

Svar på angående kommande stambyten i Bergshamra

Varmt tack för interpellationen i ett aktuellt ämne.

Låt mig börja med en lite längre bakgrund som krävs för att sätta interpellantens olika påståenden och antaganden samt de avslutande, en aning polemiska, frågorna i ett rimligt perspektiv.

Signalisten är en bostadsstiftelse. Det betyder att det inte finns en ägare som kan skjuta till kapital. Detta ställer extra höga krav på Signalisten vad gäller ekonomisk stabilitet.

Signalisten har ett ansvar för både dagens och morgondagens hyresgäster. Vid renovering i exempelvis Ritorp har Signalisten haft ett 40-årsperspektiv där aspekter såsom energi och miljö också har vägts in vid renoveringen.

Parkettgolv påverkar hyran endast marginellt. Signalisten har en hög servicenivå med bovärdar i varje område, hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll, god uteskötsel med mera. Kundenkäterna visar att Signalisten är ett av de bolag i landet där hyresgästerna upplever störst prisvärdhet/valuta för pengarna.

Signalisten har generellt haft låga hyresnivåer både vid jämförelse inom Solna och jämfört med andra allmännyttiga bolag med bostäder i motsvarande lägen, servicegrad och standard.

Detta gör att vid renovering kan höjningen bli hög i procent utifrån ursprungligt låga nivåer. Signalisten har under ett antal år hållit tillbaka hyreshöjningar i exempelvis Ritorp inför förnyelsen. Detta visade sig vara ett misstag. Låga hyresnivåer kom att uppfattas som normala, och normala hyresnivåer har kommit att uppfattas som höga. Därav protester och tal om "lyxrenovering".

Vad gäller Bergshamra har Signalisten ännu inte inventerat eller utrett befintlig status och har således ej fattat beslut om nivåer eller tid för renovering.

Husen i Fittja som interpellanten hänvisar till byggdes under 1970-talet. Ritorp är byggt under 1950-talet, Bergshamra 1960/61. Förutsättningar vid renovering är således något annorlunda och kan inte jämföras rakt av.

Signalisten har varit överens med hyresgästföreningen om att det är de tekniska behoven som ska styra vid förnyelse.

Interpellanten förefaller blanda ihop och missförstå grundläggande företagsekonomiska termer vilket ger en direkt felaktig bild av Signalistens ekonomi.

Signalisten har inte någon stor kassa i dag. Det som styr soliditeten är skillnaden mellan tillgångar och skulder, vilket lite förenklat innebär att så länge fastigheterna har ett högre värde än Signalistens skulder så kommer eget kapital vara positivt. Detta har INGET att göra med Signalistens kassa. För att tillgodogöra sig det egna kapitalet till kassan måste fastigheterna säljas, vilket Signalisten inte avser göra. Under 2015 lånades 100 000 000 kr upp för investeringar. Kassan var negativ under perioder och bolaget tvingades använda sin checkräkningskredit.

Under kommande år kommer Signalisten behöva låna upp stora belopp beroende på renoveringar och nybyggnationer, alldeles oavsett om man gör mer eller mindre omfattande renoveringar. Signalisten behöver därför konsolidera sig och de kommande åren göra vinster för att trygga en fortsatt god ekonomi, helt i enlighet med stadgarna.

Vad gäller skatten är det viktigt att veta att det resultat som visas i årsredovisningen INTE är samma resultat som redovisas till skattemyndigheten; skatten beräknas inte på synligt resultat.

Det är helt sant att hyran bestäms av ett bruksvärde och inte har någon koppling till vad det kostar att bygga. Däremot kan det vara så att det i de områden där lägenheterna byggs om, råder en hyra som ligger under bruksvärdet varför ökningen ändå blir procentuellt hög. Signalisten har inget krav på sig att göra vinst. Ingen ägare kräver avkastning och ledning eller styrelse har inga bonussystem eller liknande som ger incitament att maximera överskottet. Vinsten kommer hyresgästerna till godo. Signalisten har heller inte något incitament för

att gå med förlust vid renoveringar då detta kommer drabba hyresgästerna i slutändan eftersom Signalistens enda inkomstkälla är hyresintäkter.

Svar på frågorna

Är Signalisten beredd:

1. att göra kommande renoveringar i sina hyreshus på de boendes villkor?

Renoveringar sker alltid på hyresgästernas villkor, både nuvarande och kommande, inom ramarna för vad som krävs för att Signalisten långsiktigt skall ha stabil ekonomi samt kunna bevara och utveckla sitt bestånd av lägenheter.

2. att i ett tidigt skede bjuda in de boende till en dialog om åtgärderna?

Signalisten för fortlöpande dialog med sina hyresgäster och hyresgästföreningen.

3. att vid kommande renoveringar ha låga hyror som ett prioriterat mål?

Enligt stadgan skall lägenheterna tillhandahållas till "lägsta möjliga pris". Det har hittills uppfyllts och kommer att uppfyllas i framtiden. Bolagets ledning och styrelse tolkar kravet som det lägsta möjliga pris som är möjligt givet att fastighetsbeståndet inte skall tillåtas förfalla eller lägenheternas standard tillåtas bli otidsenligt låg. Signalistens ansvar gäller både dagens och morgondagens hyresgäster.

4. att ha som mål att i största möjliga utsträckning bevarar både inredning och hyresgäster?

Nej. Att "bevara inredning" är inte ett mål i sig. Lägenheterna skall enligt stadgan vara enkelt och praktiskt inredda. Vad det betyder förändras över tid. Som alla andra företag har Signalisten som mål att ha kvar sina kunder. Det målet uppnås också. Signalistens hyresgäster bor som regel länge i sina lägenheter eftersom de upplever att standard och service är god och priset attraktivt.

5. Kort sagt: Tänker Signalisten följa sina stadgar?

Ja. Såvitt känt har ingen sakkunnig, objektiv och omdömesgill person haft synpunkter på hur Signalisten följer sina stadgar.

Solna 21 oktober 2015

Magnus Nilsson (M) Signalistens ordförande



Kommunfullmäktiges sammanträde Solna den 28 september 2015

Interpellation till Signalistens ordförande Magnus Nilsson

genom Kommunstyrelsens ordförande

INTERPELLATION angående kommande stambyten i Bergshamra

Signalisten har gjort stambyten och renovering vid Fläderstigen i norra Ritorp. Istället för en varsam ombyggnad bytte man ut hela köksinredningen och lade bland annat in parkettgolv i sovrummen. Nu kräver man hyreshöjningar på drygt 60 %, i vissa lägenheter betydligt mer, vilket gör att många av de gamla hyresgästerna ej har råd att bo kvar. Detta ärende ligger nu hos Hyresnämnden för beslut.

I tur står stambyten i de högre husen vid Törnbacken. Där vill Signalisten göra en mer omfattande ombyggnad än vad de nuvarande hyresgästerna önskar. Detta ärende ska också avgöras i Hyresnämnden.

I Signalistens stadgar står:

§ 8

Stiftelsens bostadshus skola innehålla enkelt och praktiskt inredda lägenheter, vilka skola upplåtas som hyreslägenheter.

§ 10

Stiftelsen skall sträva efter att tillhandahålla sina bostadshyreslägenheter till lägsta möjliga pris, dock inte lägre än att årsresultat för stiftelsen medger erforderlig konsolidering och erforderlig fondering för kommande underhåll.

Husen i norra Ritorp byggdes år 1957-58. Kvarteret Torsken i Bergshamra med centrum och drygt 300 lägenheter byggdes 1960-62, så snart är det dags för stambyte där också. Då hoppas vi att Signalisten följer sina stadgar och gör en varsam ombyggnad, med bibehållna låga hyror som en prioriterad målsättning.

I Fittja har NCC tillsammans med arkitektkontoret Spridd tagit fram ett koncept med fokus på befintliga hyresgäster och deras behov. Deras bidrag *Fittja People's Palace* vann den svenska delen av en nordisk tävling för byggbranschen som gick ut på att utveckla hållbara, lönsamma och skalbara metoder för renovering av vanliga byggnadstyper i Norden. Man vann för att man vågade göra så lite som möjligt. Man koncentrerade sig på det nödvändiga samtidigt som man tillvaratar husets inneboende kvaliteter. Viktigt är också att involvera de boende i ett tidigt skede av processen. Citat från juryns utlåtande:

"Balanserar önskemålet om modernisering och energieffektivisering med respekt för de boendes ekonomi, jordens resurser och kulturhistorien".



I hyreshusen i Bergshamra bor många äldre som inte har råd med kraftiga hyreshöjningar. En hyreshöjning slår mycket hårt eftersom man bara får bostadsbidrag för hyror upp till 5 000 kronor/månad. Resten får man betala till 100 %. Nivån har inte höjts på många år. Kan de inte bo kvar tvingas de bort från Bergshamra eftersom det inte finns något senior- eller trygghetsboende i stadsdelen.

En hyra har ingen koppling till vad det kostar att bygga. Den bestäms efter bostadens bruksvärde, där man jämför olika objekt. Där värderas en ny köksinredning högt. Om man istället följer hyresgästernas önskemål om att bevara och renovera originalinredningen kan hyran bli lägre (trots att det ibland kostar mer att bevara). I Bergshamra är diskbänken endast 85 cm hög trots att standard sedan 1950 är satt till 90 cm. Men det är relativt enkelt att återanvända inredningen på en högre sockel. Överskåpen sitter redan på rätt höjd.

Istället för att byta stammar är det ofta billigare att komplettera med ny stam inom lägenheten om det finns utrymme. T ex vägghängda toaletter på ny stam i badrummet.

Man bör också undersöka möjligheterna att låta hyresgästerna bo kvar under renoveringen. Något man lyckas med i Fittja. Vi rekommenderar ett studiebesök.

Då det gäller konsolidering har Signalisten idag en mycket stor kassa. Soliditeten är över 50 % - målsättningen är 35 %. Man gör övervinster som går bort i skatt. 30 Mkr de två senaste åren. Varför inte hålla ner hyrorna istället, så att pengarna stannar i kommunen. Hos de som bäst behöver dem.

Med bakgrund av ovanstående frågar jag

Är Signalisten beredd

- att göra kommande renoveringar i sina hyreshus på de boendes villkor?
- att i ett tidigt skede bjuda in de boende till en dialog om åtgärderna?
- att vid kommande renoveringar ha låga hyror som ett prioriterat mål?
- att ha som mål att i största möjliga utsträckning bevara både inredning och hyresgäster?

Kort sagt:

Tänker Signalisten följa sina stadgar?

Björn Bränngård (BEP)



§ 253

**Svar på interpellation av Björn Bränngård (BEP) till
kommunstyrelsens ordförande angående kommande
stambyten i Bergshamra (KS/2015:488)**

Kommunfullmäktige beslutar att bordlägga interpellationen.