

STYRELSEPROTOKOLL nr 1/2017**Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem**

Datum:	2017-02-09
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga
Vice ordföranden	Björn Ljung
Ledamöter	Ewa Carlsson-Hallberg Sara Pettigrew Georgios Tsiroyannis Stefan Svanström Billy Östh
Suppleanter	Emilia Wikström Melin Tomas Vreck Fotios Stathis Carl Cederschiöld Kerstin Fredriksson
Arbetstagarrepresentanter	Börje Eriksson
Övriga närvarande	Linus Johansson, tf VD Svante Larsson, chef Ekonomi Eva Lenngren, chef Boende och Lokaler Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Olle Torefeldt, chef Kommunikation och Marknad Karin Stener, Kommunikationschef Martin Hoverberg, borgarrådsekreterare

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av sekreterare**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Styrelsen beslutade att utse Olle Torefeldt till sekreterare för mötet.

§ 3 Utseende av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordförande.

§ 4 Föregående protokoll 8/2016

Anmäldes att föregående protokoll 8/2016 är justerat och utskickat.

§ 5 Beslut om revidering av projekt Monumentet 32

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Rapporten godkänns.
2. Styrelsen godkänner att projektbudgeten utökas till 114 Mkr.
3. Styrelsen godkänner att VD tecknar erforderliga avtal och beslut för projektet och upphandlingen.

§ 6 Beslut om upphandling Mullvadsberget 29

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Styrelsen godkänner upphandlingen och uppdrar åt VD att teckna erforderliga avtal.
2. Ärendet justeras omedelbart.

§ 7 Anmälan av finansrapport per 2016-12-31

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Finansrapporten per 2016-12-31 godkänns.

§ 8 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Särskilt uttalande genom skrivelse från styrelsemedlemmarna Björn Ljung m.fl. (L), Carl Cederschiöld m.fl. (M), Stefan Svanström (KD)

I Stockholm råder bostadsbrist och det finns ett stort behov av att fler bostäder kommer på plats. Byggtakten i staden ökade under Alliansens ledarskap till den högsta sedan 1970-talet. Tyvärr har vi under den rödgrönrosa majoritetens styre sett hur långbänkar av majoriteten i stadsbyggnadsnämnden och kraftigt förlängda handläggningstider för detaljplaner inneburit fördröjningar av många bostadsprojekt och svårigheter för Stockholmshems resurser för nyproduktion att användas fullt ut.

Det svåra i Stockholm är att få fram byggklar mark. Vi har tidigare uttryckt oro för att den politiska splittringen inom vänstermajoriteten kommer att leda till svårigheter att komma överens om nya bostadsprojekt och en tillbakagång i den samlade bostadsproduktionen. Vår oro har bekräftats av att majoriteten redan tvingats backa från löftet som utfärdades till stockholmarna i budget 2015 om dubblerad byggtakt i allmännyttan från år 2017. Målsättningen att Stockholmshem skulle byggstarta 1 000 lägenheter per år sköts istället fram till att gälla från 2019. I lägesrapporten från 2017-01-31 ser vi att majoritetens mål inte ens kommer att uppnås till 2019. Uppskattningsvis saknas runt 5 000 objekt i Stockholmshems projektportfölj för att årligen kunna påbörja 1 000 bostäder. Den viktiga frågan i sammanhanget är hur det påverkar uppfyllandet av stadens totala bostadsmål. Misslyckas majoriteten med att hålla uppe den snabba byggtakt som Alliansen lämnade över så hämmar det tillväxten i Stockholm vilket påverkar hela landets ekonomi negativt. Främst drabbar det dock Stockholms unga vuxna som får det svårare att få tag i sin första bostad.

§ 9 Beslutsordning Stockholmshusen

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Genomförandebeslut för projekt inom Stockholmshusen kan godkännas innan detaljplanen vunnit laga kraft under förutsättning att sådan villkoras i bolagsstyrelsens beslut, för respektive projekt.

I samband med beslutet gav styrelsen VD i uppdrag att undersöka möjligheterna för att även andra projekt än Stockholmshusen hanteras på samma sätt i syfte att minska ledtiderna för nyproduktion.

§ 10 Slutredovisning Töfsingedalen

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv. Töfsingedalen, Östermalm godkänns.

§ 11 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

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

§ 12 VD informerar

Nyproduktionschefen Gustaf Lundin informerade om platsbesöket hos underleverantören till den upphandlade modulleverantören 3BD Development AB. Stockholmshem besökte fabriken, inspekterade en byggd provmodul och fick se dokumentation. Det fanns inget väsentligt att anmärka på. Vissa produktval för att bättre anpassa produkterna till bolagets förvaltning kunde fortfarande göras. Stockholmshem kommer sannolikt även att besöka fabriken när produktionen av de beställda modulerna är igång. Referensobjekt fanns att besöka inom EU dit leverans skett.

Patrik Andersson redogjorde för det aktuella läget när det gäller tillfälliga boenden för personer med permanent uppehållstillstånd. Byggloven för nya moduler i Bromma, Örby och Sätra har överklagats men Länsstyrelsen avslag dessa. Beslutet i länsstyrelsen har överklagats till Mark – och Miljödomstolen. De tidigare inflyttade modulerna i Fagersjö är återställda efter branden i oktober ifjol och var klara för inflyttning för SHIS Bostäders verksamhet den 1 februari.

VD gav en lägesrapport i arbetet med Stockholmshyra, dvs systematisk hyressättning i Stockholm. En överenskommelse undertecknades i veckan av Hyresgästföreningen Region Stockholm och Stockholms stads tre kommunägda bostadsbolag. Stockholmshyra ska bli ett verktyg för att enklare kunna beräkna en lägenhets bruksvärde utifrån område, hus, lägenhet och service inom ramen för nuvarande lagstiftning och är tänkt att bli grunden för en tydlig och konsekvent hyressättning inom Stockholms stad. Parterna är överens om att arbetet med att utveckla Stockholmshyra ska utgå från den svenska lagstiftningen kring hyressättning (exempelvis besittningsskydd och kollektiva förhandlingar). Vilka kriterier som påverkar hyran, t ex område, hus, lägenhet och service och en plan för implementering ska finnas på plats till årsskiftet 2017/2018.

VD kommenterade och redogjorde för hur bolaget hanterar och återrapporterar hanteringen av olika frågor som styrelsen får via mail av privatpersoner. Olika styrelsemedlemmar får olika frågor – ibland utan att frågorna eskaleras till verksamhetsansvariga inom bolaget och kan besvaras den vägen.

Olle Torefeldt rapporterade från de informationsmöten som hölls i januari i kv Linjalen på Södermalm inför ombyggnaden i fastigheten. Vid mötena redogjordes för resultatet av samrådet och det gavs möjlighet att ställa frågor till projektledningen. Mötestiden var 1 timme (30 min presentation och 30 min svar på frågor vid 5 olika stationer) och upprepades 4 gånger vid olika tidpunkter under lördagen den 14 januari för att ge så många hyresgäster som möjligt chans att närvara. Ett drygt hundratal hyresgäster deltog.

§ 13 Övriga frågor

Skrivelse tillställd Stockholmshems styrelse den 9 februari 2017:

Till styrelsen för AB Stockholmshem

Bygg på befintliga bostadshus – ger fler lägenheter i egna fastigheter

För några år sedan genomförde Stockholmshems bolagsledning en inventering av om och i så fall vilka hus som skulle kunna byggas på med fler våningar. Stockholmshem har i allmänhet mycket hög teknisk standard och hållfasthet i sina bostadshus. En hel del hus är möjliga att utöka med en eller flera våningar på höjden. Detta gäller inte alla hus eller i alla lägen. Generellt kom inventeringen fram till att hus med platta tak är i allmänhet lite mindre tekniska problem att bygga på.

De konkreta exempel som bolagsledningen lyfte fram som möjliga var några av husen med platta tak vid Hägerstensvägen i Aspudden och lamellhusen utefter Magnus Ladulåsgatan i kvarteren Ögonmättet och Linjalen. Andra exempel som behöver utredas mer är husen vid Byälvsvägen i Bagarmossen.

Ett av Stockholmshems största problem för att få fram fler bostäder i nyproduktion är bristen på byggbar mark. Fördelen med att bygga på befintliga hus är att bristen på mark inte är något problem, marken finns och är redan hårdgjord och använd.

Om denna form av nyproduktion befinns vara påtagligt dyrare än den ordinarie nyproduktionen kan inslag av tredimensionell fastighetsbildning användas oh de tillkommande bostäderna därmed säljas till boende som ägarbostäder eller bostadsrättsföreningar.

Bolagsledningen bör få i uppdrag att ta fram den tidigare tekniska inventeringen av det befintliga fastighetsbeståndet och redovisa för styrelsen hur påbyggnader konkret skulle kunna genomföras.

Björn Ljung (L) vice ordförande i Stockholmshems styrelse

Kerstin A Fredriksson (L) suppleant i Stockholmshems styrelse

§ 14 Mötets avslutande

Vid protokollet:

Olle Torefeldt

Justerat:

Kadir Kasirga

Björn Ljung