

Nr 8 - 2020

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

Justeras:

Dennis Wedin

Clara Lindblom

Närvarande:

Ordföranden

Dennis Wedin (M)

Vice ordföranden

Clara Lindblom (V)

Ledamöterna

Johan Krafve (M) istället för Karin Blomstrand (M)
Emilie Fors (L)
Ragnar von Malmborg (MP) (deltog ej i § 5)
Alexander Ojanne (S)
Göran Dahlstrand (S)

Suppleanterna

Kersti Berggren (MP) (deltog ej i § 5)
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, borgarrädssekreterare

§ 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 15 oktober 2020 (nr 7 - 2020) anmäldes justerat och utsänt.

§ 4 Affärsplan och budget för 2021

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Affärsplan och budget för 2021", daterad den 26 november 2020, (Bilaga § 4).

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

Under överläggning yrkade vice ordföranden Clara Lindblom (V) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

Under överläggning yrkade Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 B**.

Beslut

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

1. Affärsplan för 2021-2023 godkänns.
2. Verksamhetsplan och budget för 2021 godkänns.
3. Limit för belåning för 2021 godkänns.
4. Resultatkravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs.
5. Besluten fattas under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner finansborgarrådets förslag till budget 2021 för Stockholms stad och inriktning för 2022 och 2023 samt ägardirektiv 2021-2023 för koncernen Stockholms Stadshus AB.

Reservation

Clara Lindblom (V) reserverade sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

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

§ 5 Reviderat genomförandebeslut, kv. Plankan 24

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderat genomförandebeslut gällande fastigheten Plankan 24, stadsdelen Södermalm", daterad den 23 november 2020, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Alexander Ojanne m.fl. (S) samt Emilie Fors (L), med instämmande av suppleanten Ragnhild Elfsö (C), i enlighet med vad som anförs nedan (se **Beslut**).

Under överläggning yrkade vice ordföranden Clara Lindblom (V) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 A**.

Under överläggning gjorde Ragnar von Malmborg (MP), med instämmande av suppleanten Kersti Berggren (MP), ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 B**.

Noterades att ledamoten Ragnar von Malmborg (MP) inte deltog i beslutet.

Beslut

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

- Att godkänna ärendet med tillägg,
- Att bolaget får i uppdrag att se över och ordna evakueringsboenden där särskilda behov finns,
- Att bolaget får i uppdrag att se över hur de boende ytterligare kan kompenseras ekonomiskt för de besvär de blivit utsatta för i samband med byggnationen,
- Att efter projektets slutförande tillsätta en extern revision av byggprojektet,
- Att därutöver anföra,

Efter att den grönbåa majoriteten och Socialdemokraterna på styrelsemötet den 15 oktober 2020 återremitterade bolagets förslag till reviderat genomförandebeslut, har man nu återkommit med ett gediget och genomarbetat underlag. Vi kan konstatera att riskanalyser i tidigare beslutsunderlag till bolagsstyrelsen kring detta projekt inte har varit tillräckligt genomarbetade. Efter många år och olika turer, står vi nu inför ett faktum. Projektet prognostiseras bli 176 miljoner dyrare, och det är för sent att dra i nödbromsen genom att stoppa delar av projektet.

Mot denna bakgrund behöver mer göras för de boende i kv. Plankan. Evakueringarna av den översta våningen ska fortsätta. Det finns möjlighet för de som arbetar udda tider att kunna sova i övernattningslägenhet samt för boende att arbeta och vistas på avlastningsytor i närheten av hemmet när arbete pågår. Visst ljud får man räkna med vid ombyggnation men vi kan konstatera att det i detta fall lett till ovanligt stora störningsmoment. Därför behöver bolaget utöver redan beslutade evakueringar tillse att också de boende som bedöms ha särskilda behov erbjuds evakueringslägenheter, utifrån bolagets möjligheter och förutsättningar.

Därtill anser vi att det är skäligt med ytterligare ekonomisk kompensation till de som bor kvar i kv. Plankan. Sedan tidigare har en månadshyra utgått på sex månader första halvåret 2020. Vi anser att det vore skäligt att för nästkommande tolv månader sänka hyran med ytterligare fyra månader och således fördubbla den nuvarande nedsättningen och göra den gällande för hela nästkommande år.

Olika politiska majoriteter i bolagsstyrelsen har haft möjlighet att stoppa delar av projektet, men har lutat sig på underlag från bolaget på att ytterligare kostnadsökningar inte kommer att ske. Bolagsstyrelsen behöver kunna lita på bolagets beräkningar vad gäller projektekonomi, riskhantering och prognossäkerhet. Det förbättringsarbete som pågår i bolaget vad gäller detta är prioriterat. Hela projektet bör också genomgå en extern revision för att man ska kunna dra lärdomar och erfarenheter av projektet.

Reservation

Clara Lindblom (V) reserverade sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

§ 6 Reviderat genomförandebeslut, Snabba Hus Bergslagsvägen

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderat genomförandebeslut gällande nyproduktion av ungdomsbostäder, Snabba Hus Bergslagsvägen, kv Grimsta 1:5B, Norra Ängby", daterad den 23 november 2020, (Bilaga § 6).

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 6 A**.

Beslut

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

1. Genomförandet av nyproduktion inom kv. Grimsta 1:5B av 134 lägenheter till en total investeringsutgift om 184 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 7 Reviderat genomförandebeslut, Nyproduktion Familjen 2

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderat genomförandebeslut gällande nyproduktion av studentbostäder och förskola i kv Familjen 2, Östberga", daterad den 23 november 2020, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden Clara Lindblom (V) ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 7 A**.

Beslut

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

1. Genomförande av nyproduktion av 87 studentlägenheter och en förskola inom kv Familjen 2 i Östberga till en total investeringsutgift om 130 mnkr (alternativt 146 mnkr om ej beviljat investeringsstöd) inklusive moms godkänns.

§ 8 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 23 november 2020, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist 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 8 A**.

Beslut

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

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 9 Finansiell rapport oktober 2020

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport oktober 2020", daterad den 23 november 2020, (Bilaga § 9).

Beslut

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

1. Finansiell rapport för oktober godkänns.

§ 10 Svar på skrivelse om återhållsamhet i hyresförhandlingarna

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Svar på skrivelse om återhållsamhet i hyresförhandlingarna", daterad den 26 november 2020, (Bilaga § 10).

Beslut

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

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

§ 11 Kompletterande ägardirektiv, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv, anmälan", daterad den 23 november 2020, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

§ 12 Inkomna och besvarade remisser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna och besvarade remisser, anmälan", daterad den 23 november 2020, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

§ 13 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 23 november 2020, (Bilaga § 13).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

§ 14 VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en uppdatering kring statusen i de pågående hyresförhandlingarna.

Ekonomichefen Liselotte Tjernlund genomförde en statusuppdatering kring de pågående ombildningarna. Tre föreningar har haft stämmor och har röstat ja. En ytterligare stämma kommer att hållas innan årsskiftet. Övriga föreningar har bett om förlängd betänketid.

Verkställande direktören Stefan Sandberg och ekonomichefen Liselotte Tjernlund informerade om ny preliminär värdering av Vällingby Centrum.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om hur bolaget arbetar och hanterar situationen med coronaviruset. Svenska Bostäder stöttar lokalhyresgäster som har betalningssvårigheter och arbetet med individuell bedömning av de lokalhyresgäster som begärt hyresrabatter fortsätter. Bolaget har justerat servicelistan utifrån de hårdare restriktionerna och alla som kan arbeta fortsatt hemifrån.

Verkställande direktören Stefan Sandberg avslutade med att tacka styrelsen för året och att önska styrelsen en God Jul. Ordföranden Dennis Wedin (M) och Vice ordföranden Clara Lindblom (V) instämde i julhälsningen och tackade både bolaget och styrelsen för året.

§ 15 Övriga ärenden

a) Skrivelse om privata sjukförsäkringar

Vice ordföranden Clara Lindblom (V) överlämnade en skrivelse, daterad den 3 december 2020, innehållandes ett förslag om att bolaget inte ska förlänga eller på nytt upphandla ett avtal om privat sjukförsäkring som förmån för bolagets anställda efter att nuvarande avtal löpt ut, **Bilaga 15 A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören Stefan Sandberg för beredning.

b) Skrivelse om problematiken med köpstämmor under pandemin

Vice ordföranden Clara Lindblom (V) överlämnade en skrivelse, daterad den 3 december 2020, innehållandes förslag om att bolaget ska verka för att staden skyndsamt tar fram konkret information till hyresgästerna för vad som ska uppfyllas vid digitala köpstämmor för att dessa ska vara giltiga samt att bolaget ska verka för att staden klargör vad som gäller för genomförande av fysiska köpstämmor med hänsyn till rådande restriktioner, **Bilaga 15 B**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören Stefan Sandberg för beredning.

Vid protokollet

David Lindberg

Bilaga 4 A

2020-12-03

Svenska Bostäders styrelse

Affärsplan och budget 2021

Ärende 4

Clara Lindblom (V)

Förslag till beslut

1. Anta en affärsplan och budget enligt ägardirektiven i Vänsterpartiets förslag till budget 2021 för Stockholms stad
2. Därutöver anföra följande

Stadens allmännyttiga bostadsbolag är ett av våra viktigaste verktyg för att vi ska kunna ta det lagstadgade ansvaret för bostadsförsörjningen och måste därför användas på ett strategiskt riktigt sätt så att vi kan skapa en jämlik, jämställd och klimatsmart stad. Därför behövs också en annan inriktning på verksamhetsplanerna för bostadsbolagen än den som majoriteten föreslår.

Vänsterpartiet anser att antalet påbörjade hyresrätter i stadens tre allmännyttiga bostadsbolag ska vara minst 1500 och att bolagen ska ges tillräckligt med markanvisningar för att nå dessa nyproduktionsmål. Dessa behöver därför höjas jämfört med de mer än halverade mål som majoriteten föreslagit. Staden behöver ta tillvara bostadsbolagens kapacitet för att säkerställa en hög takt i byggandet av hyresrätter och för att bidra till att dämpa konjunkturen i det osäkra ekonomiska läge som vi befinner oss i på grund av pandemin. Möjligheter till byggnation på egna tomträtter och hårdgjord mark ska undersökas, liksom tillbyggnader med fler våningar på befintliga hus för att kunna installera hiss och öka antalet nyproducerade hyresrätter. Bostadsbolagen ska vidare verka för att öka antalet allmännyttiga hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och ta ett särskilt ansvar för att grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden ska få bostäder, och därutöver stoppa pågående ombildningar och inte fortsätta att sälja bostads- eller centrumfastigheter till aktörer utanför staden.

I de årliga hyresförhandlingarna ska stor återhållsamhet visas av hänsyn till pandemins negativa effekter på omsättning i många branscher och hushållens ekonomi. Bolagen ska arbeta aktivt för att pressa hyrorna i nyproduktionen, tillföra stora lägenheter i områden med trångboddhet och lägenheter med överkomliga hyror i segregerade villaområden. Projekt med förutsättningar att beviljas statliga investeringsstöd ska särskilt prioriteras i nyproduktionen. Bostadsbolagen ska leda och utveckla arbetet med Stockholmshusen och främja innovativa lösningar i syfte att ytterligare sänka hyrorna i nyproduktionen och samtidigt fortsätta att producera hållbara bostäder med hög arkitektonisk kvalitet i alla delar av staden.

Vidare ska bostadsbolagen vara drivande i det lokala utvecklings- och trygghetsarbetet och stärka sin position som centrumägare, i framförallt ytterstaden. Lokala handlare ska erbjudas professionell vägledning och säkerhetslösningar för att öka tryggheten i centrum och bolagen ska i sin ställning som centrumägare säkerställa en god närservice för innevånarna i stadsdelen. Idrottsföreningar ska ges ökade möjligheter att hyra källarvåningar, exempelvis för aktiviteter som dans och kampsport. Genom att upplåta lokaler och stödja kultur- och föreningslivet bidrar bolagen till att skapa ett livfullt lokalsamhälle som knyter band mellan människor och bidrar till en mer levande och trygg stadsmiljö i alla delar av staden.

Därutöver ska bostadsbolagen arbeta för att öka trivselen och tryggheten bland sina hyresgäster genom att förbättra inomhus- och utomhusmiljön, öka hyresgästernas inflytande över boende och utemiljö, visa största möjliga varsamhet i samband med upprustning, utveckla sitt samarbete med andra lokala aktörer samt främja social sammanhållning och grannsamverkan i bostadsområdena. Hyresgästerna ska ges ett stärkt inflytande vid renovering och avgörande inflytande på grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard för att säkerställa att alla hyresgäster har råd att bo kvar efter upprustning. Trygg och tillgänglig parkering av cyklar ska säkerställas såväl i befintligt bestånd som i nyproduktion. Kompiskontrakt bör fortsatt vara möjligt att erbjudas äldre som så önskar. Bolagens förmedlingsregler för studentbostäder inkluderar efter Vänsterpartiets motion i frågan glädjande nog även yrkesstuderande på vuxenutbildning, och vi ser gärna att framöver även studerande på SFI ska kunna få en studentbostad.

Det är av yttersta vikt att det vräkningsförebyggande arbetet fördjupas, bland annat genom tätare samarbete med stadsdelarna och utökad information till hyresgästerna om regelverket för hyresnivåer vid andrahandsuthyrning. Arbetet med att ta fram en definition av vad en tillgänglig bostad som startade förra mandatperioden måste intensifieras, så att otillgänglighet åtgärdas och resultatet kan bli sökbart för bostadssökande. Bostadsbolagen ska inleda ett partnerskap med kvinno- och tjejjourerna och alla medarbetare ska utbildas om våld i nära relationer. Ett aktivt arbete ska bedrivas för att möta bostadsbehovet för personer som utsätts för våld i nära relationer och utbyte av jourlägenheter ska säkerställas när det behövs.

Stadens bostadsbolag har gemensamt en mycket stor potential att fungera som en spjutspets i klimatomställningen och ska genom investeringar i energieffektiviseringar och förnybar energiproduktion bidra till att bolagen blir helt fossilfria senast år 2030. En ökad energieffektivisering minskar även bolagens kostnader för drift och underhåll och tidigareläggning av angelägna upprustnings- och energieffektiviseringsprojekt bidrar till att motverka konjunkturnedgången i bygg- och anläggningssektorn. Möjligheten att uppföra solceller inom nyproduktion och befintliga fastigheter ska löpande prövas. Genom användning av innovativa sätt att lagra sol- och vindkraft ska fastigheter med samhällskritiska verksamheter bli självförsörjande på el och därmed mindre sårbara för elavbrott. Ett livscykelperspektiv ska genomsyra nyproduktionen och masshantering, logistiklösningar och materialval ska syfta till så låga utsläpp som möjligt under hela livscykeln. Allmännyttan ska ligga i framkant med att erbjuda mobilitetslösningar som bil- och lådcykelpooler samt möjlighet till laddning av elbil. Samverkan med Stockholm Parkering AB ska under året stärkas för att optimera användningen av bolagens parkeringsplatser och möjligheterna att överföra större parkeringsytor till parkeringsbolaget ska prövas. Matavfallsinsamling ska finnas i alla fastigheter och möjlighet till stadsodling erbjudas i närheten av hyresgästernas bostäder. Bolagen ska göra aktiva insatser för att öka den biologiska mångfalden i samband med såväl nyproduktion som ombyggnad, exempelvis genom att anlägga gröna tak och konstgjorda dammar samt främja växtlighet som anpassas till behoven hos pollinerande insekter. Åtgärder som tillför eller vidareutvecklar stadsgrönska och ekosystemtjänster inom eller i anslutning till det egna fastighetsbeståndet ska genomföras och i förekommande fall ska statligt stöd sökas för ändamålet.

Alla bostadsbolag ska ha en aktiv upphandlingspolicy där det framgår att huvudmannen för en entreprenad ansvarar för hela kedjan av underentreprenader och bolagen ska noggrant följa upp hur kraven på följsamhet till arbetsmiljölagen upprätthålls vid ny- och ombyggnationer. Särskilda kontraktsvillkor om bland annat lön, arbetstid och semester i enlighet med det dominerande kollektivavtalen ska inkluderas i upphandlingar inom bygg- och anläggningsbranschen där oegentligheter är mycket vanligt förekommande enligt myndigheter och branschorganisationer. Vidare ska miljö- och klimatkrav ställas i upphandlingar av transporter, kemikalier, energianvändning samt av hantering av byggavfall och schaktmassor. Sysselsättningsfrämjande krav ska aktivt användas i

upphandlingar för att skapa fler arbets- och praktiktillfällen för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden. Fler unga ska få möjlighet till feriejobb, och där har bolagen ett stort ansvar att bidra med platser.

Svenska Bostäder AB har förutom att bygga och förvalta bostäder särskilt ansvar för produktionen av studentbostäder. Bolaget har tillsammans med organisationen Jagvillhabostad.nu utvecklat konceptet Snabba hus som riktar sig till unga och ansvarar för att producera, förvalta och utveckla dessa bostäder. Möjligheten till förlängda kontraktstider och permanenta bygglov ska prövas, för att genom fler år i bostadskön öka hyresgästernas möjlighet till tillsvidarekontrakt. När det gäller Stockholmshusen som är ett gemensamt uppdrag för alla tre bostadsbolag är det oroväckande att bolaget redovisar att noll Stockholmshus påbörjas under kommande år. Detta bär majoriteten det fulla ansvaret för genom att detta år ännu inte ha gett en enda markanvisning till bolaget överhuvudtaget. Vidare ska Svenska Bostäder AB tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB bidra till nyproduktionen av seniorbostäder och bostäder för äldre med hemlöshetsproblematik. Samarbetsformerna ska utvecklas och ett årsmål tas fram för antal tillkomna nyproducerade seniorbostäder med överkomliga hyror. Vi ser därför väldigt positivt på bolagets projektidéer om boende för 70+ i Vällingby. Fastighetsbestånden påverkar förutsättningarna att energieffektivisera, men vi ser gärna att bolaget utreder möjligheten att komplettera med vindkraft för att klara utsläppsbetinget. Detta behöver också ses över då det som bolaget påpekar har beräknats på en högre nivå än nivåer i beslutat miljöprogram och klimathandlingsplan. Även möjligheten att öka andel hämtställen för matavfallsinsamling bör utredas och redovisas i samband med tertialrapport ett.

Bolaget ska fortsätta att vara ankarbygggerre och tillsammans med systerbolaget AB Stockholmshem och berörda nämnder aktivt bidra till att utveckla Fokus Skärholmen till profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Vidare ska bolaget i samarbete med koncernstyrelsen aktivt söka möjligheter att förvärva centrum- och bostadsfastigheter från privata fastighetsägare om detta an förväntas underlätta utvecklings- och trygghetsarbetet eller förbättra boendemiljö och förvaltning av fastigheter i särskilt prioriterade områden i ytterstaden. Försäljningen av Vällingby Centrum ska avbrytas och bolaget ska aktivt verka för upprustning och utveckling av Tensta centrum. Svenska Bostäder AB ska vidare upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i dotterbolaget AB Stadsholmens bestånd och i samarbete med fastighetsnämnden identifiera fastigheter med högt kulturhistoriskt värde som kan överföras till AB Stadsholmen i syfte att optimera drift och underhåll utifrån ett stadsövergripande perspektiv.

Bilaga 4 B

2020-12-03

Svenska Bostäders styrelse

Affärsplan och budget 2021

Ärende 4

Alexander Ojanne m.fl. (S)

Förslag till beslut

1. Delvis godkänna bolagets förslag till beslut.
2. Därutöver anføres följande.

Politiken mellan åren 2014 och 2018 visar vad som går att göra med en medveten och aktiv bostadspolitik. Satsningen på fler hyresrätter gav då resultat och antalet hyresrätter ökade tydligt i Stockholm. Inte minst bidrog allmännyttan till fler hyresrätter i hela staden.

Den minskning av allmännyttan som föreslås i majoritetens budget genom kraftigt sänkt nyproduktion och fortsatta utförsäljningar leder åt ett mer uppdelat Stockholm där staden inte längre är för de som saknar stora egna förmögenheter.

Den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både staden och stockholmarna. Takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver därför öka till minst 2 000 påbörjade bostäder för 2021 samtidigt som byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror behöver prioriteras. Dessvärre har den grönblå majoriteten stegvis sänkt, inte bara sin ambition, utan även förmågan att uppnå ens de egna målen. Med ett fåtal till obefintliga markanvisning till allmännyttan riskerar målen dessutom med tiden att bli omöjliga att uppnå.

Svenska bostäder har med sitt allmännyttiga uppdrag en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm - att bygga och förvalta hyresrätter som förmedlas via en gemensam kö som gör det möjligt för fler att få en bostad till en rimlig kostnad. För unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden betyder hyresrätten som boendeform mer långsiktighet och ökad självständighet. Allmännyttan är den part som i väldigt hög grad bidrar till att staden kan uppfylla det bostadsförsörjningsansvaret för alla grupper i staden, för Svenska bostäder innebär detta tillskapandet av fler studentbostäder och snabba hus.

Vi noterar med glädje bolagets förmåga och vilja att bidra till det så väl behövda bostadsbyggandet, inte minst när det gäller att planera för fler Stockholmshus. Samtidigt noterar vi en tydlig skiljelinje mellan vår och majoritetens syn på allmännyttiga bostadsbolag.

Ett av de första besluten som den nytilträdde grönblå majoriteten tog var att återigen ge direktiv till stadens bostadsbolag om att erbjuda sina hyresgäster möjlighet att omvandla sina bostäder från hyresrätter till bostadsrätter. Precis som vid tidigare mandatperioder när de borgerliga styr i Stockholms stadshus, så är det hyresrätter som ska ge plats åt bostadsrätter för att "minska segregeringen". Däremot tillämpas sällan eller aldrig samma logik för att öka hyresrätten som boendeform i bostadsrättstäta områden. I skrivande stund finns det flertalet erbjudanden om ombildning i bolaget vilket berör drygt 900 lägenheter. Det är en avsevärd mängd att jämföra med de 200 lägenheter som bolaget nu har som ambition att byggstart under år 2021. Det finns till detta finns

anledning till oro inför kommande år att man vill fortsätta och försöka göra ytterligare ombildningar, försäljningar och avyttringar. Trots att tidigare försök med försäljning av centrumanläggningar tvingats skjutas upp.

I majoritetens ägardirektiv framgår det även att bolaget ska kartlägga och avyttra bostäder som "inte har strategiskt värde för bolaget". Vi motsätter oss alla former av avyttringar av bostäder då det går stick i stäv mot vad bolagets primära ansvar är; bygga och förvalta hyresrätter. Stockholm behöver fler bostäder och bolaget har som sagt både viljan och förmågan att bidra till den utvecklingen.

Det blir allt tydligare att den grönblå majoritetens politik inte stämmer överens med den vision som presenteras i verksamhetsplanen. Dagens byggtakt är ett resultat av beslut tagna innan denna mandatperiod och kan knappast tillskrivas nuvarande majoritet. Inriktningen för bolaget slår även fast att bolagets uppdrag är att bygga och förvalta bostäder men i verkligheten sänks byggmålen återigen, bostäder ombildas och säljs ut och tilldelningen av byggrätter lyser med sin frånvaro. Det råder en tydlig diskrepans mellan vad den grönblå majoriteten säger och vad den faktiskt gör.

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

Till detta finns även dotterbolagen Stadsholmen som har en särskilt viktig uppgift i att säkerställa och bevara vår gemensamma historia och kulturmiljö. Vid ett läge när nuvarande styre går vidare med ytterligare avyttringar av fastigheter eller bestånd vore det ytterst allvarligt om detta sker på bekostnad av Stockholmarnas gemensamma kulturarv.

Bilaga 5 A

2020-12-03

Svenska Bostäders styrelse

Reviderat genomförandebeslut, kv
Plankan 24 (Södermalm)

Ärende 5

Clara Lindblom (V)

Förslag till beslut

1. Avbryta uppförandet av gårdshuset
2. Säkerställa att hyresgäster som utsätts för påtaglig störningar till följd av den pågående påbyggnaden erbjuds evakueringslägenhet inom bolaget
3. Därutöver anföra följande

Stockholm är i ett akut behov av hyresrätter – framförallt sådana som en timvikarie, handelsanställd eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Våra allmännyttiga bostadsbolag är ett av våra viktigaste verktyg för att kunna tillföra fler hyresrätter med överkomliga hyror – men då måste bolagens investerade medel användas på ett klokt och ansvarsfullt sätt. Vi menar därför att det finns betydligt mer angelägna projekt där bolaget bör investera sin tid och sina resurser än gårdshuset i kvarteret Plankan, särskilt mot bakgrund av den kraftiga fördyrningen i projektet.

Fördyringen är förklarlig med hänvisning till de oväntade problem och svårigheter som uppstått under projektets gång. Det finns mer asbest än vad som framgick i miljöinventeringen, garaget är sönderrostat och grundläggningen för gårdshuset förväntas bli betydligt dyrare på grund av ändrad metod för att inte riskera påverkan på underliggande tunnelbanesystem. Men likväl resulterar fördyrningen i att kvarteret Plankan blir ett av bolagets mest kostsamma projekt någonsin, samtidigt som projekteringen tar mycket tid och kraft från bolagets medarbetare och ledning och det föreligger stora risker för ytterligare fördyrningar och förseningar i projektet.

Till saken hör också att hyresnivåerna i de tillkommande lägenheterna väntas landa på nivåer långt över vad en vanlig stockholmare har råd att betala varje månad, samtidigt som kvadratmeterpriset för bolaget blir väldigt högt. Om bolaget hade investerat samma summa i ett Stockholmshus hade många fler hyresrätter kunnat tillskapas. Dessa hade även haft avsevärt lägre hyror än lägenheterna i gårdshuset, som sannolikt kommer vara bland de högsta i bolagets bestånd.

Vänsterpartiet föreslår därför styrelsen att uppdra åt bolagsledningen att avbryta uppförandet av gårdshuset inom kvarteret Plankan. Det kommer visserligen innebära en negativ påverkan på årets resultat till följd av nedlagda kostnader och skadestånd till upphandlad entreprenör. Men däremot frigör ett sådant beslut ett par hundra miljoner till mer angelägna investeringar, liksom personella resurser inom bolaget. Eftersom påbyggnaden med två våningar redan är påbörjad bör den färdigställas, men hyresgäster som utsätts för påtagliga störningar till följd av detta erbjudas evakueringslägenhet. Problemen kopplade till gårdens grundläggning måste givetvis åtgärdas innan gården återställs.

Bilaga 5 B

2020-12-03

Svenska Bostäders styrelse

Reviderat genomförandebeslut, kv
Plankan 24 (Södermalm)

Ärende 5

Ragnar von Malmborg (MP)
EY Kersti Berggren (MP)

Särskilt uttalande

Byggplanerna i Kvarteret Plankan har under lång tid varit ett besvärligt ärende i Svenska Bostäders styrelse.

Successivt har allt fler byggtekniska problem kommit fram och prognoserna för byggkostnaderna har ökat och ökat. Både byggandet av ett nytt hus på gården och påbyggnaden av de befintliga husen har visat sig bli mycket komplicerat och dyrt. Gårdshuset har besvärats av mycket dyra grundläggningsproblem kopplade till att huset skulle byggas ovanpå tunnelbanan. Det har visat sig att de befintliga husen inte varit särskilt lämpliga att bygga på, de har inte varit dimensionerade för detta.

Dagens prognoser visar byggkostnader som är minst 2,5 gånger så höga som normal nyproduktion. Och fortfarande finns moment som ytterligare kan öka kostnaderna. Samtidigt har protesterna mot bygget varit mycket starka. Särskilt att bygga bort en fin gård som bolaget och hyresgästerna utvecklade under främst 1980 och 1990-talet har kritiserats. Det kan konstateras att bolagets samarbete med de boende under 2000-talet inte har fungerat tillfredsställande.

När byggandet startade blev störningarna för de boende i kvarteret stora. Vi har nu blivit överens om ersättningar i form av hyresnedsättningar och möjligheter för de mest utsatta att bli evakuerade under byggtiden.

Om bygget nu avbryts skulle en del nedlagda kostnader gå förlorade. Samtidigt skulle en fortsättning av bygget leda till mycket stora kostnader i proportion till utbytet i form av nya bostäder.

Vi är angelägna om ett omfattande bostadsbyggande av både hyresrätter och bostadsrätter. Men det måste vara en nyproduktion som leder till bostäder som hushåll med normala inkomster har råd att bo i. Gårdshusets skenande produktionskostnader skulle leda till hyror som bara de rikaste skulle ha råd att betala.

Miljöpartiets linje är att byggandet av gårdshuset ska upphöra.

Under omröstningen på styrelsemötet kommer vi att lägga ner vår röst.

Bilaga 6 A

2020-12-03

Svenska Bostäders styrelse

Reviderat genomförandebeslut,
Snabba Hus Bergslagsvägen

Ärende 6

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

Särskilt uttalande

Snabba hus utvecklades genom ett samarbete mellan organisationen Jagvillhabostad.nu och Svenska Bostäder och är ett innovativt sätt att pressa hyrorna och korta plan- och byggtiderna i samband med nyproduktion inriktad på att bygga och förmedla bostäder direkt till unga vuxna. Just det här projektet har dessvärre drabbats av förseningar och kostnadsökningar till följd av bland annat överklaganden från närboende – men trots det ser det ut som att hyrorna kommer att landa lägre än andra jämförbara projekt i nyproduktion.

Vi menar att det finns stor potential att vidareutveckla konceptet med Snabba hus genom att till exempel pröva möjligheten till nyproduktion med permanenta bygglov och längre boendetid för att hyresgäster som flyttar in ska få ökad möjlighet att så småningom erhålla en hyresrätt genom den ordinarie bostadskön. Det förutsätter dock en kontinuerlig tilldelning av markanvisningar för Snabba hus, liksom för Stockholmshus som också är ett koncept som bygger på upprepning.

Men mot bakgrund av att den styrande majoriteten inte tilldelat allmännyttan tillräckligt med markanvisningar för att bolagen ens ska nå kommunfullmäktiges produktionsmål – samt att allmännyttans byggmål i finansborgarrådets förslag till budget för nästa år mer än halverats – kommer vi dock i fortsättningen tyvärr inte få se särskilt många Snabba hus överhuvudtaget.

Bilaga 7 A

2020-12-03

Svenska Bostäders styrelse

Reviderat genomförandebeslut,
Nyproduktion Familjen 2

Ärende 7

Clara Lindblom (V)

Särskilt uttalande

Förskolgårdarnas storlek och utformning är avgörande för förutsättningarna att även utomhus bedriva pedagogisk verksamhet av god kvalitet, liksom för att främja barns sociala och motoriska utveckling. Detta är i regel lättare att uppnå i friliggande förskolor, än när förskolorna är placerade i bottenvåningar på flerfamiljshus och gården delas med övriga boende. Vi vill därför uppmana bolaget att särskilt verka för att säkerställa så goda förutsättningar som möjligt för den pedagogiska utemiljön på den förskola som planeras i botten av den aktuella fastigheten.

Vänsterpartiet ser också behov av att ta fram stads- och koncernövergripande riktlinjer för förskolgårdarnas storlek, liksom riktlinjer för hur respektive fastighetsägare ska agera om en tillräckligt stor gård inte kan uppföras vid till exempel förtätning i tätbebyggt område. Råd och riktlinjer för lekvärdesfaktor för förskolgårdar skulle underlätta det arbetet och bidra till en ökad likvärdighet mellan stadens förskolor i fråga om kvalitativ och ändamålsenlig förskolgård. Det är också någonting som finns i väldigt många kommuner runt om i landet.

Bilaga 8 A

2020-12-03

Svenska Bostäders styrelse

Lägesrapport nyproduktion

Ärende 8

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 trots årsmålet på 500 lägenheter och trots att bolaget sökt alternativt förnyat 27 markanvisningar. Styrelsen ska dock inte nöja sig med exploateringskontorets hänvisning till att höga exploateringskostnader stoppar markanvisningar för hyresrätter. Så länge majoriteten iså fall inte trycker på för att lämpligare markanvisningar ges till bolaget ifrågasätter vi 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.

Bilaga 15 A

2020-12-03

Till Svenska Bostäder**Skrivelse om privata sjukförsäkringar**

De inledande paragraferna i Hälso- och sjukvårdslagen (2017:30) konstaterar att målet med hälso- och sjukvården är en god hälsa och vård på lika villkor för hela befolkningen, samtidigt som den som har det största behovet också ska ges företräde till vården. Patienternas behov ska med andra ord styra tillgången till vård och ingenting annat.

De senaste åren har dock lagens portalparagrafer i praktiken utmanats av ett växande antal privata sjukvårdsförsäkringar som tecknats på eget initiativ från individer eller som ingår som en förmån i anställningen. Försäkringarna innebär att den som har möjlighet att teckna en försäkring och råd att betala månadspremien, i praktiken kommer att kunna erhålla vård betydligt snabbare än en oförsäkrad patient. De privata försäkringarna avlastar inte heller den offentliga vården, eftersom de flesta vårdgivare erbjuder vård till både icke-försäkrade och försäkrade patienter. Den sistnämnda kategorin går bara före i kön.

Sedan ett antal år tillbaka erbjuder Svenska Bostäder sina anställda möjligheter att teckna denna typ av försäkring, liksom ett flertal andra bolag inom koncernen. Erbjudandet gäller dock inte samtliga anställda eftersom ett villkor för anslutning och nyttjande av en privat sjukförsäkring är att personen ifråga är frisk och fullt arbetsför. En del av bolagets anställda kommer med andra ord aldrig att kunna ta del av förmånen.

Vänsterpartiet menar att det inte är lämpligt att kommunalt ägda bolag erbjuder sina anställda denna typ av förmån. Som offentlig aktör bör vi värna principen om att vård- och omsorgsinsatser ska ges efter behov, vilket även vägleder vår egen verksamhet inom exempelvis socialtjänstens område. Vi bör inte heller erbjuda anställningsförmåner som utestänger ett antal av våra egna anställda på grund av nedsatt arbetsförmåga eller tidigare sjukdomshistorik.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi därför

att bolaget inte förlänger eller på nytt upphandlar ett avtal om privat sjukförsäkring som förmån för bolagets anställda efter att nuvarande avtal löpt ut.

Stockholm den 3 december 2020

Clara Lindblom (V)

Bilaga 15 B

2020-12-03

Till Svenska Bostäder**Skrivelse om problematiken med köpstämmor under pandemin**

Trots rådande pandemi, ökad smittspridning och kraftigt skärpta Coronarestriktioner har det planerats fysiska köpstämmor i samband med utbildningsprocesser runt om i staden. Samtidigt är det en stor utmaning med digitala stämmor, som ju kräver dator, internet, e-legitimation och vana vid digitala möten, vilket alla inte kan förutsättas ha. Enligt en ny rapport från Inspektionen för socialförsäkringen, ISF, saknade exempelvis tre av tio i åldersgruppen över 60 år bank-id i slutet av förra året. Digitala stämmor ökar också trycket på insamling av fullmakter och därmed också risken för fusk och påtryckningar.

Tydligt är att hyresgäster känner sig osäkra på vilka regler som gäller för digitala stämmor och frågan är om ens konsulterna vet det. Det har exempelvis kommit till min kännedom att utbildningskonsulten kallat till fysisk köpstämman för en fastighet inom Svenska Bostäders bestånd men först efter samtal från en hyresgäst börjat tveka om lämpligheten och tala om att man försöker få till en digital stämman. Detta bara en vecka innan den fysiska stämman var tänkt att hållas, utan att hyresgäster fått information om att digital stämman kunde bli aktuell eller att kallelse till sådan skickats. Senare meddelades att stämman ställdes in och kommer att hållas i digital form inom kort, men vad som gäller då är oklart för många hyresgäster.

Med den här skrivelsen vill vi uppmärksamma styrelsen och bolaget på de problem som förekommer och den osäkerhet som många hyresgäster känner inför köpstämmor mitt under pandemin, när så mycket annat i människors liv samtidigt är otrött och oförutsägbart.

Nu behövs neutral och konkret information om hur digitala stämmor ska gå till för att uppfylla lagar, regler och föreningsstadgar. Frågor som behöver besvaras är exempelvis hur allas rätt till deltagande på digitala stämmor säkerställs, dvs. även hyresgäster som saknar dator, internet, e-legitimation och vana vid digitala möten? Och vad gäller om en hyresgäst utan dator etc. som lämnat fullmakt men ändrar sig och vill vara med på stämman, men så sent att fullmakten inte hinner dras tillbaka? För att svara på dessa frågor räcker det inte att hänvisa till att staden inte heller informerat om hur "vanliga" köpstämmor ska gå till.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi därför

- att bolaget verkar för att staden skyndsamt tar fram konkret information till hyresgästerna för vad som ska uppfyllas vid digitala köpstämmor för att dessa ska vara giltiga
- att bolaget verkar för att staden klargör vad som gäller för genomförande av fysiska köpstämmor med hänsyn till rådande restriktioner.

Stockholm den 3 december 2020

Clara Lindblom (V)