

**Nr 3 - 2020**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 23 april 2020 över telefon

Justeras:

Dennis Wedin

Clara Lindblom

Närvarande:

Ordföranden

Dennis Wedin (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)  
Burhan Yildiz (L)  
Henrietta Thyresson Stenqvist (MP)  
Ragnhild Elfsö (C)  
Karin Hanqvist (S)  
Emil Adén (S)  
Carolin Evander (V)

Personalrepresentanterna

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund  
Pia Lundin, Vision

Ersättare

Joseph Dülger, SACO

Verkställande direktören

Stefan Sandberg

Sekreteraren

David Lindberg

Övriga närvarande

Åsa Steen, förvaltningschef  
Liselotte Tjernlund, ekonomichef  
Jörgen Holmqvist, fastighetsutvecklingschef  
Daniel Carlsson-Mård, 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 19 mars 2020 (nr 2 - 2020) anmäldes justerat och utsänt.

## § 4 Underlag till budget 2021 med inriktning för 2022-2023

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Underlag till budget 2021 med inriktning för 2022-2023", daterad den 14 april 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.

Underlag till budget 2021 med inriktning för 2022-2023 för Svenska Bostäder godkänns.

## § 5 Ombildning till bostadsrätt Näringsministern 1 (Bagarmossen)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 14 april 2020, (Bilaga § 5).

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

Under överläggning yrkade vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) att ärendet ska bordläggas.

Styrelsen beslutade att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Under överläggning yrkade därefter vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 A**.

### Beslut

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

1. Tomträtten till fastigheten erbjuds till försäljning enligt följande:

- NÄRINGSMINISTERN 1 (Bagarmossen), köpeskilling 175 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på ärendet hävs.
  3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### Reservation

Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) reserverade sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

## § 6 Ombildning till bostadsrätt Säteritaket 2 (Hässelby Gård)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 14 april 2020, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg, ekonomichefen Liselotte Tjernlund och förvaltningschefen Åsa Steen lämnade kompletterande redogörelser.

Under överläggning yrkade vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) att ärendet ska bordläggas.

Styrelsen beslutade att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Under överläggning yrkade därefter vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6 A**.

### Beslut

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

1. Tomträtten till fastigheten erbjuds till försäljning enligt följande:
  - SÄTERITAKET 2 (Hässelby Gård), köpeskilling 192 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på ärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### Reservation

Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) reserverade sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

## § 7 Ombildning till bostadsrätt Tungstenen 5 (Grimsta)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 14 april 2020, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) att ärendet ska bordläggas.

Styrelsen beslutade att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Under överläggning yrkade därefter vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 7 A**.

**Beslut**

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

1. Tomträtten till fastigheten erbjuds till försäljning enligt följande:
  - TUNGSTENEN 5 (Grimsta), köpeskilling 157 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på ärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

**Reservation**

Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) reserverade sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

**§ 8 Ombildning till bostadsrätt Bäverpälzen 2 (Rågsved)**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 14 april 2020, (Bilaga § 8).

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

Under överläggning yrkade vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) att ärendet ska bordläggas.

Styrelsen beslutade att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Under överläggning yrkade därefter vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 8 A**.

**Beslut**

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

1. Tomträtten till fastigheten erbjuds till försäljning enligt följande:
  - BÄVERPÄLSEN 2 (Rågsved), köpeskilling 72 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på ärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

**Reservation**

Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) reserverade sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

**§ 9 Finansiell rapport mars 2020**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport mars 2020", daterad den 14 april 2020, (Bilaga § 9).

**Beslut**

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

Finansiell rapport för mars godkänns.

## § 10 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 14 april 2020, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

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 10 A**.

### Beslut

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

## § 11 Årsstämma 2020, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Årsstämma 2020, anmälan", daterad den 14 april 2020, (Bilaga § 11).

### Beslut

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

Anmälan godkänns.

## § 12 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 14 april 2020, (Bilaga § 12).

### Beslut

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

Anmälan godkänns.

## § 13 VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg gav en uppdatering om hur bolaget påverkas av och arbetar med situationen med coronaviruset. Svenska Bostäder arbetar i enlighet med Stockholms stads riktlinjer samt Folkhälsomyndighetens råd för att förhindra smittspridning av Covid-19 och den sjukdom som detta virus ger upphov till.

Situationen har över tid förändrats för Svenska Bostäder. Till en början rådde en relativt hög sjukfrånvaro inom vissa delar av verksamheten. Nu råder en bra frisknärvaro i organisationen. Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till minskad smittspridning. Merparten av huvudkontorspersonalen jobbar därför hemifrån. Bolaget har även möjliggjort för medarbetarna att, i samråd med närmsta chef, ta hem kontorsutrustning.

Svenska Bostäder har en tät dialog med sina lokalhyresgäster. Arbetet med individuell bedömning av lokalhyresgäster som begärt hyresrabatter har intensifierats. Bolaget har, tillsammans med systrarna, tagit fram ett stödmaterial som ska säkerställa att likvärdiga bedömningar görs. Information om hyresgästens ekonomiska situation och påverkan av coronaviruset utgör viktiga delar i den individuella bedömningen om eventuella hyresrabatter. Bolaget försöker hålla handläggningen till maximalt tio dagar, så att alla hyresgäster ska få ett snabbt besked.

De ekonomiska konsekvenserna för Svenska Bostäder riskerar att bli märkbara och prognosen är för tillfället att lokalhyresintäkterna kommer att minska. Bolaget har därför satt igång ett arbete kring resultatförbättrande åtgärder.

Vad det gäller bostadshyresgäster har bolaget en tät dialog med de hyresgäster som har betalningssvårigheter. I dagsläget finns en viss ökning av obetalda hyror. Hyresgästerna erbjuds längre anstånd med betalning och förlängning av befintliga amorteringsplaner. Inga ärenden om obetalda hyror, som är coronarelaterade, tas i dagsläget vidare till inkasso. Övriga ärenden hanteras dock som normalt.

Verkställande direktören Stefan Sandberg uppmärksammade också styrelsen på att två av bolagets nyproduktioner har tagit sig till final i Årets Stockholmsbyggnad. Finalisterna är Tegners Torn i Sabbatsberg och Snabba Hus i Råcksta.

#### **§ 14      Övriga ärenden**

Inga övriga ärenden förelåg.

Vid protokollet

David Lindberg

**Bilaga 4 A**

2020-04-23

**Svenska Bostäders styrelse**Underlag till budget 2021 med  
inriktning för 2022-2023

Ärende 4

Clara Lindblom (V)  
Alexander Ojanne m.fl. (S)**Särskilt uttalande**

De allmännyttiga bostadsbolagen är ett av kommunens viktigaste verktyg för att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar. I Stockholms stad har vi högt ställda krav på våra allmännyttiga bolag, inte minst vad gäller nyproduktionen. Enligt den nuvarande majoritetens budget ska 1 500 bostäder byggstartas av bostadsbolagen varje år, vilket för Svenska bostäder betyder en produktionstakt på 500 lägenheter årligen.

Vi kan dock liksom bolaget konstatera att detta mål kommer att bli mycket svårt att nå om inte antalet markanvisningar till allmännyttan ökar framöver. Hittills under mandatperioden har endast drygt 1 000 bostäder markanvisats till de allmännyttiga bostadsbolaget, vilket är långt ifrån tillräckligt för att nuvarande produktionstakt även ska kunna hållas framöver. Precis som bolaget konstaterar i underlaget till budget vet vi av erfarenhet att antalet bostäder i projekten tenderar att minska under planprocessens gång och projekt ofta försenas på grund av överklaganden. Om den nuvarande majoriteten menar allvar med sina mål för allmännyttans byggande måste således antalet markanvisningar till bolagen öka väsentligt.

Bristen på markanvisningar hotar inte bara produktionstakten – utan även flera viktiga projekt som initieras under de senaste åren i syfte att pressa produktionskostnaderna och därmed hyrorna i nyproduktionen. Både konceptet Snabba hus och Stockholmshusen bygger på upprepning. Genom stora byggvolym, prefabricering och en standardiserad bygg- och stadsbyggnadsprocess kortas ledtider och produktionskostnader pressas ner. Om bolagen inte kontinuerligt erhåller markanvisningar kommer arbetet med att löpande utveckla Stockholmshusen helt stanna av. Det vore högst olyckligt mot bakgrund av att den nya majoriteten säger sig vilja fortsätta arbetet med att utveckla Snabba hus och Stockholmshusen.

Avslutningsvis kan vi konstatera att bolagets ekonomi fortsatt är mycket stabil – något behov av utförsäljningar av vare sig bostadsfastigheter eller centrumanläggningar för att klara nyproduktion och upprustningar av befintligt bestånd föreligger således inte. Bolaget har dock av politiska skäl fått i uppdrag att sälja Vällingby centrum, vilket vi motsatt oss i såväl kommunfullmäktige som bolagets styrelse. Med tanke på det osäkra omvärldsläget och den förväntade nedgången i ekonomin kan lämpligheten i att sälja en stor fastighet under rådande omständigheter ifrågasättas ytterligare. Det finns också en risk för att bristen på markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen förstärker konjunktur- och nedgången inom byggsektorn, eftersom en hög byggtakt i stadens bolag annars hade kunnat bidra till att hålla uppe sysselsättningen och efterfrågan i ekonomin.

Det finns således många skäl till att den borgerliga majoriteten bör lägga om sin strategi för de allmännyttiga bostadsbolagen.



**Bilaga 5 A**

2020-04-23

**Svenska Bostäders styrelse**Ombildning till bostadsrätt  
Näringsministern 1

Ärende 5

Clara Lindblom (V)  
Alexander Ojanne m.fl. (S)**Förslag till beslut**

1. Avslå försäljningen
2. Därutöver vill vi anföra följande

Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte sätter bolagets intresse i främsta rummet. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att låta bolaget expandera vill man nu till varje pris minska andel allmännyttiga hyresrätter. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet vilket innebär att priset för varje lägenhet ligger lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på den öppna marknaden. 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.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas är byggda före 1980 och har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen, vilket gör att antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer att minska i staden. Därmed kommer bostadsförmedlingen att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster samtidigt som bostadsmarknaden i regionen, med bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön ökade sammantaget med nästan 39 000 personer under 2019. Jämfört med år 2012 då de borgerliga partierna senast var i full gång med att minska antalet allmännyttiga hyresrätter har antalet bostadssökande registrerade i bostadsförmedlingens kö dessutom mer än fördubblats. Den bostadsbrist vi ser idag är till stor del en konsekvens av den borgerliga ombildningspolitiken mellan åren 2007-2014. Då ombildades nästan 26 000 bostäder och nästan 3000 bostäder såldes till privata värdar samtidigt som allmännyttan bara byggde 7 700 bostäder. Allmännyttans bestånd minskade således med över 21 000 bostäder och allmännyttans andel av bostäder i Stockholm är exceptionellt låg.

Ombildningar i kombination med det minskade bostadsbyggandet kommer leda till att antalet inlämnade lägenheter minskar de kommande åren, och att den genomsnittliga kötiden därmed fortsätter att öka. Med nuvarande produktionstakt av bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader tar det upp till sju år att bygga ikapp antalet hyresrätter som nu kan ombildas.

Vi vill understryka vår starka kritik till hela ombildningsprocessen som majoriteten släppt lös, med otydliga direktiv som fått justeras, ointresset att se till behoven hos de många hyresgäster som inte vill eller kan ombilda och oviljan att upphandla värderingsföretag som inte sysslar med att ge råd om ombildning. Många hyresgäster har själva fått bemöta felaktigheter och ta ansvar för att informera sina grannar. Stadens information

till hyresgästerna har haft ett ensidigt fokus på de som vill ombilda, medan de övriga i stort sett får nöja sig med att veta att de i alla fall inte förlorar kontraktet.

Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform, att öka hyresgästernas inflytande vid renovering, att verka för fler hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och därmed bidra till en jämlik och hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som istället för utveckling innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

**Bilaga 6 A**

2020-04-23

**Svenska Bostäders styrelse**Ombildning till bostadsrätt Säteritaket  
2

Ärende 6

Clara Lindblom (V)  
Alexander Ojanne m.fl. (S)**Förslag till beslut**

1. Avslå försäljningen
2. Därutöver vill vi anföra följande

Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte sätter bolagets intresse i främsta rummet. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att låta bolaget expandera vill man nu till varje pris minska andel allmännyttiga hyresrätter. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet vilket innebär att priset för varje lägenhet ligger lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på den öppna marknaden. 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.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas är byggda före 1980 och har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen, vilket gör att antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer att minska i staden. Därmed kommer bostadsförmedlingen att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster samtidigt som bostadsmarknaden i regionen, med bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön ökade sammantaget med nästan 39 000 personer under 2019. Jämfört med år 2012 då de borgerliga partierna senast var i full gång med att minska antalet allmännyttiga hyresrätter har antalet bostadssökande registrerade i bostadsförmedlingens kö dessutom mer än fördubblats. Den bostadsbrist vi ser idag är till stor del en konsekvens av den borgerliga ombildningspolitiken mellan åren 2007-2014. Då ombildades nästan 26 000 bostäder och nästan 3000 bostäder såldes till privata värdar samtidigt som allmännyttan bara byggde 7 700 bostäder. Allmännyttans bestånd minskade således med över 21 000 bostäder och allmännyttans andel av bostäder i Stockholm är exceptionellt låg.

Ombildningar i kombination med det minskade bostadsbyggandet kommer leda till att antalet inlämnade lägenheter minskar de kommande åren, och att den genomsnittliga kötiden därmed fortsätter att öka. Med nuvarande produktionstakt av bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader tar det upp till sju år att bygga ikapp antalet hyresrätter som nu kan ombildas.

Vi vill understryka vår starka kritik till hela ombildningsprocessen som majoriteten släppt lös, med otydliga direktiv som fått justeras, ointresset att se till behoven hos de många hyresgäster som inte vill eller kan ombilda och oviljan att upphandla värderingsföretag som inte sysslar med att ge råd om ombildning. Många hyresgäster har själva fått bemöta felaktigheter och ta ansvar för att informera sina grannar. Stadens information

till hyresgästerna har haft ett ensidigt fokus på de som vill ombilda, medan de övriga i stort sett får nöja sig med att veta att de i alla fall inte förlorar kontraktet.

Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform, att öka hyresgästernas inflytande vid renovering, att verka för fler hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och därmed bidra till en jämlik och hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som istället för utveckling innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

**Bilaga 7 A**

2020-04-23

**Svenska Bostäders styrelse**Ombildning till bostadsrätt  
Tungstenen 5

Ärende 7

Clara Lindblom (V)  
Alexander Ojanne m.fl. (S)**Förslag till beslut**

1. Avslå försäljningen
2. Därutöver vill vi anföra följande

Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte sätter bolagets intresse i främsta rummet. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att låta bolaget expandera vill man nu till varje pris minska andel allmännyttiga hyresrätter. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet vilket innebär att priset för varje lägenhet ligger lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på den öppna marknaden. 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.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas är byggda före 1980 och har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen, vilket gör att antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer att minska i staden. Därmed kommer bostadsförmedlingen att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster samtidigt som bostadsmarknaden i regionen, med bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön ökade sammantaget med nästan 39 000 personer under 2019. Jämfört med år 2012 då de borgerliga partierna senast var i full gång med att minska antalet allmännyttiga hyresrätter har antalet bostadssökande registrerade i bostadsförmedlingens kö dessutom mer än fördubblats. Den bostadsbrist vi ser idag är till stor del en konsekvens av den borgerliga ombildningspolitiken mellan åren 2007-2014. Då ombildades nästan 26 000 bostäder och nästan 3000 bostäder såldes till privata värdar samtidigt som allmännyttan bara byggde 7 700 bostäder. Allmännyttans bestånd minskade således med över 21 000 bostäder och allmännyttans andel av bostäder i Stockholm är exceptionellt låg.

Ombildningar i kombination med det minskade bostadsbyggandet kommer leda till att antalet inlämnade lägenheter minskar de kommande åren, och att den genomsnittliga kötiden därmed fortsätter att öka. Med nuvarande produktionstakt av bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader tar det upp till sju år att bygga ikapp antalet hyresrätter som nu kan ombildas.

Vi vill understryka vår starka kritik till hela ombildningsprocessen som majoriteten släppt lös, med otydliga direktiv som fått justeras, ointresset att se till behoven hos de många hyresgäster som inte vill eller kan ombilda och oviljan att upphandla värderingsföretag som inte sysslar med att ge råd om ombildning. Många hyresgäster har själva fått bemöta felaktigheter och ta ansvar för att informera sina grannar. Stadens information

till hyresgästerna har haft ett ensidigt fokus på de som vill ombilda, medan de övriga i stort sett får nöja sig med att veta att de i alla fall inte förlorar kontraktet.

Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform, att öka hyresgästernas inflytande vid renovering, att verka för fler hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och därmed bidra till en jämlik och hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som istället för utveckling innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

**Bilaga 8 A**

2020-04-23

**Svenska Bostäders styrelse**Ombildning till bostadsrätt  
Bäverpälzen 2

Ärende 8

Clara Lindblom (V)  
Alexander Ojanne m.fl. (S)**Förslag till beslut**

1. Avslå försäljningen
2. Därutöver vill vi anföra följande

Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte sätter bolagets intresse i främsta rummet. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att låta bolaget expandera vill man nu till varje pris minska andel allmännyttiga hyresrätter. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet vilket innebär att priset för varje lägenhet ligger lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på den öppna marknaden. 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.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas är byggda före 1980 och har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen, vilket gör att antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer att minska i staden. Därmed kommer bostadsförmedlingen att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster samtidigt som bostadsmarknaden i regionen, med bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön ökade sammantaget med nästan 39 000 personer under 2019. Jämfört med år 2012 då de borgerliga partierna senast var i full gång med att minska antalet allmännyttiga hyresrätter har antalet bostadssökande registrerade i bostadsförmedlingens kö dessutom mer än fördubblats. Den bostadsbrist vi ser idag är till stor del en konsekvens av den borgerliga ombildningspolitiken mellan åren 2007-2014. Då ombildades nästan 26 000 bostäder och nästan 3000 bostäder såldes till privata värdar samtidigt som allmännyttan bara byggde 7 700 bostäder. Allmännyttans bestånd minskade således med över 21 000 bostäder och allmännyttans andel av bostäder i Stockholm är exceptionellt låg.

Ombildningar i kombination med det minskade bostadsbyggandet kommer leda till att antalet inlämnade lägenheter minskar de kommande åren, och att den genomsnittliga kötiden därmed fortsätter att öka. Med nuvarande produktionstakt av bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader tar det upp till sju år att bygga ikapp antalet hyresrätter som nu kan ombildas.

Vi vill understryka vår starka kritik till hela ombildningsprocessen som majoriteten släppt lös, med otydliga direktiv som fått justeras, ointresset att se till behoven hos de många hyresgäster som inte vill eller kan ombilda och oviljan att upphandla värderingsföretag som inte sysslar med att ge råd om ombildning. Många hyresgäster har själva fått bemöta felaktigheter och ta ansvar för att informera sina grannar. Stadens information

till hyresgästerna har haft ett ensidigt fokus på de som vill ombilda, medan de övriga i stort sett får nöja sig med att veta att de i alla fall inte förlorar kontraktet.

Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform, att öka hyresgästernas inflytande vid renovering, att verka för fler hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och därmed bidra till en jämlik och hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som istället för utveckling innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.



**Bilaga 10 A**

2020-04-23

**Svenska Bostäders styrelse**

Lägesrapport nyproduktion

Ärende 10

Clara Lindblom (V)

Alexander Ojanne m.fl. (S)

**Särskilt uttalande**

Det framgår av lägesrapporten över nyproduktionen att Svenska Bostäder inte fått en enda markanvisning för nya bostäder i år, vilket gör att vi ifrågasätter om den politiska majoriteten överhuvudtaget tagit intryck av signalerna från bolaget om att det av kommunfullmäktige satta produktionsmålet inte kommer vara möjligt att nå på några års sikt med nuvarande markanvisningstakt.

Majoriteten borde dock vid det här laget vara medvetna om att bristen på markanvisningar till allmännyttan inte bara hotar måluppfyllelsen, utan även arbetet med vidareutvecklingen av initiativ såsom Stockholmshusen och Snabba hus som syftar till att pressa hyrorna i nyproduktionen. En nedgång i allmännyttans byggande riskerar också att förstärka den väntade konjunkturedgången inom byggsektorn, vilket kan få svåra konsekvenser för sysselsättningen och skatteunderlagstillväxten i staden.

Sammantaget riskerar den förda bostadspolitiken att kraftigt förvärra den redan akuta bostadsbristen och medföra negativa effekter på hela stadens ekonomi. Den borgerliga majoriteten driver fram omfattande ombildningar av hyresrätter med relativt sett låga hyror, samtidigt som bolagen inte ens tilldelas mark nog att försöka kompensera för förlusten. Det är inte en ansvarsfull politik för Stockholm.