

STYRELSEPROTOKOLL nr 5/2015**Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem**

Datum:	2015-08-27
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga
Vice ordföranden	Björn Ljung
Ledamöter	Ewa Carlsson-Hallberg Sara Pettigrew Joel Laurén Stefan Svanström
Suppleanter	Emilia Wikström Melin Tomas Vreek Fotios Stathis Billy Östh Kerstin Fredriksson
Arbetstagarrepresentanter	
Ordinarie	Börje Eriksson Kristin Selander
Tjänstgörande suppleant	
Övriga närvarande	Mikael Källqvist, tf VD Patrik Andersson, bygg & teknikchef Linus Johansson, chef affärsstöd Svante Larsson, ekonomichef Eva Lenngren, boende- och lokalchef Olle Torefeldt, chef kommunikation & marknad Eva Nygren, blivande VD Anna Skjöldebrand-Ljung, utvecklingschef VD-staben

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justeringsmän samt sekreterare för mötet

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordföranden och till sekreterare valdes Olle Torefeldt.

§ 3 Föregående protokoll 4/2015

Anmälades att föregående protokoll 4/2015 är justerat och utskickat.

§ 4 Kompletterande ägardirektiv beträffande Aktualitetsförklaring av Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Stockholmshem får i uppdrag att genomföra ägardirektivet Aktualitetsförklaring av Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm i tillämpliga delar.

§ 5 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Styrelsen beslutar att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 6 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordförande Björn Ljung (FP) m fl, Joel Laurén (M) m fl samt Stefan Svanström (KD)

Att fler bostäder kommer på plats är en förutsättning för att Stockholms starka tillväxt och utveckling ska kunna fortsätta. Byggtakten i staden har under de senaste åren varvats upp och är nu på den snabbaste nivån sedan 1970-talet. Vi har tidigare uttryckt oro för att den politiska splittringen inom vänstermajoriteten kommer att leda svårigheter att komma överens om nya bostadsprojekt och en tillbakagång i den samlade bostadsproduktionen.

Denna oro bekräftas nu av det faktum att lägesrapporten prognosticerar att bolagets nyproduktion jämfört med majoritetens budgetmål inte kommer att nås under hela mandatperioden. Projektportföljen för 2017 är oroväckande låg och visar enbart 150 planstartade lägenheter med bindande avtal. Det svåra i Stockholm är att få fram byggklar mark. Fördröjningar av bostadsprojekt på grund av överklaganden och långbänkar av majoriteten i Stadsbyggnadsnämnden innebär svårigheter för Stockholmshems produktion och att resurser för nyproduktion vid bolaget inte kan användas fullt ut. Nedsaktad bostadsproduktion drabbar framförallt unga personer som vill komma till Stockholm för att studera eller arbeta.

§ 7 Upphandling av Stockholmshusen

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av upphandling och utveckling av Stockholmshusen godkänns för AB Stockholmshems del.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande upphandlingen och utvecklingen av Stockholmshusen etapp 1 (totalt ca 500 lgh)

Särskilt uttalande gjordes av vice ordförande Björn Ljung (FP) och Kerstin A Fredriksson (FP):

Stockholmshem har under de senaste åtta åren genomfört fler nybyggda bostäder än någonsin förr i Stockholm. Styrelsen för Stockholmshem har genomfört initiativ tillsammans med jagvillhabostad.nu vid Björketorpsvägen för att skapa bostäder med rimliga hyror, främst för unga. Stockholmshem har också arbetat med en aktiv fastighetspolitik med syfte att köpa, byta och sälja fastigheter för nyproduktion av bostäder.

Föreliggande förslag om de s k Stockholmshusen är ett lovvärt initiativ. Vi vill dock varna för en överoptimism när det gäller att få fram detaljplaner på kort tid. Vi vill också framhålla att de ekonomiska förutsättningarna att genomföra projekten måste vara långsiktigt hållbara. Enskilda nyproduktioner som blir föremål för tvångsnedskrivningar kommer inte att accepteras.

De s k Stockholmshusen bör byggas genom förtätningar i närförort som bolaget nämner i sin PM. Att bygga s k Stockholmshus koncentrerat i områden som domineras av allmännyttan eller som samlade områden i ytterstaden riskerar att bli Miljonprogram 2.0.

§ 8 Genomförandebeslut bostadsombyggnad Valla Torg med Grow Smarter, bilagan SEKRETESS

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av ombyggnation av Valla torg-området för 550 Mkr godkänns.
2. Hemställes att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av ombyggnation av Valla torg-området för 550 Mkr

3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Särskilt uttalande gjordes av ordförande Kadir Kasirga (S) m fl, Sara Pettigrew (MP) m fl samt Georgios Tsiroyannis (V)

Stockholmshems fastigheter i Valla torg-området är i stort behov av renovering. Stadens medverkan i GrowSmarter är viktigt projekt för ett ekologiskt mer hållbart bostadsbestånd, och är en möjlighet för bolaget att göra satsningar utöver det vanliga för att få ner energiåtgången efter upprustning. GrowSmarter inverkar inte på de standardförbättrande åtgärder som måste till i fastigheterna, utan bekostar enbart åtgärder som annars inte hade genomförts. Något som vi välkomnar. Samtidigt ser vi att medverkan i projektet har forcerat processen för hyresgästdialog, förberedelser och förhandlingar, vilket bolagets ledning och personal gör sitt bästa för att hantera. En ömsesidig dialog mellan bolag och boende är avgörande för att inte projektet ska drabbas av förseningar.

Det är viktigt att hyresgästernas önskemål i samband med upprustningen tillgodoses i möjligaste mån samt att hyran efter upprustning blir rimlig utifrån bruksvärdet. Vi i den rödgrönrosa majoriteten strävar efter en hyressättning som möjliggör för alla invånare att efterfråga hyreslägenheter i stadens bestånd.

§ 9 Antagande av ny resepolicy

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Resepolicy för Stockholmshem antas.

§ 10 Upphandling ramavtal Rörarbeten

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Upphandlingen av ramavtal rörarbeten godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 11 VD informerar

VD kommenterade innehållet en artikel i Dagens Nyheter nyligen med rubriken ”Stockholmshem leder hyresligan” och att hyrorna hade ökat 81 procent på 10 år. Uppgifterna kom från en sammanställning av förmedlade lägenheter via Bostadförmedlingen. VD förtydligade att skillnaderna i hyresnivåer främst beror på de lägenheter som idag förmedlas i högre grad domineras av nyproduktion, och det faktum att just Stockholmshem byggt fler och förmedlat fler nyproducerade lägenheter än andra hyresvärdar under perioden. Samtidigt har omsättningen och förmedlingen i det äldre beståndet med lägre hyror minskat. Stockholmshems snitthyra i det totala lägenhetsbeståndet är dock fortfarande lägre än t ex Svenska Bostäder och Familjebostäder.

VD redogjorde också för hur Stockholmshem bidragit till att lösa den akuta bostadssituationen för de barnfamiljer i Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning vars korttidskontrakt hos Svenska Bostäder löpte ur under sommaren. Stockholmshem har ordnat 14 lägenheter efter sommaren och som för närvarande bedöms bli totalt 33 stycken. Korttidsuthyrningen sker via SHIS Bostäder som hanterar alla korttidsuthyrningar av bostäder i Stockholmshems fastigheter. Ordföranden tackade för ett fantastiskt arbete med att snabbt kunna få fram lägenheter barnfamiljerna i Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning.

VD informerade att Stockholmshem före sommaren genomgått miljö- och kvalitetsrevision. Stockholmshems miljöledningssystem är sedan 1999 certifierat enligt ISO 14001 och byggavdelningens kvalitetsledningssystem är sedan 2002 certifierat enligt ISO 9001. Revisionen innebar att Stockholmshem fick med beröm godkänt. Revisorerna konstaterade att systemen stöder verksamheten och används.

VD informerade också om att Hyreskommittén i Stockholm nu kommer att undersöka förutsättningarna för ett arbete kring en systematisk hyressättning mellan parterna i Stockholm – ett arbete som legat nere sedan den så kallade Stockholmsmodellen blåstes av. I Hyreskommittén i Stockholm ingår Stockholm stads tre kommunägda allmännyttiga bostadsföretag – Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder – samt Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Till sist konstaterade Mikael Källqvist att detta var hans sista styrelsesammanträde som tf VD och att han även lämnar Stockholmshem för att bli vice VD och Förvaltningschef på Svenska Bostäder. Den 1 oktober tillträder Eva Nygren som ny VD för Stockholmshem. Ordföranden tackade Mikael å styrelsens vägnar för ett väl utfört uppdrag som tf VD under den här tiden och överlämnade en gåva.

Styrelsen tackade för informationen.

§ 12 Övriga frågor

Inga övriga frågor togs upp.

§ 13 Mötets avslutning

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Olle Torefeldt

Justerat:

Kadir Kasirga

Björn Ljung