

Nr 1 - 2014

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 13 februari 2014 på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Berthold Gustavsson

Yvonne Ruwaida

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Vice ordföranden

Yvonne Ruwaida (MP)

Ledamöterna

Peter Salomon (M)
Hugo Nordenfelt (M)
Fredrik Lundin Leinder (FP)
Karin Hanqvist (S)
Jan Sörling (S)

Suppleanterna

Bengt Carlsson (M)
Burhanettin Yildiz (FP)
Ragnhild Elfsö (C)
Tobias Olsson (MP)
Gunilla Bhur (V)

Personalrepresentanten
Ersättare

Conny Tedenbring, Vision
Suzanne Frejd, SACO
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren, Jonas Schneider och Allan Leveau (§ 6) samt Bertil Pelland (C).

§ 1 Val av justeringsmän

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 13.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 5 december 2013 (nr 7 - 2013) är justerat och utsänt.

§ 4 Årsredovisning – Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2013

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Årsredovisning – Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2013", daterad den 31 januari 2014, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören och ekonomichef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning för moderbolag och koncern godkänns.
2. Förslaget till vinstdisposition godkänns.

§ 5 Finansiell rapport december 2013

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport december 2013", daterad den 31 januari 2014, (Bilaga § 5).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Finansiell rapport för december 2013 godkänns.

§ 6 Billigt boende

Allan Leveau lämnade en muntlig rapport för projektet "Bygga billigt" i huvudsak enligt skrift, **Bilaga 6 A**.

Styrelsen beslutade följande.

Rapporten godkänns.

§ 7 Beslutsunderlag investering nyproduktion Nybohovsbacken SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering avseende nyproduktion av 96 lägenheter vid Nybohovsbacken", daterad den 31 januari 2014, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Investeringen avseende nyproduktion av 96 lägenheter vid Nybohovsbacken ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.

§ 8 Beslutsunderlag investering ombyggnad kv. Pyramiden 12 SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering avseende ombyggnad av fastigheten Pyramiden 12, Södermalm", daterad den 31 januari 2014, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Investeringen avseende ombyggnad av kv Pyramiden 12 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 9 EU-positions-papper för bostadsbolagen

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "EU-positions-papper för bostadsbolagen", daterad den 31 januari 2014, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 9 A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Rapporten godkänns.

§ 10 Svar på skrivelse från (V)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Svar på skrivelse från (V)", daterad den 31 januari 2014, (Bilaga § 10).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Svaret på skrivelsen godkänns och denna är därmed besvarad.

§ 11 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 31 januari 2014, (Bilaga § 11).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Anmälan godkänns.

§ 12 VD informerar

Årsstämma 2014

Verkställande direktören informerade om att årsstämma kommer att äga rum tisdagen den 18 mars 2014 kl. 08.30 hos Stockholms Stadshus AB samt att stämman kommer att genomföras som s.k. pappersstämma.

Plankan 24

Verkställande direktören informerade om att detaljplanen för kv. Plankan m.m. vunnit laga kraft sedan Högsta domstolen beslutat att inte meddela prövningstillstånd i ärendet.

Vallgossen 14 (Sankt Görans Gymnasium)

Verkställande direktören informerade om att detaljplanen för kv. Vallgossen som tidigare fastställts av kommunfullmäktige, överklagats av Hyresgästföreningen men som nu återkallat överklagandet.

Hyresförhandlingarna

Verkställande direktören informerade om att någon förhandlingsöverenskommelse ännu inte kunnat träffas i hyresförhandlingarna mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen rörande nya hyror som skall gälla från och med den 1 januari 2014.

§ 13 Övriga ärenden

I anledning av fråga från vice ordföranden, informerade verkställande direktören om utvecklingen av Husby Centrum och den fortsatta driften av Husby Träff, som stadsdelsförvaltningen svarar för sedan den 1 februari 2014.

I anledning av fråga från ledamoten Bengt Carlsson, åtog sig verkställande direktören att återkomma till styrelsen med en rapport rörande försöks- och träningslägenheter.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 6 A

2014-02-13

AB Svenska Bostäder

Allan Leveau, nybyggnadschef

Sammanfattning av genomförda aktiviteter inom projektet "Bygga Billigt"

1. Bakgrund, syfte och mål med projektet

Bakgrunden till projektet "Bygga billigt" var ett uppdrag från styrelsen som önskade att Nybyggnads-, energi- och miljöenheten skulle utreda hur det går att arbeta för att bidra till sänkta byggkostnader. Efter beslut från styrelsen att gå vidare tog Pelle och Allan fram ett förslag på genomförandeplan i februari 2013. En avstämning genomfördes i juni 2013 och detta dokument utgör en sammanställning av utfört arbete samt vad det har resulterat i. Syftet med projektet var att genomföra studier av genomförda projekt där byggherren eller entreprenören byggt billigt och samtidigt studera nya tekniklösningar. Målet var att arbetet ska mynna i ett konkret byggprojekt till lägre pris och/eller alternativ standard.

2. Deltagare i projektet, arbetsgrupp

Christine Zetterlund (projektledare)
John Hammer (installationsledare EI)
Per-Arne Andersson (installationsledare VVS)
Ulf Ingmansson (kalkylansvarig)
Yngve Green (energiansvarig)
Allan Leveau (nybyggnadschef)

Mycket av arbetet har skett inom, och utförts av, deltagarna i arbetsgruppen. Både som enskilda uppdrag och som gemensamma. Möten i gruppen och alla aktiviteter har dokumenterats. Flera aktiviteter har också hela nybyggnads-, energi- och miljöenheten varit involverad i.

3. Studiebesök

- **STRÄNGBETONG:** Strängbetong redovisade genomförda projekt i landet där de levererat helprefabricerade betongstommar med ett stort urval av fasadstrukturer. De redovisade även hur de integrerar installationslösningar. De visade upp två referensobjekt i Blackeberg där de haft ett totalåtagande. De ställer gärna upp i tidiga skeden för eventuell konsultation.
- **MULTI-PARKING:** Trots att det kostar mer att bygga ett garage med Multi-Parkings lösning går det att minska garageytan och därmed sänka kostnaden. Det finns nu en etablerad kontakt med Multi-Parking som vi kan använda oss av för kostnadsfri konsultation i våra projekt framöver.
- **SKANSKAS BOSTADSPLATTFORM** (Kv Daggkåpan i Järvastaden Solna): Vi medverkade i en större workshop där frågor som livscykelekonomi, effektiv planlösning, kostnadsdrivande arkitektur samt installationslösningar diskuterades.
- **SÖDERKÖPING.** (Ramunderstaden och Skanska) SABOs Kombohus Plus visades, Skanska byggde med Moderna hus konceptet och Ramunderstaden beställde. Ekonomi kring projektet redovisades. Vi förde diskussion ang vad Skanska och Svenska Bostäder anser vara kostnadsdrivande och hur vi kan arbeta med detta i framtiden. Ramunderstaden redovisade driftserfarenheter.

- LINKÖPING. (BoTrygg besöktes.) Bo Trygg anser att det är viktigt med upprepning i lösningar, system-tänk, upphandling av byggmaterial utomlands, långsiktiga samarbeten med entreprenörer (bland annat från Baltikum och Polen). Långsiktighet och LCA (life cycle analyses) anser de vara viktigt då de bygger för egen förvaltning.
- FLERFAMILJSHUS I TRÄ (Folkhem i Sundbyberg): Inga direkta siffror angavs men det uttalades att det var ett fint projekt men "det var inte billigt". Detta framgick även av en tidningsartikel.

4. Intervjuer

- SABO: Projektutvecklare Petter Jurdell intervjuades om SABOs ramavtalsupphandling Kombohus Plus. Svenska Bostäder kan inte nyttja dessa avtal men vetskapen hos entreprenörer att dessa avtal ändå finns kan ändå vara positivt vid upphandlingar.
- BESQAB: Projektledare Malin Semb-Josefsson intervjuades för att jämföra våra krav på el- och vvs-installationer. Inga större skillnader framkom, förutom att Svenska Bostäder kräver Aptus elektroniska passagesystem (högre kostnader, men är bra ur förvaltningssynpunkt) och har FTX (Från- och tilluftsventilation med återvinning vilket Svenska Bostäder anser behövs för att klara våra höga energikrav).
- MARKHANDLINGAR: En ofta anlita Byggledare intervjuades med avseende på markhandlingar i samband med upphandling och förfrågningsunderlag.
- WALLENSTAM: Projektavdelningens chef, Per Persson, intervjuades där det framkom hur Wallenstam jobbar med lönsamhetskalkyler, markanvisningar, hyresförhandlingar, standard, installationer och entreprenadupphandlingar.
- SKANSKA: Om hur de ser på vår standard och krav på installationer. Skanska tycker att vi har mycket bra installationsregler, handlingar, systemval och krav helt i linje med byggande för långsiktig förvaltning.
- RAMBÖLL: En ofta anlita el-projektör (Kurt Östman) intervjuades om våra krav på installationer och vårt arbetssätt under projekteringen. Han ansåg att vi har en bra nivå på våra installationer och ett effektivt sätt att driva projekteringen.

5. Seminarier

- WHITE: Om Singelbostaden och efterfrågan på smålägenheter
- SAMHÄLLSBYGGGARFORUM: Bl a politisk debatt om "Så här löser vi bostadsbristen". Sex korta föreläsningar, bland annat "Ungas kreativitet" och "Varför nöja sig med passivhus?". Ett längre pass på eftermiddagen med temat "Hållbara stadsdelar". Forumet arrangerades av Svensk Byggtjänst.
- ALMEDALEN: Allan Leveau deltog i olika seminarier under fyra dagar i Visby. Behållningen var över förväntan. Ämnen i tiden, professionella föreläsare och arrangörer. Möjlighet till spontana möten med beslutsfattare och andra tunga aktörer inom samhällsbyggnadssektorn.
- Vi följer debatten i media och håller oss även uppdaterade genom fackpress och seminarier.

6. Kick-Off

- Nybyggnadsenhetens kick-off i september 2013 hade temat Bygga Billigt.
- En workshop där alla på Nybyggnadsenheten har arbetat i grupper med att ta fram kostnadseffektiva lösningar för ett av våra kommande projekt. Projektet är kv Dalen 6 och innehåller ca 50 studentbostäder. Resultaten har dokumenterats och kommer att tillämpas i detta projekt framöver. De fem grupperna behandlade följande frågeställningar:
 - Skapa den mest yteffektiva studentbostaden/fastigheten.
 - Optimera installationslösningarna tekniskt, driftmässigt mm.
 - Föreslå ett antal byggtekniska lösningar: Stomme, klimatskal, ytskikt mm.

- Hur upphandla på bästa sätt m.h.t. LOU, entreprenadform och utvärdering?
- Vad är viktigt att tänka på inför förvaltningsskedet?

7. Förbättra kalkyluppföljningen i våra nybyggnadsprojekt

- En genomgång av hur vi arbetar med kalkyler i våra nybyggnadsprojekt har gjorts och förbättringsmöjligheter har noterats. Dessa kommer att finnas med i revideringen av Svenska Bostäders tekniska regler mm inför 2014. T ex:
 - Förstudiekalkyl och förstudiemöte ska genomföras tidigare. När förstudien fortfarande pågår är det fortfarande möjligt påverka utformningen av detaljplanen.
 - Bättre planerade och organiserade möten hålls före och efter framtagande av programkalkyl (dvs inför investeringsbeslut).
 - Förbättrade rutiner upprättas för riskanalyser beroende på projektstorlek och/eller särskilda risker.

8. Kostnadsdrivande faktorer i våra nybyggnadsprojekt

- Intervjuer med alla som arbetar med nybyggnadsprojekt (projektledare, installationsledare, kalkylansvarig och landskapsarkitekt) har genomförts där onödiga "fördyringar" samt förslag på alternativa lösningar har noterats. Resultatet har förts in som förslag på revideringar av Svenska Bostäders tekniska regler mm inför 2014. T ex:
 - Ta hänsyn till kostnadsaspekten under detaljplaneskedet där många stora kostnadsdrivande lösningar låses i projektet (Exempel: undvik onödiga hörn, indragna våningar, styr mot effektiva hus- och planlösningar, så få olika köks- och badrumstyper som möjligt, minimera antalet fönstertyper).
 - Särskilt hänsyn ska tas till parkeringslösningen. Garage ska undvikas i möjligaste mån. Istället ska alternativ som markparkering, 2-vånings p-däck eller utnyttjande av tomma p-platser i närområdet undersökas.
 - För projekteringen har ett antal alternativa lösningar när det gäller olika material, planlösningar i detalj mm föreslagits.

9. Uppföljning av genomförda nyproduktionsprojekt

De senaste tio årens nyproduktioner har följts upp med avseende på:

- Produktionskostnad
- Energianvändning
- Stomsystem
- Läge
- Så kallade Jobreports upprättas efter genomförda projekt dvs uppdelning av verkligt utfall på ett antal kostnadsslag som gör att vi kan jämföra projekten ekonomiskt.

Trots ett 35-tal projekt är det svårt att ge någon entydig bild på de olika sambanden. Det är få projekt i samma kategori vilket gör sammanställningarna spretiga. Några slutsatser kan dras: Trävolymen är billigast. VST-stommar dyrast men bra ur ett långsiktigt perspektiv. Energikraven har skärpts under de senaste tio åren vilket gör att de nyare projekten har bäst energiprestanda. Den största enskilda frågan som påverkar byggkostnaden mest är konjunkturen och den kan slå +/- 20 procent. Vidare har vi studerats vad som är optimalt våningsantal, typ av hus, antal lägenheter per trapphusplan.

10. Referensgruppen

Referensgruppen har träffats två gånger och värdefulla synpunkter framkom, bl.a. följande:

- Veidekke arbetar med en plattform för standardiserade trapphus och hisschakt.

- Återanvända stom-, badrums och kökslösningar.
- Viktigt att styra detaljplanearbetet för att undvika låsningar i dyra lösningar.
- Bygga mer med prefabricerade lösningar
- Visualisering för intressegrupper kan innebära att detaljplaneprocesser undviker överklagande.
- Veidekke arbetar med "intensivprojektering" som drivs enligt en fastlagd process i högt tempo.
- Skanska visade jämförelsepris för en betongstomme mellan två konjunkturcykler priset skiljde med 28 procent för en exakt likadan stomme.
- Hans arbetar med höghållfasthetsbetong och ett nytt logistiksystem

Referensgruppen bestod av:

Folke Björk, KTH

Johnny Kellner, Veidekke

Hans Olsson, Projektengagemang

Ola Jansson, Skanska

Pehr Jacobsson, Advokatbyrån Hellgren Linander

Allan Leveau nybyggnadschef

Christine Zetterlund projektledare möte nr 1

Ulf Ingmansson kalkylansvarig möte nr 2

11. Fortsatt arbete 2014

- Projektera studentbostäderna i Dalen utifrån resultat från grupparbetena i Workshop.
- Revidera bygg och installationsregler samt projekthandbok med nybyggnadsprocess utifrån förslag komma ur Bygga Billigt-arbetet.
- Upphandling av CM-ramavtal har skickats ut på förfrågan, anbud har erhållits och utvärdering pågår.
- Fördjupning i kopplingen mellan Arkitektur/Konstruktion för byggnation med VST-stomme.
- Vi har kontakt med KTH angående eventuella examensarbeten i konsten att bygga billigt.
- Undersöka logistiksystemet Beast.
- Undersöka byggande med höghållfast betong.
- Jag är med i en referensgrupp som studerar LCA(life cycle analyses) och arbetet finansieras av SBUF (Svenska byggbranschens utvecklingsfond)
- Arbetsgrupper i nybyggnadsenheten kommer att detaljstudera områden som har utvecklingsbehov.

12. Slutresultat

Syftet med uppdraget att:

- Genomföra studier av genomförda projekt och nya tekniklösningar där byggherren eller entreprenören byggt billigt.
- Dokumentera arbetet

Målet med arbetet:

- Ett konkret byggprojekt till lägre pris och/eller alternativ standard.

Det finns en omfattande dokumentation i projektet bygga billigt.

Målet med att genomföra bygga billigt i Kv Dalen 6 hänger på detaljplaneprocessen, vi kommer dessutom tillämpa "bygga billigt" idéer i alla kommande projekt.

Allan Leveau

Bilaga 9 A

2014-02-13

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

Policy om EU-politik

Kommunfullmäktige antog den 29 april 2013 Policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna – positionspapper om EU, staden och stockholmarna. De områden där EU:s regler och direktiv har en särskilt påtaglig inverkan för bolagen är inom områdena miljö, energi och konkurrens. Med anledning av det är det berättigat att komma med vissa invändningar mot några av de föreslagna principerna.

Den andra principens (*Valfrihet, kostnadseffektivitet och miljö*) andra och tredje punkters riktlinjer skapar problem och behöver omarbetas. Punkt två slår fast att miljövänliga lösningar inte ska vara ett tvingande krav vid offentliga upphandlingar.

Med anledning av att klimatarbetet inte bara går för sakta utan dessutom numer åt fel håll är det inte rimligt att tro längre att marknaden självt samt valfrihet kommer att kunna lösa klimat- och miljöproblemen. Miljön behöver sättas i främsta rummet som ett tvingande krav.

Punkt tre "*att staden ställer sig avvisande till att ge offentliga myndigheter större möjlighet att ge stöd som hotar att snedvrider konkurrensen.*" rymmer samma problem. Ur miljö- och klimatperspektiv slår det undan stadens möjligheter att sätta in välbehövliga kraftfulla åtgärder för att komma till rätta med akuta problem. Och ur ett välfärdsperspektiv innebär det att stadens möjligheter att erbjuda kvalitativa alternativ till den privata marknadens vinstmaximerande syften delvis slås ut.

Miljöpartiet i Stockholm anser inte att unika byggregler och utformningskrav ska undvikas. De särkrav som Stockholms kommun ställer är bra. Miljöpartiet ställer hårdare miljökrav än Stockholms stad vid nybyggnation av bostäder men de syftar precis som Stockholm stads krav till att främja ett mer långsiktigt tänkande. Det är möjligt att särkraven är en faktor som bidrar till att byggkostnaden är högre i Stockholms kommun jämfört med andra kommuner som inte ställer särkrav. I ett längre perspektiv är det dock sannolikt som så att särkraven bidrar till en lägre totalkostnad, på grund av exempelvis lägre energikostnader. Särkraven leder även till bättre boendemiljöer vilket är positivt ur ett folkhälsoperspektiv.

När det gäller fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) anser Miljöpartiet att det är beklagligt att Sverige inte begärt undantag för sin bostadsförsörjning av de kommunala bostadsbolagen. I ett läge då det råder stor bostadsbrist ska allmännyttans främsta prioritering vara att bygga nya bostäder. Bostadsbristen är en av Stockholms huvudutmaningar och stadens bostadsbolag borde ägna all kraft åt att lösa den. En sund fastighetsförvaltning innebär självfallet att driva de kommunala bostadsbolagen på ett ekonomiskt hållbart sätt, men detta behöver inte stå i konflikt med uppfyllandet av det allmännyttiga uppdraget att bistå stockholmarna med bra bostäder.