

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, borgarrådssekreterare

§ 1 Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Dennis Wedin (M) att tillsammans med vice ordföranden Clara Lindblom (V) justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslag till dagordning.

§ 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 tilläggen,
- 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 oljud 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 projektkonometri, 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.

Vid protokollet

David Lindberg

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.

Rätt utdraget intygar:

Stefan Sandberg