

Protokoll 3/2022

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 31 mars 2022 kl. 09:01-09:24, Telefon

Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande
Clara Lindblom (V) Vice ordförande §§1-2
Karin Blomstrand (M)
Emilie Fors (L)
Ragnar von Malmborg (MP)
Karin Gustafsson (S)
Göran Dahlstrand (S)

Ersättare

Johan Hjelmstrand (M)
Johanna Elgenius (L)
Kersti Berggren (MP)
Ragnhild Elfsö (C)
Karin Hanqvist (S)
Emil Adén (S)

Övriga närvarande

Pelle Byström Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Petra Karlsson Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Liselotte Tjernlund Ekonomichef
Martin Holmén Politisk sekreterare
Johanna Ekblad Projektledare

Justerare

Dennis Wedin (M), Clara Lindblom (V)

Datum för justering

Paragraf

§§1-3

Sekreterare

Petra Karlsson

§ 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 förslaget till dagordning.

§ 3

Reviderat genomförandebeslut gällande fastigheten Plankan 24, stadsdelen Södermalm

SB 2022/132

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. Reviderat genomförande av Svenska Bostäders nyproduktion av 117 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 702 mnkr inklusive moms, och reviderat genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästanpassningar till en investeringsutgift om 148 mnkr godkänns.
2. Reviderat genomförande av Svenska Bostäders nyproduktion av ytterligare 45 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 226 mnkr inkl. moms, och reviderat genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästanpassningar till en investeringsutgift om 21 mnkr inkl. moms godkänns. Investeringsutgift för sammanlagt 162 nya lägenheter, fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästanpassningar uppgår till 1 097 mnkr inkl. moms.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

B. Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar för egen del följande.

1. Reviderat genomförande av Svenska Bostäders nyproduktion av 117 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 702 mnkr inklusive moms, och reviderat genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästanpassningar till en investeringsutgift om 148 mnkr inkl. moms. godkänns.
2. Reviderat genomförande av Svenska Bostäders nyproduktion av ytterligare 45 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 226 mnkr inkl. moms, och reviderat genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästanpassningar till en investeringsutgift om 21 mnkr inkl. moms godkänns. Investeringsutgift för sammanlagt 162 nya lägenheter, fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästanpassningar uppgår till 1 097 mnkr inkl. moms.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderat genomförandebeslut gällande fastigheten Plankan 24, stadsdelen Södermalm", daterad den 24 mars 2022, (Bilaga § 3).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), ledamoten Karin Gustafsson m.fl. (S), ledamoten Ragnar von Malmborg (M), ledamoten Emelie Fors (L) samt suppleanten Ragnhild Elfsö (C) ett *särskilt uttalande* i enlighet med vad som anförs nedan:

Genom att ensidigt säga upp ett ingånget avtal och lämna mitt i ett pågående bygge har Serneke agerat oseriöst. Detta har drabbat de boende, stockholmarna och bolaget Svenska Bostäder. Det är uppenbart från staden och skattebetalarnas perspektiv att det inte har gått till på rätt sätt.

Vi kan bara beklaga att vi återigen hamnat i en situation som drabbar de boende och stockholmarna på ett negativt sätt. Nästa steg i processen är att gå vidare med det runda huset på innergården och sedan se över den fortsatta påbyggnaden där fortsatt projektering och säkerställande av kalkyler och genomförande behövs. För påbyggnaden och de sista 45 lägenheterna är det av största vikt att styrelsens löpande hålls informerad om bolagets arbete. Innan man tecknar några kontrakt med entreprenörer om själva starten av bygget av påbyggnaden ska det ske en avstämning med styrelsen där bolaget redovisar en fördjupad projektering, fördjupad kalkylering över projektets ekonomi, en tydlig tidsplan samt hur störningarna för de boende kan hållas på en låg nivå. Skulle detta resultera i sämre förutsättningar för genomförande, genom exempelvis sämre ekonomiska kalkyler, måste bolaget återkomma till styrelsen för att därefter avbryta eller få ett reviderat genomförandebeslut.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde vice ordföranden Clara Lindblom (V) ett *särskilt uttalande* i enlighet med vad som anförs nedan:

Svenska Bostäder och de övriga allmännyttiga bostadsbolagen är ett av stadens allra viktigaste verktyg för att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och säkerställa att det byggs hyresrätter

med överkomliga hyror i alla delar av staden. Detta förutsätter dock att investeringsmedlen prioriteras på ett klokt sätt. Från Vänsterpartiets sida har vi därför redan från första början motsatt oss både påbyggnationen och nyproduktionen av gårdshuset inom kvarteret Plankan. Förutom att projektet innebär att boendemiljön försämras och en uppskattad innergård tas i anspråk, stod det i ett tidigt skede klart att kostnaden per lägenhet skulle bli mycket hög.

Under tidens gång har projektet dessutom kantats av problem. Så sent som i december 2020 tvingades till exempel Svenska Bostäders styrelse att fatta ett reviderat genomförandebeslut eftersom det uppstått omfattande fördyrningar i projektet till följd av svåra markförhållanden. Redan då såg kvarteret Plankan ut att bli ett av bolagets mest kostsamma projekt någonsin, samtidigt som hyresnivåerna i de tillkommande lägenheterna kunde väntas landa på nivåer långt över vad en vanlig stockholmare har råd att betala.

I samband med det reviderade genomförandebeslut röstade därför Vänsterpartiet som enda parti i styrelsen för att avbryta projektet och återställa innergården. Vi varnade också för att det förelåg stora risker för ytterligare fördyrningar och förseningar i projektet. Så här i efterhand kan vi konstatera att vi tyvärr fick rätt i våra farhågor.

Den juridiska tvist som uppstått med den tidigare anlidade entreprenören rör ansemliga belopp och begränsar styrelsens handlingsalternativ. Eftersom vi kan konstatera att situationen inte hade uppkommit om styrelsen hade gått på Vänsterpartiets linje vid flertalet tidigare beslutstillfällen, väljer vi vid dagens sammanträde att lägga ner vår röst och lämna åt majoriteten att hantera den ytterst besvärliga situation övriga partier i styrelsen och kommunfullmäktige försatt bolaget och Plankans hyresgäster i.

Slutligen är vi också oroade över att den nuvarande majoriteten har återupptagit en dålig vana som vi trodde att staden lämnat bakom sig vid det här laget – att i första hand tilldela allmännyttan markanvisningar där markförhållandena är svåra och många fördyrande faktorer föreligger. Det kan handla om parkeringshus som behöver rivas innan bostäder kan uppföras, mark som kräver sprängningsarbeten eller där det kan finnas fornlämningar som begränsar möjligheten att bygga. Om denna trend fortsätter, är risken stor att staden står med ett nytt Plankanprojekt med skenande kostnader inom en inte alltför lång framtid. Allmännyttan är som sagt ett av stadens viktigaste verktyg för bostadsförsörjningen, men den måste också ges rimliga förutsättningar att fullfölja sina uppdrag.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/132-1 Reviderat genomförandebeslut gällande fastigheten Plankan 24, stadsdelen Södermalm inkl bilagor

- SB 2022/132-1.1 Bilaga 1 Jämförelser av olika genomförandealternativ (sekretess)
- SB 2022/132-1.2 Bilaga 2 Investeringskalkyl Nyproduktion 117 lgh, alternativ 2 (sekretess)
- SB 2022/132-1.3 Bilaga 3 Värderingskalkyl Hela fastigheten 117 lgh, alternativ 2 (sekretess)
- SB 2022/132-1.4 Bilaga 4 Investeringskalkyl Nyproduktion 162 lgh, alternativ 3 (sekretess)
- SB 2022/132-1.5 Bilaga 5 Värderingskalkyl Hela fastigheten 162 lgh, alternativ 3 (sekretess)

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn

Petra Margita, Karlsson

Dennis Lars Erik, Wedin

Clara Julia, Lindblom

Datum

2022-04-11

2022-04-11

2022-04-11