

Verkställande direktören informerade om att Mark- och Miljööverdomstolen beviljat prövningstillstånd för det överklagade bygglov avseende Snabba Hus vid Bergslagsvägen. En avvikelserapport för projektet kommer senare att tas upp för beslut i styrelsen.

§ 19 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden förelåg.

Vid protokollet

Anders Jenelius

Bilaga 5 A

2019-12-05

AB Svenska Bostäder

Clara Lindblom (V)

Affärsplan och budget för 2020**Förslag till beslut**

1. Anta en affärsplan och budget enligt ägardirektiven i Vänsterpartiets förslag till budget 2020 för Stockholms stad
2. Därutöver anföra följande

Bostadsbolagen är stadens viktigaste verktyg för att säkra bostadsförsörjningen och de ska därför användas strategiskt för att bidra till en jämlik och hållbar stad. Allmännyttan ska ges tillräckligt med markanvisningar för att nå nyproduktionsmålen. Även möjligheter till byggnation på egna befintliga fastigheter ska undersökas. Bolagen ska bygga välplanerade och klimatanpassade hyresrätter med god standard, stora lägenheter i områden med trångboddhet och lägenheter med överkomliga hyror i segregerade villaområden. Bolagen ska ha hållbarhetsfokus på underhåll och upprustning och öka hyresgästernas inflytande. Bolagen ska genom investeringar i bland annat solenergi och vindkraftverk bli fossilfria och självförsörjande på el senast 2030. Bostadsbolagen ska vara drivande i det lokala utvecklings- och trygghetsarbetet i stadsdelar där de har större bestånd.

Svenska Bostäder AB ska förutom att bygga och förvalta bostäder ha ett särskilt ansvar för att produktionen av studentbostäder i staden kommer till stånd och ska tillsammans med Micasa Fastigheter AB bidra till nyproduktionen av seniorbostäder och bostäder för äldre med hemlöshetsproblematik. Bolaget ska också vara ankarbygggherre och tillsammans med Stockholmshem och berörda nämnder aktivt bidra till att utveckla Fokus Skärholmen till profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Därutöver ska bolaget utveckla arbetet med Snabba hus och där pröva möjligheten att använda permanenta bygglov. Vidare ska bolaget utreda möjligheten att förvärva centrumanläggningar i ytterstadsdelar där bolaget har ett stort bostadsbestånd. Vällingby Centrum behållas i bolagets ägo och ett samarbete initieras med övriga fastighetsägare i Tensta i syfte att rusta upp och utveckla centrum.

Inget av bostadsbolagen ska avyttra sitt bostads- eller centrumbestånd genom ombildning eller extern försäljning och målet för nyproduktionen ska vara 3 000 bostäder per år, det vill säga 12 000 för hela mandatperioden. För att det ska vara möjligt krävs att bostadsbolagen tillsammans får 4000 markanvisningar per år. Bolagen ska aktivt verka för fler hyresbostäder som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen, samt ta ett särskilt ansvar för bostäder riktade till grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden. Tillsammans ska de tre bostadsbolagen leda och utveckla arbetet med Stockholmshusen och aktivt pröva och främja innovativa lösningar i syfte att pressa produktionskostnader och hyror i nyproduktion. Vidare ska bostadsbolagen stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg med fokus på områden som domineras av radhus och villor.

Förutom att fortsätta att arbeta aktivt inom Allmännyttans klimatinitiativ ska bolagen bland annat genom investeringar i solceller, vindkraftverk och innovativa lösningar för lagring av vind- och solenergi verka för att bli självförsörjande på el senast 2030.

Bolagen ska också öka antalet nyproducerade bostäder som byggs huvudsakligen i trä, stärka hållbarhetsperspektivet vid upprustningar, vidta olika åtgärder för att stärka den biologiska mångfalden, planera för säkra cykelparkering och öka intresset för källsortering genom miljövårdar som dagligen ronderar miljöstugorna. Bolaget ska även starta en pilot för socialt och ekologiskt hållbar upprustning, där även erfarenheter från andra kommuner tas till vara, exempelvis Botkyrka.

Alla bostadsbolag ska ha en aktiv upphandlingspolicy där huvudmannen för en entreprenad ansvarar för hela kedjan av underentreprenader och ser till att kollektivavtal skrivs in i samtliga avtal och noggrant följer upp hur kraven på följsamhet till arbetsmiljölagen upprätthålls vid nybyggnationer. Nyproduktion av bostäder som byggs med statligt investeringsstöd ska prioriteras. Vidare ska bostadsbolagen ge hyresgästerna ett stärkt inflytande vid renovering och avgörande inflytande på grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard för att säkerställa att alla hyresgäster har råd att bo kvar efter upprustning. Möjligheter till självförvaltning och utvecklade boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen ska erbjudas. Informationen om och arbetet mot överhyror vid andrahandsuthyrning ska utökas. Fler ungdomar ska få feriejobb i bolagen och sysselsättningsfrämjande krav ska användas för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagens områden, med prioritering av unga och långtidsarbetslösa kvinnor. Vi vill också att idrottsföreningen ska få ökade möjligheter att hyra källarvåningar. Samarbete med kvinnojourerna ska finnas och bovärdar utbildas om våld i nära relationer.

Bilaga 5 B

2019-12-05

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m fl (S)

Affärsplan och budget för 2020**Förslag till beslut**

1. I huvudsak godkänna förslaget till verksamhetsplan och budget för 2020 och hänvisa till Socialdemokraternas budgetmotion.
2. Därutöver anföra

Den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både staden och stockholmarna. Takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver därför öka till minst 2 000 bostäder per år och byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror behöver prioriteras. Dessvärre har den grönbå majoriteten stegvis sänkt denna ambition. I 2020 års verksamhetsplan bedöms bostadsbyggandet ligga på 1500 bostäder per år. Med en otillräcklig markanvisning till allmännyttan riskerar detta mål dessutom med tiden att bli allt svårare att uppnå.

Svenska Bostäder har med sitt allmännyttiga uppdrag en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm - att bygga och förvalta hyresrätter som förmedlas via en gemensam kö som gör det möjligt för fler att få en bostad till en rimlig kostnad. För unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden betyder hyresrätten som boendeform mer långsiktighet och ökad självständighet.

Ett av de första besluten som den nytillträdde grönbå majoriteten tog var att återigen ge direktiv till stadens bostadsbolag om att erbjuda sina hyresgäster möjlighet att omvandla sina bostäder från hyresrätter till bostadsrätter. Precis som vid tidigare mandatperioder när de borgerliga styrde i Stockholms stadshus, så är det hyresrätter som ska ge plats åt bostadsrätter för att "minska segregationen". Däremot tillämpas sällan eller aldrig samma logik för att öka hyresrätten som boendeform i bostadsrättstata områden. I skrivande stund finns det elva intresseanmälningar för ombildning i bolaget vilket berör 1078 lägenheter. Det är en avsevärd mängd att jämföra med de 420 lägenheter som bolaget beräknar kommer att vara färdigställda under 2020.

I majoritetens ägardirektiv framgår det även att bolaget ska kartlägga och avyttra bostäder som "inte har strategiskt värde för bolaget". Vi motsätter oss alla former av avyttringar av bostäder då vi anser att det går stick i stäv mot vad bolagets primära ansvar är; bygga och förvalta hyresrätter.

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Vårt koncept är att förtäta i ytterstaden, ta bort fysiska och sociala barriärer och bygga ihop välbärgade och ekonomiskt utsatta områden. De allmännyttiga bolagen ska aktivt sträva efter att minska sociala klyftor, skapa trygga boendemiljöer och bryta den geografiska segregationen. Ytterstaden ska utvecklas och en god tillgång till mötesplatser, utemiljöer, kultur och offentlig samt kommersiell service ska säkerställas i alla delar av staden.

Bilaga 6 A

2019-12-05

AB Svenska Bostäder

Joakim Larsson m fl (M)
Patrik Silverudd (L)
Ragnar von Malmborg (MP)
Ragnhild Elfsö (C)

Redovisning av uppdrag att utreda förutsättningarna för en eventuell försäljning Vällingby Centrum**Särskilt uttalande**

Det är viktigt med en långsiktig aktör för Vällingby Centrum. Vi noterar att Svenska Bostäder genomfört ett antal analyser under året, men finner fog för ett par konkreta medskick till bolaget inom ramen för det fortsatta arbetet. I området finns kulturverksamheter, polis och andra offentliga verksamheter som behöver belysas. Vi anser att det finns behov av att ytterligare utreda förutsättningarna för dessa, liksom för detaljhandeln i Vällingby Centrum och förutsättningarna för att eventuellt bryta ut enskilda fastigheter, eller delar av fastigheter, vid en försäljning.

Dessa fördjupade utredningar bör vara en del av den försäljningsstrategi som sedermera kommer att presenteras för styrelsen inför vidare beslut.

Bilaga 6 B

2019-12-05

AB Svenska BostäderClara Lindblom (V)
Karin Hanqvist m fl (S)**Redovisning av uppdrag att utreda förutsättningarna för en eventuell försäljning Vällingby Centrum****Förslag till beslut**

1. Försäljningen av Vällingby centrum avbryts
2. Därutöver vill vi anföra följande

Nu på årets sista sammanträde får oppositionen äntligen ta del av den utredning som bolaget i budget 2019 fick i uppdrag att göra. Trots upprepade förfrågningar om hur det går med budgetuppdraget har styrelsen vare sig fått ta del av utredningen när bostads- och fastighetsborgarrådet i oktober meddelade att centrumet skulle säljas eller när budget 2020 klubbades i november. Den blågröna majoritetens hantering av försäljningen är mycket anmärkningsvärd. Oavsett när utredningen påbörjades är det oacceptabelt att avrapportering till styrelsen inte har gjorts tidigare, särskilt när det rör sig om en affär i miljardklassen. Enligt aktiebolagslagen har vi som styrelseledamöter rätt till full insyn och är personligen ansvariga för att vårda företaget och ta ansvar för besluten. Att sälja Vällingby Centrum är en stor affär för såväl bolaget som staden och kan få avsevärda konsekvenser för boende, näringsidkare och närsamhället i stort, liksom för ickekommersiella verksamheter som kulturminnesmärkta Trappan.

Vi tar vårt ansvar som styrelsemedlemmar på fullaste allvar och förväntar oss en grundlig risk- och konsekvensanalys. Tyvärr verkar utredningen enbart ha utrett de eventuella fördelar som majoriteten ser, dvs. att stadens och bolagets skuldsättning minskar liksom att riskexponeringen för förändringar i detaljhandeln minskar. Även ekonomiska skäl talar mot försäljningen av centrum, som renoverades för flera miljarder för bara några år sedan. Enligt utredningen indikerar marknadsvärderingen att marknadsvärdet ligger nära det bokförda värdet, vilket minskar realisationsvinsten om det står sig. Detta talar inte utredningen klartext om.

Vilka nackdelar med försäljningen som finns får man läsa mellan raderna. Rollen som närcentrum för de boende respektive kulturskolans, bibliotekets och ungdomsgårdens viktiga roll nämns i förbigående i ett par meningar, utan kommentarer om risker och konsekvenser av en försäljning. För stadens egna verksamheter beskrivs utlovas endast en översyn av avtalsmässiga möjligheter och konsekvenser av att säkra de långsiktiga förutsättningarna i fastigheterna. Inget om vilka garantier detta kan ge för att exempelvis fritidsgårdar och bibliotek fortsatt ska kunna ha bra belägna lokaler. Inget om att det juridiskt inte går att binda en kommersiell aktör till långsiktigt ansvar.

Som styrelsemedlemmar är vi kritiska till majoritetens rundning av styrelsen och den ensidiga utredningen som presenteras två månader efter att ansvarigt borgarråd, som inte ens sitter i styrelsen, offentligt deklarerat att centrum ska säljas. Den politiska hanteringen av försäljningen visar låg respekt för såväl de boende i Västerort som för stadens gemensamma tillgångar. Med Moderaternas skandalkantade försäljning år 2007 av Centrumkompaniet ska vi kanske inte vara förvånade. Då som nu hävdar ansvariga borgarråd att centrumen ska säljas till långsiktiga och seriösa ägare. Resultatet 2007 blev det rakt motsatta, med chockhöjda hyror, sämre förvaltning och försämrade

närservice för hundratusentals stockholmare. Den berättigade kritik som vi har lyft både i fullmäktigesalen och i media har dock inte bemötts i sak.

Vi är övertygade om att de flesta stockholmare skriver under på att det spelar roll vem som äger och förvaltar våra centrum. Svenska Bostäder är ett av Sveriges mest välmående och välskötta kommunala bostadsbolag. Vi har därmed fullt förtroende för bolagets förmåga att fortsatt äga Vällingby Centrum, som är en del av ABC-staden och därmed kulturhistoriskt värdefullt och nära förknippat med Svenska Bostäders identitet och historia. I Stockholm ser vi en tydlig skillnad mellan de centrum som ägs av staden och de som sålts ut till privata aktörer. Vikten av att äga strategiska byggnader i centrum för att styra utvecklingen i våra stadsdelar kan inte nog understrykas. Skötseln av de lokala centrumen är helt avgörande för hur trygg och levande stadsdelen blir. De kommunala bolagen tar ett större samhällsansvar och är i allmänhet bättre än privata aktörer på att se det värde som ett lokalt välfungerande centrum har för de boende.

Sammantaget riskerar Svenska Bostäder både att tappa stora hyresintäkter och en viktig del av sin historia och identitet eftersom det var bolaget som en gång byggde det ikoniska centrumet och sedan starten har haft sitt huvudkontor där. Staden har inte råd att förlora fler välfungerande centrum. Staden måste lära av tidigare misstag och stoppa försäljningen av Vällingby Centrum. Ideologin måste någon gång vika för verkligheten. Om försäljningen fullföljs får de boende i Västerort betala notan för skattesänkarpolitiken som helt bygger på omfattande utförsäljningar. Om försäljningen mot bättre vetande ändå blir av anser vi att viktiga kulturlokaler som biblioteket och medborgarhuset Trappan måste undantas från försäljningen.

Bilaga 7 A

2019-12-05

AB Svenska BostäderClara Lindblom (V)
Karin Hanqvist m fl (S)**Principer vid fastighetsförsäljning för ombildning till bostadsrätt****Förslag till beslut**

1. Förslaget avslås med hänvisning till antagna direktiv avseende ombildning till bostadsrätt
2. Därutöver anförs följande

Det är väl känt att våra partier starkt motsätter oss ombildningar av allmännyttiga hyresrätter, som är en ideologisk del av majoritetens bostadspolitik.

Dock har vi förutsatt att de direktiv för ombildning till bostadsrätt som bolaget har antagit efter beslut i koncernstyrelsen ska gälla. Nu kommer allt fler signaler om att så inte är fallet avseende exempelvis att fastighetsvärderingar ska utföras av oberoende och professionella företag. Det cirkulerar därtill uppgifter från utbildningskonsulter om rabatterade priser. Dessa har visserligen dementerats av ansvarigt borgarråd i media, men fortsätter att väcka oro om hur marknadsmässigt priset kommer att bli. I detta läge bör inte styrelsen besluta om nya principer utan snarare säkerställa att de direktiv som redan beslutats genomförs på ett korrekt sätt som säkerställer att staden, medborgarna och de boende lider så liten skada som möjligt.

Det värderingsföretag som enligt stadens ramavtal för kvalificerade värderingstjänster inom Fastighetsområdet har åtagit sig uppdraget, Forum Fastighetsekonomi AB, är aktiva också som utbildningskonsulter och har lokalkontor i nio städer bland annat Stockholm. Bara det faktum att företaget även arbetar med bostadsrättsombildning gör enligt vår mening att oberoendet kan ifrågasättas, även om de inte skulle ha uppdrag i de aktuella stadsdelarna. Det har också uppfattats som problematiskt av hyresgäster i de elva stadsdelarna.

Vi anser därmed att de värderingstjänster som specifikt rör ombildning inte ska avropas från det befintliga ramavtalet utan upphandlas separat med tydliga krav som minimerar risken för intressekonflikter. Vilka skärpta villkor som kan ställas för att säkra oberoendet behöver utredas, men det kan handla om karenstider, referensuppdrag etc. Staden behöver, för att behålla förtroendet, säkerställa att värderingen även uppfattas som oberoende av hyresgäster som inte är intresserade av ombildning. Självklart ska samma krav ställas på de oberoende observatörerna på köpstämmorna. Det ska inte finnas några som helst kopplingar till intressenter som utbildningskonsulter eller potentiella köpare. Detta gör att upphandlingen av dessa tjänster eventuellt behöver ingå i en ny upphandling av värderingstjänsterna.

Avseende prissättningen anser vi det felaktigt att samma värderingsmodell tillämpas nu som mellan perioderna 1998-2002 samt mellan 2006-2014. Det var en period som innebar att stadens hyresfastigheter reades ut och enskilda hyresgäster kunde göra stora vinster.

Principen innebär att värderingen inte utgår från det som är marknadsvärdet för de i fastigheten ingående blivande bostadsrätterna utan för fastigheten som helhet. Det i sin tur innebär, tvärs emot vad såväl ansvarigt borgarråd och finansborgarrådet hävdar, att hyresrätter även i denna omgång kommer att reas ut. Vi motsätter oss detta starkt.

Förslaget bör avslås. Dels eftersom det är uppenbart att de tidigare antagna direktiven inte fullt ut implementerats, dels eftersom det är en ekonomiskt dålig affär för stadens bolag och slutligen därför att det innebär en uppenbart sämre fungerande bostadsmarknad i Stockholm.

Bilaga 12 A

2019-12-05

AB Svenska BostäderClara Lindblom (V)
Karin Hanqvist m fl (S)**Särskilt uttalande**

Vi konstaterar tyvärr att med majoritetens bostadspolitik byggs inte tillräckligt antal allmännyttiga hyresrätter i Stockholm vare sig i bolaget eller i systerbolagen. Trots en skriande bostadsbrist sänks målen för byggstartade lägenheter 2020 jämfört med 2019 och fram till och med november har Svenska Bostäder inte fått en enda markanvisning från exploateringsnämnden, vilket är i led med den bristande politiska ambitionen. Dock är bolagets ambition att själv hitta byggbar mark positiv liksom arbetet med att fullfölja satsningen på Stockholmhusen tillsammans systerbolagen och dra lärdom av tidigare erfarenheter i projektet.

Bilaga 13 A

2019-12-05

AB Svenska BostäderClara Lindblom (V)
Karin Hanqvist m fl (S)**Förslag till beslut**

1. att delvis godkänna bolagets förslag till beslut
2. att därutöver anföra

Vi anser att bolagets leverantörer och anlitade entreprenörer inte ska kunna skaffa sig konkurrensfördelar genom bristande arbetsvillkor för sina anställda. Den idén leder bara till osund konkurrens som slår ut de schysta företagen i vår stad. Det är oroande att den politiska majoriteten stryker alla skrivningar om krav på kollektivavtal eller motsvarande villkor i det kommande upphandlingsprogrammet. Vi ser stora risker i att inte fortsatt belysa de arbetsrättsliga villkoren i stadens upphandlingsprogram, trots nu gällande lagstiftning.

Bedömningen av om det föreligger ett behov av att ställa arbetsrättsliga villkor måste nu göras i den enskilda upphandlingen och vi anser att det i detta fall rör sig om en bransch där risken för lönedumpning och osund konkurrens kan förekomma. Därför är det behövligt att bolaget även som särskilda kontraktsvillkor anger villkor i enlighet med det för branschen tecknade svenska kollektivavtalet.

Bilaga 14 A

2019-12-05

AB Svenska BostäderClara Lindblom (V)
Karin Hanqvist m fl (S)**Förslag till beslut**

1. att delvis godkänna bolagets förslag till beslut
2. att därutöver anföra

Vi anser att bolagets leverantörer och anlitate entreprenörer inte ska kunna skaffa sig konkurrensfördelar genom bristande arbetsvillkor för sina anställda. Den idén leder bara till osund konkurrens som slår ut de schysta företagen i vår stad. Det är oroande att den politiska majoriteten stryker alla skrivningar om krav på kollektivavtal eller motsvarande villkor i det kommande upphandlingsprogrammet. Vi ser stora risker i att inte fortsatt belysa de arbetsrättsliga villkoren i stadens upphandlingsprogram, trots nu gällande lagstiftning.

Bedömningen av om det föreligger ett behov av att ställa arbetsrättsliga villkor måste nu göras i den enskilda upphandlingen och vi anser att det i detta fall rör sig om en bransch där risken för lönedumpning och osund konkurrens kan förekomma. Därför är det behövligt att bolaget även som särskilda kontraktsvillkor anger villkor i enlighet med det för branschen tecknade svenska kollektivavtalet.

Bilaga 18 A

2019-12-05

AB Svenska Bostäder**Intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätt**

Fastighet	Adress	Stadsdel	Status
NEONET 1	Gulddragargränd 50-52	Grimsta	Värdering beställd
TUNGSTENEN 5	Kanngjutargränd 26-30	Grimsta	Värdering beställd
HÖGHOLMEN 1	Idholmsvägen 46-122	Skärholmen	Broms
SÄTERITAKET 2	Loviselundsvägen 1-17	Hässelby Gård	Värdering beställd
NÄRINGSMINISTERN 1	Sockenvägen 601-613	Bagarmossen	Värdering beställd
KVICKSILVRET 1	Grimstagatan 13-97, Silversmedsplan 14-36	Grimsta	Intresseanmäld
BÄVERPÄLSEN 2	Gillerbacken 28-28A	Rågsved	Intresseanmäld
HAGHOLMEN 1	Idholmsvägen 45-123	Skärholmen	Broms
BRÄNNHOLMEN 1	Idholmsvägen 3-41	Skärholmen	Intresseanmäld
EKHOLMEN 1	Ekholmsvägen 49 A-B, Ekholmsvägen 51-91	Skärholmen	Broms
LERHOLMEN 1	Idholmsvägen 125-159	Skärholmen	Intresseanmäld