

Handläggare: Mikael Källqvist
E-post: mikael.kallqvist@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 500

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Lägesrapport nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Ingela Lindh
VD

Bakgrund

Stockholmshem får varje år, oftast i stadens budget, i uppdrag att bidra till stadens nyproduktion av bostäder. Stadens uppdrag varierar över tid, men för perioden 2011-2014 ska bolaget bidra till nyproduktionen av 2 000 nya lägenheter, d.v.s. i genomsnitt 500 lägenheter per år.

Markackvisition

Ett stort arbete läggs ner för att uppfylla stadens mål angående nyproduktion av bostäder. Stockholmshem verkar på flera olika sätt. Att begära markanvisningar från stadens Exploateringskontor för upplåtelser av tomträttsmark är det vanligaste sättet att få fram nya projekt. Den mark som staden anser sig kunna anvisa till bolaget räcker dock inte till. Därför köper vi i relativt stor omfattning privatägd mark eller byggrätter på bebyggda tomter i områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse, ofta på industrimark som ska få ett ändrat användningssätt.

Under den senaste lågkonjunkturen köpte Stockholmshem ett antal bostadsrättsprojekt med nyckelfärdiga hus som annars inte hade kunnat komma igång på grund av finanskrisen. Vi har också inventerat våra befintliga fastigheter och bedömt om det finns möjligheter att bygga nytt i våra områden, kanske med någon komplettering på angränsande kommunal mark. Dessa möjligheter bedömer vi i dag som i stort sett uttömda. Slutligen ser vi också över möjligheterna att bygga på ett våningsplan eller två på vissa av våra miljonprogramshus där det går att få ekonomi i projektet.

Nyproduktionslistan

För att kunna följa hur bolagets projekt utvecklar sig redovisas till varje styrelsemöte dels Stockholmsshems totala projektportfölj som en löpande 4-årsredovisning, dels de förändringar som skett sedan föregående redovisning. Förändringarna förorsakas oftast av att projektens storlek har juste-

rats under planprocessen, dessvärre oftast blivit mindre, eller att tidplanen har skjutits framåt i tiden eller att projekten överklagats.

Av naturliga skäl finns ett visst mått av osäkerhet i de projekt som ligger två, tre år eller ännu längre framåt i tiden. Planerade utvecklingsområden kan försenas, vägar kanske inte byggs eller får annan sträckning etc.

Redovisning av förändringar sedan föregående styrelsemöte

Förändringar beroende av omstrukturering mellan bostadsbolagen

Från Svenska bostäder tillkommer följande projekt:

Sätra stall, Sätra	65 lgh
Vårbergsvägen, Skärholmen	170 lgh
Ståthållaren, Bagarmossen	66 lgh+ 5 avd barnstuga
Rusthållaren, Bagarmossen	100 lgh

Dessa projekt skall utredas ur ekonomiskt och tekniskt perspektiv samt klarläggas i vilken planeringsfas de befinner sig. Utredningen är i faser faktainsamling och rapportering till företagsledningen kommer att ske successivt efter att analys av varje projekt genomförts. Målsättningen är att detta skall vara klart i maj månad.

Syllen 3 m.fl., Årstadal

Stadsbyggnadsnämnden antog planen på möte i dec. 2012. Antalet lägenheter har minskat från 250 till 240 i utvecklingen av projektet. Vi utreder om det går att förändra lägenhetsfördelningen så att ett antal studentbostäder skapas. Tekniskt och funktionellt går det att göra om ett trapphus till 57 bra studentlägenheter. En konsekvens av detta blir att antalet vanliga lägenheter minskar med 26 stycken. Hur detta slår på projektets ekonomi är inte fullt utrett men en initial bedömning är att vi får något högre produktionskostnader eftersom att antalet kök och våtutrymmen ökar. Intäktssidan är inte utredd ännu.

Bilaga

1. Stockholmsnys nyproduktion av bostäder, dat. 2013-04-25