mål om trygghet. Ombildningspolitiken är oförsvarbar då befintliga hyresrätter dessutom har betydligt lägre hyror än nyproduktionen och allmännyttan har lägre inkomstkrav än privata värdar.

Givetvis är det bra att bolaget tillhandahåller det antal försöks- och träningslägenheter om bostadsförmedlingen har satt som mål och bidrar till att öka antalet lägenheter inom Bostad Först, men när allmännyttan inte får bygga räcker det inte till. Att dessutom avyttra delar av allmännyttans bostadsbestånd är inte rätt väg att gå. Vi motsätter oss avyttring av allmännyttans bostadsbestånd, inte bara genom ombildningar av hyresrätter utan också genom försäljningar, då allmännyttiga hyresrätter har strategisk betydelse för staden. Majoriteten tar uppenbarligen alla till buds stående medel för att försvåra för bolaget att nå sina för året sänkta bostadsmål och väljer av oförklarliga skäl bort kommunens kanske viktigaste bostadspolitiska redskap i arbetet för att klara av bostadsförsörjningsansvaret. Bolaget måste istället få fokusera på hur bostadsbyggandet

av hyresrätter ska öka och arbeta för en nyproduktion med lägre hyror. Stockholm behöver fler hyresrätter, inte färre.

Sist men inte minst så är det glädjande att 98 ungdomar hittills har fått feriejobb tack vare bolaget, vilket är fler än bolagets årsmål. Det är av stor vikt att stadens olika styrelser och nämnder bidrar till att ge möjlighet för unga att få sommarjobb. Feriejobb kan vara det första riktiga mötet med arbetsmarknaden och en första möjlighet att få erfarenhet och kontakter. Vår förhoppning är att bolaget fortsätter att arbeta för att ännu fler unga får feriejobb nästa år.

**Bilaga 7 A**

2019-10-17

**AB Svenska Bostäder**

Överlåtelse av tomträtten Bergen 2  
i Husby

SEKRETESS

Clara Lindblom (V)

Alexander Ojanne m.fl. (S)

**Förslag till beslut**

1. VD:s förslag avslås och tomträtten behålls därmed av bolaget
2. Därutöver anføres följande

-----

**Bilaga 8 A**

2019-10-17

**AB Svenska Bostäder**

Genomförandebeslut,  
grundförstärkning och upprustning av  
Pyramiden 18 på Södermalm

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

**Särskilt uttalande**

Vi ställer sig bakom att en grundförstärkning och upprustning av Pyramiden 18 genomförs i enlighet med tidigare beslut av styrelsen. Det är till exempel positivt att ventilationen och energihushållningen förbättras genom de föreslagna investeringarna. Däremot ifrågasätter vi att hyresgästerna inte ges möjlighet att påverka grad av standardhöjning och därmed hyreshöjningen i samband med den föreslagna upprustningen.

Bolaget har sedan ett flertal år tillbaka haft inskrivet i sina ägardirektiv att hyresgästerna ska ges inflytande över standardhöjningar i samband med upprustning och renovering. Detta gäller givetvis samtliga upprustningsärenden inom bolaget. Även hyresgäster måste ges möjlighet att påverka vilka åtgärder som genomförs i deras egna hem och välja en lägsta möjliga nivå av standardhöjning om detta till exempel underlättar för hyresgästen att flytta tillbaka efter evakueringstiden.

Vi uppmanar bolaget att tillsammans med Hyresgästföreningen hitta lösningar som ger hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning och säkerställa att så många hyresgäster som möjligt kan bo kvar även efter renoveringen. Vi tar också för givet att bolaget arbetar med hyresrabatter och intrappning av eventuella hyreshöjningar, samt aktivt stöder hyresgäster att byta till en likvärdig bostad inom beståndet om hyreshöjningen trots detta skulle bli för hög för den enskilde. Bolaget bör också ta tillfället i akt att stödja till exempel äldre hyresgäster att byta till en mer tillgänglig och anpassad bostad i samband med evakueringen.



Till styrelsen i Svenska Bostäder

### **Skrivelse om översyn av det vräkningsförebyggande arbetet**

Antalet barnfamiljer som vräks i Sverige har ökat igen enligt statistik från Kronofogden. Det är bland annat olagliga andrahandsuthyrningar som leder till vräkningar av barnfamiljer och från och med den 1 oktober gäller dessutom skärpta regler för andrahandsuthyrning. Det är utmärkt att personer som ägnar sig åt olaglig andrahandsuthyrning snabbare förlorar sina kontrakt, men samtidigt befarar vi att fler barn kan drabbas och ser ett omedelbart behov av att stärka de vräkningsförebyggande åtgärderna. I Stockholm tvingas ju tyvärr många barnfamiljer ut på en andrahandsmarknad där de riskerar att utnyttjas av personer som hyr ut olagligt och till ockerhyror. För att barnfamiljer, som med de nya reglerna kan komma att bli bostadslösa i princip utan längre förvarning, behöver rutinerna för bostadsbolagens och socialtjänsten samverka ses över och vid behov skärpas. Bland annat kan det handla om rutinerna för att underrätta socialtjänsten om avhysning i de fall där andrahandshyresgästen är en barnfamilj. Bolagen bör enligt vår mening alltid eftersträva att meddela socialtjänsten och även andrahandshyresgäster innan avhysning för att minimera de sociala konsekvenserna och erbjuda erforderligt stöd.

Enligt tertialrapport 2 pågår en dialog med systerbolagen och stadsdelarna för att ta fram gemensamma riktlinjer för det vräkningsförebyggande arbetet, och det är bra. Men med anledning av det ökande antalet vräkningar av barnfamiljer och den skärpta lagstiftningen vill vi ställa följande frågor till bolagen.

1. Kommer förändringarna som den nya lagen medför att beaktas i arbetet med gemensamma riktlinjer?
2. Hur kommer hyresgästerna att informeras om den nya lagen och vilka konsekvenser överträdelserna kan få?
3. Kommer några åtgärder att vidtas för att andrahandshyresgästerna ska få information och rådgivning i syfte att förebygga att framförallt barn vräks?

Stockholm den 17 oktober 2019

Clara Lindblom (V)