

Nr 6 - 2020

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 3 september 2020 över telefon

Justeras:

Dennis Wedin

Alexander Ojanne

Närvarande:

Ordföranden

Dennis Wedin (M)

Ledamöterna

Karin Blomstrand (M) (ej närvarande § 12)
Emilie Fors (L)
Ragnar von Malmborg (MP)
Alexander Ojanne (S)
Göran Dahlstrand (S)
Carolin Evander (V) istället för Clara Lindblom (V)

Suppleanterna

Johan Krafve (M)
Burhan Yildiz (L)
Henrietta Thyresson Stenqvist (MP)
Ragnhild Elfsö (C)
Karin Hanqvist (S)
Emil Adén (S)

Personalrepresentanterna

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Pia Lundin, Vision

Ersättare

Joseph Dülger, SACO
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Stefan Sandberg

Sekreteraren

David Lindberg

Övriga närvarande

Åsa Steen, förvaltningschef
Liselotte Tjernlund, ekonomichef
Jörgen Holmqvist, fastighetsutvecklingschef
Martin Holmén, borgarrådssekreterare

§ 1 Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Dennis Wedin (M) att tillsammans med ledamoten Alexander Ojanne (S) justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslag till dagordning.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Beslut

Protokollen från styrelsens sammanträden den 4 juni 2020 (nr 4 - 2020) respektive den 25 juni 2020 (nr 5 - 2020) anmäldes justerade och utsända.

§ 4 Översyn av attestinstruktion och attestdelegering

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av attestinstruktion och attestdelegering", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade verkställande direktören Stefan Sandberg att en ytterligare beslutspunkt skulle läggas till i ärendet, i enlighet med beslutspunkt två nedan.

Styrelsen beslutade att godkänna verkställande direktörens förslag.

Beslut

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

1. I ärendet redovisat förslag till attestinstruktion, delegationsordning och attestbelopp godkänns.
2. VD får i uppdrag att förtydliga punkt 5.4 och punkt 5.5 i delegationsordningen, bilaga 1 till attestinstruktionen, och därefter återkomma till styrelsen.

§ 5 Ändrad firmateckning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ändrad firmateckning", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

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

1. Svenska Bostäders firma ska tecknas av styrelsen, eller
två i förening av Karin Callerud Blomstrand, Göran Dahlstrand, Emilie Fors, Clara Lindblom, Alexander Ojanne, Stefan Sandberg, Ragnar von Malmborg, Dennis Wedin
eller
två i förening av Fredrika Andersson, Jörgen Holmqvist, Anne Kuylenstierna Arnström, Charlotte Olsson, Houman Sayedi, David Sjöberg, Stefan Sandberg, Åsa Steen och Liselotte Tjernlund.

2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med 2020-09-03.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 6 Ombildning till bostadsrätt Bäverfällan 4 (Rågsved)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade tjänstgörande suppleanten Carolin Evander (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:
 - BÄVERFÄLLAN 4 (Rågsved), köpeskilling 73 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på styrelseärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation

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

Personalyttrande

Därefter gjorde personalrepresentanterna ett personalyttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6 B**.

§ 7 Ombildning till bostadsrätt Bäverfällan 6 (Rågsved)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade tjänstgörande suppleanten Carolin Evander (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:
 - BÄVERFÄLLAN 6 (Rågsved), köpeskilling 34 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på styrelseärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation

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

Personalyttrande

Därefter gjorde personalrepresentanterna ett personalyttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 7 B**.

§ 8 Ombildning till bostadsrätt Bäverungen 3 (Rågsved)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade tjänstgörande suppleanten Carolin Evander (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:
 - BÄVERUNGEN 3 (Rågsved), köpeskilling 37 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på styrelseärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation

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

Personalyttrande

Därefter gjorde personalrepresentanterna ett personalyttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 8 B**.

§ 9 Ombildning till bostadsrätt Silvret 2 (Grimsta)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och förvaltningschefen Åsa Steen lämnade kompletterande redogörelser.

Under överläggning yrkade tjänstgörande suppleanten Carolin Evander (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 9 A**.

Beslut

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

1. Tomträtt erbjuds till försäljning enligt följande:
 - SILVRET 2 (Grimsta), köpeskilling 232 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på styrelseärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation

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

Personalyttrande

Därefter gjorde personalrepresentanterna ett personalyttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 9 B**.

§ 10 Ombildning till bostadsrätt Tapetrabatten 2 (Hässelby Gård)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade tjänstgörande suppleanten Carolin Evander (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 10 A**.

Beslut

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

1. Tomträtt erbjuds till försäljning enligt följande:
 - TAPETRABATTEN 2 (Hässelby Gård), köpeskilling 332 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på styrelseärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation

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

Personalyttrande

Därefter gjorde personalrepresentanterna ett personalyttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 10 B**.

§ 11 Ombildning till bostadsrätt Uranet 1 (Grimsta)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade tjänstgörande suppleanten Carolin Evander (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 11 A**.

Beslut

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

1. Tomträtt erbjuds till försäljning enligt följande:
 - URANET 1 (Grimsta), köpeskilling 365 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på styrelseärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation

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

Personalyttrande

Därefter gjorde personalrepresentanterna ett personalyttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 11 B**.

§ 12 Reviderat genomförandebeslut, Campus Albano (Norra Djurgården)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderat genomförandebeslut gällande nyproduktion av student- och forskarlägenheter inom Campus Albano, stadsdelen Norra Djurgården", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 12).

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

Beslut

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

- A. Svenska Bostäders styrelse föreslår koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB respektive kommunfullmäktige besluta följande.
 1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr inklusive moms godkänns.
- B. Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar för egen del följande.
 1. Genomförandet av nyproduktion av 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr inklusive moms godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 13 Finansiell rapport juli 2020

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport juli 2020", daterad den 25 maj 2020, (Bilaga § 13).

Beslut

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

1. Finansiell rapport för juli godkänns.

§ 14 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 14).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde tjänstgörande suppleanten Carolin Evander (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 14 A**.

Beslut

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

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 15 Svar på skrivelse om förskolegårdar

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Svar på skrivelse om förskolegårdar", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 15).

Beslut

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

1. Svaret på skrivelsen godkänns och denna är därmed besvarad.

§ 16 Kompletterande ägardirektiv, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv, anmälan", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 16).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

§ 17 Inkomna och besvarade remisser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna och besvarade remisser, anmälan", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 17).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

§ 18 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 24 augusti 2020, (Bilaga § 18).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

§ 19 VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en statusuppdatering av försäljningen av Vällingby Centrum. Marknadsföringen är påbörjad och kontakt har tagits med intressenter.

Verkställande direktören Stefan Sandberg och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist informerade om status i projektet Kvarteret Plankan. För tillfället genomförs

stommontage på taket samt grundläggning av runda huset. Ett arbete pågår samtidigt för att minska ljudstörningarna för hyresgästerna.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om att projektet Hedvig var nominerat till "Årets renovering" av Sveriges Allmännytt. Projektet kom på en hedersam andraplats.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om arbetet med ny affärsplan och nya målformuleringar och strategier. Bolaget ämnar att återkomma med mer utförligare information vid nästkommande styrelsemöte.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om den ekonomiska uppdatering som skett av 3-årsplanen, vilken har rapporterats in till Stadshus AB.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om bolagets nya organisation och den fortsatta processen innan den är på plats.

Verkställande direktören Stefan Sandberg gav avslutningsvis en uppdatering om hur bolaget påverkas av och arbetar med situationen med coronaviruset. Bolaget fortsätter att arbeta med rutinerna internt och samma rekommendationer om hemarbete gäller som tidigare. Bolaget följer utvecklingen noggrant.

§ 20 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden förelåg.

Vid protokollet

David Lindberg

Bilaga 6 A

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Ombildning till bostadsrätt –
Bäverfällan 4

Ärende 6

Carolin Evander (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 värnar om bolagets intressen. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja den sociala bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att expandera bolaget vill den borgerliga majoriteten till varje pris minska andelen allmännyttiga hyresrätter i Stockholm. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet, vilket innebär att priset för varje lägenhet är lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på öppen marknad. Det är inte att hushålla med stockholmarnas 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 har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen. Antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer därför att minska i Stockholm. Bostadsförmedlingen kommer därmed att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster. Detta i en tid där bostadsmarknaden i regionen, med Bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön. Sammantaget ökade bostadskön med nästan 39 000 personer under år 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 3 000 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 historiskt 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.

Inte ens rådande pandemi har förmått majoriteten att vilja ta fram riktlinjer för att garantera en smittsäker och rättssäker ombildningsprocess. Detta gäller bland annat om hur de oberoende konsulterna ska kunna bevaka köpstämmor som eventuellt hålls digitalt och hur och på vilka grunder beslut om eventuell förlängning av tiden för att genomföra en köpstämman ska fattas.

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 socialt hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Bilaga 6 B

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Punkten 6-11 på dagordningen

Ärende 6Curt Öhrström, Fastighetsanställdas
förbund

Pia Lundin, Vision

Joseph Dülger, SACO

Fredrik Claeson, Ledarna

Personalyttrande

Personalrepresentanterna ser med mycket stor oro på den utförsäljning som pågår av Svenska Bostäders bostadsbestånd till hyresgästerna i förhållande till våra arbetstillfällen.

Vi personalrepresentanter ser faran med att inte kunna behålla våra kunniga medarbetare och att vi kommer att få svårigheter att rekrytera nya.

Vi förutsätter att företaget tar sitt ansvar vid den reviderade organisationen för sin nuvarande personal och ser till att följdverkningarna blir små och till det bästa för personalen.

Bilaga 7 A

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Ombildning till bostadsrätt –
Bäverfällan 6

Ärende 7

Carolin Evander (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 värnar om bolagets intressen. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja den sociala bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att expandera bolaget vill den borgerliga majoriteten till varje pris minska andelen allmännyttiga hyresrätter i Stockholm. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet, vilket innebär att priset för varje lägenhet är lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på öppen marknad. Det är inte att hushålla med stockholmarnas 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 har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen. Antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer därför att minska i Stockholm. Bostadsförmedlingen kommer därmed att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster. Detta i en tid där bostadsmarknaden i regionen, med Bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön. Sammantaget ökade bostadskön med nästan 39 000 personer under år 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 3 000 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 historiskt 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.

Inte ens rådande pandemi har förmått majoriteten att vilja ta fram riktlinjer för att garantera en smittsäker och rättssäker ombildningsprocess. Detta gäller bland annat om hur de oberoende konsulterna ska kunna bevaka köpstämmor som eventuellt hålls digitalt och hur och på vilka grunder beslut om eventuell förlängning av tiden för att genomföra en köpstämman ska fattas.

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 socialt hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Bilaga 7 B

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Punkten 6-11 på dagordningen

Ärende 7Curt Öhrström, Fastighetsanställdas
förbund

Pia Lundin, Vision

Joseph Dülger, SACO

Fredrik Claeson, Ledarna

Personalyttrande

Personalrepresentanterna ser med mycket stor oro på den utförsäljning som pågår av Svenska Bostäders bostadsbestånd till hyresgästerna i förhållande till våra arbetstillfällen.

Vi personalrepresentanter ser faran med att inte kunna behålla våra kunniga medarbetare och att vi kommer att få svårigheter att rekrytera nya.

Vi förutsätter att företaget tar sitt ansvar vid den reviderade organisationen för sin nuvarande personal och ser till att följdverkningarna blir små och till det bästa för personalen.

Bilaga 8 A

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelseOmbildning till bostadsrätt –
Bäverungen 3**Ärende 8**Carolin Evander (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 värnar om bolagets intressen. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja den sociala bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att expandera bolaget vill den borgerliga majoriteten till varje pris minska andelen allmännyttiga hyresrätter i Stockholm. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet, vilket innebär att priset för varje lägenhet är lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på öppen marknad. Det är inte att hushålla med stockholmarnas 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 har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen. Antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer därför att minska i Stockholm. Bostadsförmedlingen kommer därmed att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster. Detta i en tid där bostadsmarknaden i regionen, med Bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön. Sammantaget ökade bostadskön med nästan 39 000 personer under år 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 3 000 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 historiskt 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.

Inte ens rådande pandemi har förmått majoriteten att vilja ta fram riktlinjer för att garantera en smittsäker och rättssäker ombildningsprocess. Detta gäller bland annat om hur de oberoende konsulterna ska kunna bevaka köpstämmor som eventuellt hålls digitalt och hur och på vilka grunder beslut om eventuell förlängning av tiden för att genomföra en köpstämman ska fattas.

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 socialt hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Bilaga 8 B

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Punkten 6-11 på dagordningen

Ärende 8Curt Öhrström, Fastighetsanställdas
förbund

Pia Lundin, Vision

Joseph Dülger, SACO

Fredrik Claeson, Ledarna

Personalyttrande

Personalrepresentanterna ser med mycket stor oro på den utförsäljning som pågår av Svenska Bostäders bostadsbestånd till hyresgästerna i förhållande till våra arbetstillfällen.

Vi personalrepresentanter ser faran med att inte kunna behålla våra kunniga medarbetare och att vi kommer att få svårigheter att rekrytera nya.

Vi förutsätter att företaget tar sitt ansvar vid den reviderade organisationen för sin nuvarande personal och ser till att följdverkningarna blir små och till det bästa för personalen.

Bilaga 9 A

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Ombildning till bostadsrätt – Silvret 1

Ärende 9

Carolin Evander (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 värnar om bolagets intressen. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja den sociala bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att expandera bolaget vill den borgerliga majoriteten till varje pris minska andelen allmännyttiga hyresrätter i Stockholm. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet, vilket innebär att priset för varje lägenhet är lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på öppen marknad. Det är inte att hushålla med stockholmarnas 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 har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen. Antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer därför att minska i Stockholm. Bostadsförmedlingen kommer därmed att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster. Detta i en tid där bostadsmarknaden i regionen, med Bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön. Sammantaget ökade bostadskön med nästan 39 000 personer under år 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 3 000 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 historiskt 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.

Inte ens rådande pandemi har förmått majoriteten att vilja ta fram riktlinjer för att garantera en smittsäker och rättssäker ombildningsprocess. Detta gäller bland annat om hur de oberoende konsulterna ska kunna bevaka köpstämmor som eventuellt hålls digitalt och hur och på vilka grunder beslut om eventuell förlängning av tiden för att genomföra en köpstämman ska fattas.

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 socialt hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Bilaga 9 B

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Punkten 6-11 på dagordningen

Ärende 9Curt Öhrström, Fastighetsanställdas
förbund

Pia Lundin, Vision

Joseph Dülger, SACO

Fredrik Claeson, Ledarna

Personalyttrande

Personalrepresentanterna ser med mycket stor oro på den utförsäljning som pågår av Svenska Bostäders bostadsbestånd till hyresgästerna i förhållande till våra arbetstillfällen.

Vi personalrepresentanter ser faran med att inte kunna behålla våra kunniga medarbetare och att vi kommer att få svårigheter att rekrytera nya.

Vi förutsätter att företaget tar sitt ansvar vid den reviderade organisationen för sin nuvarande personal och ser till att följdverkningarna blir små och till det bästa för personalen.

Bilaga 10 A

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelseOmbildning till bostadsrätt –
Tapetrabatten 2**Ärende 10**Carolin Evander (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 värnar om bolagets intressen. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja den sociala bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att expandera bolaget vill den borgerliga majoriteten till varje pris minska andelen allmännyttiga hyresrätter i Stockholm. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet, vilket innebär att priset för varje lägenhet är lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på öppen marknad. Det är inte att hushålla med stockholmarnas 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 har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen. Antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer därför att minska i Stockholm. Bostadsförmedlingen kommer därmed att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster. Detta i en tid där bostadsmarknaden i regionen, med Bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön. Sammantaget ökade bostadskön med nästan 39 000 personer under år 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 3 000 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 historiskt 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.

Inte ens rådande pandemi har förmått majoriteten att vilja ta fram riktlinjer för att garantera en smittsäker och rättssäker ombildningsprocess. Detta gäller bland annat om hur de oberoende konsulterna ska kunna bevaka köpstämmor som eventuellt hålls digitalt och hur och på vilka grunder beslut om eventuell förlängning av tiden för att genomföra en köpstämman ska fattas.

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 socialt hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Bilaga 10 B

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Punkten 6-11 på dagordningen

Ärende 10Curt Öhrström, Fastighetsanställdas
förbund

Pia Lundin, Vision

Joseph Dülger, SACO

Fredrik Claeson, Ledarna

Personalyttrande

Personalrepresentanterna ser med mycket stor oro på den utförsäljning som pågår av Svenska Bostäders bostadsbestånd till hyresgästerna i förhållande till våra arbetstillfällen.

Vi personalrepresentanter ser faran med att inte kunna behålla våra kunniga medarbetare och att vi kommer att få svårigheter att rekrytera nya.

Vi förutsätter att företaget tar sitt ansvar vid den reviderade organisationen för sin nuvarande personal och ser till att följdverkningarna blir små och till det bästa för personalen.

Bilaga 11 A

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Ombildning till bostadsrätt – Uranet 1

Ärende 11

Carolin Evander (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 värnar om bolagets intressen. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja den sociala bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att expandera bolaget vill den borgerliga majoriteten till varje pris minska andelen allmännyttiga hyresrätter i Stockholm. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet, vilket innebär att priset för varje lägenhet är lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på öppen marknad. Det är inte att hushålla med stockholmarnas 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 har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen. Antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer därför att minska i Stockholm. Bostadsförmedlingen kommer därmed att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster. Detta i en tid där bostadsmarknaden i regionen, med Bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön. Sammantaget ökade bostadskön med nästan 39 000 personer under år 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 3 000 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 historiskt 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.

Inte ens rådande pandemi har förmått majoriteten att vilja ta fram riktlinjer för att garantera en smittsäker och rättssäker ombildningsprocess. Detta gäller bland annat om hur de oberoende konsulterna ska kunna bevaka köpstämmor som eventuellt hålls digitalt och hur och på vilka grunder beslut om eventuell förlängning av tiden för att genomföra en köpstämman ska fattas.

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 socialt hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Bilaga 11 B

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Punkten 6-11 på dagordningen

Ärende 11Curt Öhrström, Fastighetsanställdas
förbund

Pia Lundin, Vision

Joseph Dülger, SACO

Fredrik Claeson, Ledarna

Personalyttrande

Personalrepresentanterna ser med mycket stor oro på den utförsäljning som pågår av Svenska Bostäders bostadsbestånd till hyresgästerna i förhållande till våra arbetstillfällen.

Vi personalrepresentanter ser faran med att inte kunna behålla våra kunniga medarbetare och att vi kommer att få svårigheter att rekrytera nya.

Vi förutsätter att företaget tar sitt ansvar vid den reviderade organisationen för sin nuvarande personal och ser till att följdverkningarna blir små och till det bästa för personalen.

Bilaga 14 A

2020-09-03

Svenska Bostäders styrelse

Lägesrapport nyproduktion

Ärende 14

Carolin Evander (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 trots årsmålet på 500 lägenheter, 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, vilket totalt omfattar 913 lägenheter i bolaget, samtidigt som bolagen inte ens tilldelas mark nog att försöka kompensera för förlusten. Det är inte en ansvarsfull politik för Stockholm.