

Handläggare: David Lindberg
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Anmälan godkänns.

Vällingby den 24 augusti 2020

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Skrivelser att anmäla avseende perioden den 24 maj till och med den 23 augusti 2020:

Skrivelse 2020-04-17 ang. Renoveringsraseriet samt skrivelse 2020-05-31 ang. Kvarteret Plankan.

Bilagor

1. Skrivelse samt svar 2020-06-25 ang. skrivelse från Renoveringsraseriet.
2. Skrivelse samt svar 2020-06-22 ang. Kvarteret Plankan.

Bilaga 1

Skrivelse

Från: Gustav Bergström <gustav@renoveringsraseriet.se>

Datum: 17 april 2020 10:18:02 +02:00

Ämne: Brev till Svenska Bostäders styrelse

Till: burhan.yildiz@comhem.se, ragnhild.elfso@centerpartiet.se,
ragnar.von.malmborg@tengdalen.se, clara.lindblom@stockholm.se,
patrik.silverudd@liberalerna.se, dennis.wedin@stockholm.se, karin.blomstrand@gmail.com,
ragnar.von.malmborg@tengdalen.se, alexander.ojanne@stockholm.se,
goran.dahlstrand@gmail.com, Johan.krafve@seekwell.se, karin.hanqvist@stockholm.se,
ragnhild.elfso@centerpartiet.se, ingegerd.akselsson.le.d@gmail.com, emil.aden@gmail.com,
carolin.evander@gmail.com, burhan.yildiz@comhem.se

Svenska Bostäder har privilegiet att förvalta några av de mest intressanta av alla de bostadshus som uppfördes under efterkrigstiden. Vi i den ideella organisationen Renoveringsraseriet beundrar dessa byggnader, men finner det svårt att se på när de inte behandlas med den respekt de förtjänar. Vi har därför några frågor som vi hoppas att styrelsen kan besvara.

I Stockholms stads miljöprogram 2020-2023 är man tydlig med en cirkulär ekonomi behövs för att vi ska nå klimatmålen. Bland annat skriver man "En cirkulär ekonomi behåller värdet på produkter, material och resurser så länge som möjligt, samtidigt som avfallsgenereringen minimeras. Genom hållbar konsumtion och produktion och åtgärder för avfallsförebyggande och mer cirkulära flöden kan både resursförbrukningen och klimatpåverkande utsläpp minska". Och fortsätter "En princip i den cirkulära ekonomin är att ju längre produkter och komponenter kan användas och återanvändas, desto mer ekonomiskt värde kan de skapa.

Svenska Bostäder äger många byggnader uppförda i slutet av 1940-talet och under 1950-talet, en period som var något av en guldålder inom den svenska bostadsproduktionen. Dessa hus hade ursprungligen portar och fönster i trä och balkonger i plåt och smide. Finfina material som håller mycket länge om de underhålls kontinuerligt. Idag byts dessa detaljer ut mot nya som ej sällan har ytskikt av lättmetall och är underhållsfria. Det innebär att de måste slängas när de tjänat ut och nya måste produceras, något som inte direkt bidrar till att minska avfallet.

Fråga 1: Hur kommer det sig att Svenska Bostäder inte arbetar aktivt för att bevara ursprungliga byggnadsdelar som resurssnålt kan förvaltas under mycket lång tid? Vi uppfattar det så att man prioriterar underhållsfritt framför miljön. Detta går stick i stäv med EU:s avfallstrappa och Stockholms stads miljöprogram som framhåller vikten av en cirkulär ekonomi

Det är viktigt att spara energi, men den åtgärd som görs för inte resultera i en ökad miljöbelastning. Svenska Bostäder har under senare år bytt ut ett stort antal träfönster mot nya underhållsfria med ytskikt i lackerad lättmetall. Gör men en livscykelanalys så finner man att det är bättre för miljön att komplettera det befintliga fönstret med en extra ruta. Då behöver bara ett glas tillverkas samt några tätningsslister och lister för monteringen. Det är en avsevärd skillnad i miljöbelastning jämfört med att tillverka ett helt nytt fönster. Prestandan för det effektiviserade fönstret skiljer sig inte nämnvärt från ett nytt (ex u-värde 1,2-1,3 för system Grundels). Läs mer [här](#)

<http://renoveringsraseriet.se/det-ar-klimatsmart-att-inte-byta-fonster/>

Fråga 2: Hur kommer det sig att Svenska Bostäder bidrar till att öka belastningen på miljön istället för att bevara och energieffektivisera? Utbyte går stick i stäv med både avfallstrappa och Stockholms miljöprogram och återigen prioriteras underhållsfritt framför miljön. Dessutom ersätter man fönster som kan underhållas och energieffektiviseras i hundratals år, med nya som måste bytas med jämna mellanrum. Det frestar onödigt på våra resurser och riskerar att äventyra framtida generationers rätt till en god miljö.

Det klimatinitiativ som startats av allmännyttan är föredömligt. Det är bra att lära hyresgästerna leva mer resurssnålt. I Botkyrka har Botkyrkabyggen tagit fram en modell för hur man skall renovera miljonprogrammets byggnader på ett resurssnålt sätt som samtidigt håller hyrorna nere. Av den anledningen bevaras i huvudsak de ursprungliga köken.

Fråga 3: Finns det några planer på att uppmuntra hyresgästerna i Svenska Bostäders bestånd att behålla ursprungliga kök? Detta är något som ytterligare skulle minska klimatavtrycket och det skulle vara helt i linje med Stockholms miljöpolicy.

Gustav Bergström - Generalsekreterare Renoveringsraseriet
Alfred Skogberg - Ordförande Renoveringsraseriet

Gustav Bergström

Generalsekreterare för Renoveringsraseriet

www.renoveringsraseriet.se

072-366 17 19

Gustav Bergström
Generalsekreterare för Renoveringsraseriet
www.renoveringsraseriet.se

Svar på skrivelse från Renoveringsraseriet

Vi har mottagit en skrivelse från er den 17 april ställd till Svenska Bostäders styrelse. Nedan följer svar på de frågor ni ställer i skrivelsen. Ber om ursäkt för att svaren dröjt.

Svar 1.

Svenska Bostäder arbetar utefter en långsiktig underhållsplan för att förlänga livstiden på byggnadsdelar och hålla fastigheterna i ett gott skick. Inom ramen för underhållsprocessen sker en bedömning i respektive projekt av vilka byggdelar som behöver bytas eller vilka som kan bevaras. Ursprungligt skick, vilka tekniska egenskaper den befintliga byggdelen har och vilka åtgärder som ska göras med anslutande ytor avgör om den byts ut eller bevaras. Men vi kan självkritisk säga att vi generellt kan bli bättre på att förlänga livslängden och bevara ursprungliga byggnadsdelar.

Ett arbete pågår inom bolaget för att anpassa arbetet till stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan. I detta ingår naturligtvis att ta hänsyn till vikten av en cirkulär ekonomi.

Svar 2.

Svenska Bostäders försöker genom sina arbetssätt, materialval etc. minska belastningen på miljön. Med det sagt finns det saker vi kan göra bättre och arbetssätt som kan utvecklas.

För närvarande arbetar vi med att genomföra livscykelanalyser i vår nyproduktion och att utveckla rutiner för det. Vi planerar att påbörja motsvarande arbete även för våra ombyggnadsprojekt och därigenom få bättre underlag för att värdera miljönyttan med olika åtgärder ur ett livscykelperspektiv. Svenska Bostäder har tidigare frågat er om ni har goda exempel på genomförda livscykelanalyser för renovering och ombyggnation av byggdelar eller fastigheter. Om ni har sådana ni kan dela med er av, tar vi fortfarande gärna del av dem för att kunna utveckla våra arbetssätt.

Det pågår även ett utvecklingsarbete inom bolaget för att öka den interna kompetensen kring livscykelanalyser. Svenska Bostäders hållbarhetsavdelning startar exempelvis upp ett

examensarbete på temat under hösten. Om ni har bra tips på relevanta studier mottager vi dem tacksamt för det fortsatta utvecklingsarbetet.

Svar 3.

Som jag tidigare skrev är det många faktorer som avgör vad som vi bedömer behöver bytas ut eller vad som kan bevaras. Vad gäller kök ser dagens byggkrav, i vissa fall, annorlunda ut jämfört med tidigare. Det finns exempelvis energikrav som medför tjockare isolering av rör och brandavskiljningskrav för ventilation. Sammantaget kan det leda till att den projektspecifika bedömningen landar i att byta ut. Men, som jag skrev tidigare, vi kan generellt bli bättre på att förlänga livslängden på och bevara ursprungliga byggnadsdelar.

Botkyrkabyggens modell är i sammanhanget intressant, och något jag har studerat noggrant, och kan komma att titta ytterligare på.

Vi arbetar ständigt med att utveckla våra arbetssätt för att värdera miljönytta i ett livscykelperspektiv. Era frågor ger oss anledning att titta på våra interna rutiner och fundera på om och hur vi kan bli bättre på att bevara befintliga värden i våra fastigheter, exempelvis i samband med ombyggnationer.

Er skrivelse och detta svar kommer att anmälas vid nästkommande sammanträde med Svenska Bostäders styrelse.

Med vänlig hälsning

AB SVENSKA BOSTÄDER

Stefan Sandberg
VD

Bilaga 2

Skrivelse

Från: Marina Santini <marinaromestockholm@gmail.com>

Skickat: den 31 maj 2020 16:52

Till: Anna König Jerlmyr <anna.konig.jerlmyr@stockholm.se>; Joakim Larsson <joakim.larsson@stockholm.se>; Dennis Wedin <dennis.wedin@stockholm.se>; Clara Lindblom <clara.lindblom@stockholm.se>; Patrik Silverudd <patrik.silverudd@liberalerna.se>; karin.blomstrand@gmail.com; ragnar.von.malmborg@tengdalen.se; Alexander Ojanne <alexander.ojanne@stockholm.se>; goran.dahlstrand@gmail.com; Johan.krafve@seekwell.se; Karin Hanqvist <karin.hanqvist@stockholm.se>; ragnhildelfso@hotmail.com; henriettathyressonstenvqvist@gmail.com; emil.aden@gmail.com; carolin.evander@gmail.com; burhan.yildiz@comhem.se

Ämne: 2020-05-31: Kvarteret Plankan -- Till Svenska Bostäders Styrelse m.m.

Svara gärna på svenska.

Please, register this email with Svenska Bostäders Drn 2019-0380 (info@svenskabostader.se).

Please, include this email to Svenska Bostäder's styrelse protokoll, under item 20. Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse

This email is sent to Svenska Bostäders styrelse, to finansborgarråd, to stadsbyggnadsborgarråd, to info@svenskabostader.se, to info@serneke.se, to the many involved in #PlankanFiasko project, included some subcontractors. A Swedish translation will be posted on Plankans's blog <http://kvarteretplankan.se/> and distributed via social media.

Svenska Bostäders styrelse has a meeting (SAMMANTRÄDE) on 2020-06-04. To date (31 May 2020), only the protokoll has been published without any attached document, so it is impossible to know which documents will be used for the meeting in four days. I wish I could read these documents in advance. In particular I am interested in item 6 "Översyn av policy dokument", because Svenska Bostäder is very much problematic in this respect, and does not have policy of transparency, but rather it is secretive and hides important facts from public knowledge. My request of documents is often eluded by Svenska Bostäder. All the contracts between Svenska Bostäder and Serneke and subcontractors should be made publicly available. There is no secrecy about contracts that have already been signed. Svenska Bostäder acts on Stockholms stads uppdrag, consequently Stockholms stad should make sure that Svenska Bostäder's economy is transparent and legal since citizens have the right to scrutinize it.

I have already written to Svenska Bostäder's VD last week about the situation at kvarteret Planakan, which is awful, harmful, untenable and unhealthy.

Svenska Bostäder does not do anything about it. Although Svenska Bostäder staff always denies the obvious, Plankan's tenants send massive amounts of complaints to the förvaltare, to info@svenskabostader.se and to hyresgästförening. Serneke is certainly the worst entrepreneur on earth since their only purpose is to get the money to avoid bankruptcy after a catastrophic first kvartalet. Plankan is a losing project for them and Ola Serneke has already said that "vi vänder nu på alla stenar för att undvika likande effekter framåt." This is the Serneke trend registered today:

Serneke Group - I dag

K S  Serneke Group B

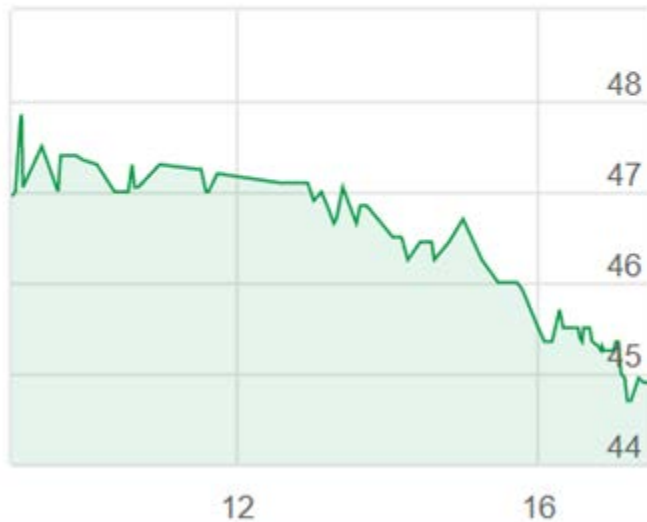


Idag:

-4,06 %

Senast:

44,90



This means that Serneke will walk on Plankan's tenants bodies to get the money they need. But Plankan's money will not be enough for them. Serneke has already done a terrible job at Plankan and it is terribly late on all the schedules, irrespective of covid-19. Serneke have just started implementing (May 2020) a startbesked that was granted on the 30 October 2019 (Fläktrum rivning), when covid-19 did not exist.

The garden is in a complete mess. Many anmälningar have been sent to Miljöförvaltningen, to the Police, to Trafikkontoret, to stadsbyggnadskontoret, etc.

The scandalous thing is that Svenska Bostäder (and consequently Stockholms stad) accepts all this passively or possibly approvingly. It is immoral and unethical that Plankan's tenants have to pay with their health a project they have never accepted, that is a huge waste of public money, that will not solve in the least the bostadskris, but just make it worse, since Plankan's money could have used to build 1000 bostads and non only 158.

Svenska Bostäder does not inform tenants of what it is going on. Serneke is inclined to flout the rules and I have to ask the police constantly if Serneke has the permits to use public ground. For example, Serneke closed the footbridge over Varvsgatan without any warning and without police permit and I had to report this situation to the police and trafikkontoret, and the tillstånd was given retroactively (normally I must be requested in advance).

info@svenskabostader.se does not work. Many tenants say that their questions are never answered to. Well, the list of Svenska Bostäders faults is endless, so I will not indulge in it. As a summary of the discontent, read this article: <https://www.hemhyra.se/nyheter/byggbuller-kvarteret-plankan-blir-olidligt-coronakarantan/>

Personally I am proceeding with the överklagande of 4 startbesked to Mark- och Miljödomstolen. That's a very interesting experience!

I kindly ask Svenska Bostäder the following:

1) a copy of all the contracts/invoices between Svenska Bostäder and Serneke, between Svenska Bostäder or Serneke and all the subcontractors. Hovets has already made public that they have contract with Serneke amounting to 10.5 million kr (<http://hovets.se/referenser/kvplankan24/>). Can I see this contracts and all the other contracts, especially EB Mätteknik, Cramo, Edins, GW Asfalt, HCS, Jackson's Trädvård, Stockholms Fastighetsanalys, etc. ?

2) a copy of the tillstånd that includes and mentions explicitly CRAMO bygghiss. According to the law, Plankan innergård is a public space and requires a tillstånd for byggarbete. The bygghiss can be part of the byggetablering (please read below) <https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/anvanda-offentlig-plats/anvanda-offentlig-plats-for-byggverksamhet/>

Byggetablering

Som byggetablering räknas ett arbetsområde med olika delkomponenter och funktioner. Byggetableringen kan till exempel bestå av arbetsbod, materialcontainer, bygghiss och ställningstorn.

It is not true that the bygghiss does not require a tillstånd, as info@svenskabostader.se replied to me. I also asked CRAMO and they do not anything about it. Serneke is continuously informed by me, but I never get a reply from them.

Why this reticence about something so trivial? I honestly do not understand. Svenska Bostäder and Serneke have earned themselves massive distrust. It is obvious that citizens want to know if the play by the rules.

This bygghiss is terribly disturbing. It has been mounted in front of the windows of apartments where people live and it goes up and down about 50 times a day, driving tenants crazy. Rember that many work from home these days, this bygghiss noise plus all screaming of the workers, the noise of the machines make live a nightmare.

Svenska Bostäder does not care at all. SveBo has even broken negotiations with hyresgästförening for a decent compensation for the last 6 months of Plankan's hell.

I copy here what I normally write to Miljöförvaltningen and to other myndigheter: I hope that Svenska Bostäders styrelse, finansborgarråd, and stadsbyggnadsborgarråd will consider the request below:

Om Svenska Bostäder vill fortsätta med sitt arbete (som är redan ett fiasko och och redam jätteförsenad) bör de evakuera alla hyresgäster till en säkrare och hälsosammare miljö eller ge nollhyra till dem som vill stanna kvar.

Svenska Bostäder äger:

-- Antal lägenheter: 26 729 lägenheter

-- Antal lägenheter i dotterbolaget Stadsholmen: 1 633

Om evakuering av alla hyrestärna är inte är möjligt bör Svenska Bostäder omedelbart stoppa byggarbetena.

Enligt Svenska Bostäder kommer denna ohälsosamma miljö att påläggas hyresgäster fram till slutet av 2022. Det är helt oacceptabelt.

#StoppaPlankanFiasko

Thank you for your attention for today.

Kind Regards
Marina Santini
Boende i Plankan



Marina Santini
marinaromestockholm@gmail.com

Svar på skrivelse "2020-05-31: Kvarteret Plankan -- Till Svenska Bostäders Styrelse m.m."

Vi har mottagit en skrivelse från er den 31 maj ställd till Svenska Bostäders styrelse. Nedan följer ett svar på det du skriver i brevet.

Enligt Svenska Bostäders arbetsordning framgår att "Senast samma dag som styrelsesammanträdet äger rum publiceras styrelsehandlingarna, förutom de handlingar som innehåller sekretessbelagda uppgifter, externt, vilket innebär att allmänheten får tillgång till dessa handlingar". Den tjänst som vi använder oss av för extern publicering heter Insyn. Svenska Bostäder handlingar återfinns här: <https://insynsverige.se/stockholm-svebo>

Vad det gäller Svenska Bostäders policydokument så finner du dem här:
<https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1987189>

Er begäran om allmän handling har besvarats och jag behandlar därför inte den i detta svar.

Er skrivelse och detta svar kommer att anmälas vid sammanträdet den 3 september med Svenska Bostäders styrelse.

Med vänlig hälsning
AB SVENSKA BOSTÄDER

Charlotte Ohlsson
Chef VD-stab