

Protokoll 8/2023

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde torsdagen den 7 december 2023 kl. 16:00-18:00, Rum Måsholmen
Hornsgatan 128

Ledamöter

Ingela Edlund (S) Ordförande
Björn Ljung (L) Vice ordförande
Nassir Abdullahi Ali (S)
Christer Ryd (V)
Tom Hedrup (M)
Victor Siljevik (M)
Vanja Knocke (V) Suppleant ersätter Zacharias Tjäder (MP)

Övriga närvarande

Gerd Sjöberg Granlund Suppleant
Kiyana Hakimi Suppleant
Sophia Granswed Baat Suppleant
Åsa Wigfeldt VD
Patrik Andersson Tjänsteman Chef Bygg & Teknik
Cecilia Liljedahl Torhult Tjänsteman Chef Boende & Lokaler
Jenny Nielsen Tjänsteman Chef HR
Ulrika Ridderståle Tjänsteman tf Chef vd-stab
Helena Roos Tjänsteman Chef Ekonomi
Anna Skjöldebrand Ljung Tjänsteman Chef Utveckling & Marknad
Åsa Stenmark Tjänsteman Chef Kommunikation
Magnus Ljungkvist Sekreterare

Paragraf

§§1-15

Sekreterare

Magnus Ljungkvist

§ 1

Mötets öppnande

Ordförande Ingela Edlund öppnade mötet och tackade Åsa Stenmark för miniseminarier om bolagets kommunikation som hölls innan styrelsemötet.

§ 2

Utseende av sekreterare och justerare

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Utse Magnus Ljungkvist till sekreterare vid mötet
2. Utse ordförande jämte vice ordförande att justera protokollet

§ 3
Föregående protokoll
SHEM 2023/1257

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutade att lägga protokollet till handlingarna

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/1257-9 (Signerad) Protokoll skapad SHEM 2023-10-31 10.23.37(1368022)

§ 4**Förslag till verksamhetsplan och budget 2024**

SHEM 2023/1545

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Förslagen till verksamhetsplan och budget enligt bilagorna 1 och 2 för 2024 godkänns.
2. Limit för belåning för 2024 i enlighet med bilaga 3 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

I enlighet med ”Arbetsordning för AB Stockholmshems styrelse” avlämnas härmed förslag till verksamhetsplan och budget för 2024 samt limit för belåning 2024.

Reservationer

I ärendet reserverade sig Tom Hedrup (M) m.fl. och Björn Ljung (L) till förmån för eget förslag enligt nedan

Förslag till beslut

Att i huvudsak bifalla bolagsledningens förslag till verksamhetsplan
Att i övrigt hänvisa till våra partiers budgetförslag i KF för år 2024
samt

Att därutöver anföra

Det är mycket glädjande att bolagsledningen i förslag till verksamhetsplan byggt vidare på det goda arbete den tidigare styrelsen grundlagt. Det är en tydlig inriktning om att bolagets offensiva arbete för att ligga i framkant i klimat- och miljöarbetet fortsätter. Arbetet med att uppnå Klimathandlingsplanens mål ligger fast och såväl användning av ny teknik som de anställdas och hyresgästernas förslag till innovationer tas tillvara, vilket är helt nödvändigt för att uppnå de tuffa målen. Effektiviseringen av bolagets inre arbete fullföljs också, vilket frigör resurser och minskar lånebehovet vid investeringar.

Det är dock ett stort problem om bolaget sätter en återgång i egenregiverksamhet före kvalitet och trivsel för hyresgästerna. Att anställa boende från det egna bostadsområdet i bolagets serviceverksamhet har tidigare visat varierat resultat. Vid etablering av fritidsgård i Bagarmossen i bolagets regi slutade med att kriminella tog över och verksamheten stängdes.

Stockholmshem bör inrikta sin nyproduktion på att fortsätta utveckla Stockholmshusen. Ett seriellt byggande med bra kvalitet, bra klimat- och miljöprestanda samt fin gestaltning har banat väg för flera lyckade projekt i Stockholmshem, där Hagsåtravägen är en

fullträff som dessutom vann Årets nyproduktion i Sveriges

Allmännyttas tävling förra året.

Alla byggprojekt, såväl nyproduktion som om- och tillbyggnader, underhåll samt service måste ges noggrannare budgetkalkyler. Det är inte acceptabelt med, stigande kostnader i form av höjt ränteläge och ökade avskrivningar, presentera kalkyler som inte ger ett överskott utan nått och jämt blir ett nollresultat.

Dessvärre kan konstateras att LOU i upphandlingssammanhang fördyrar för bolaget. Det går att göra effektiva, hållbara, transparenta och kostnadseffektiva upphandlingar utan att använda LOU.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/1545-1 (Godkänd - R 1) Förslag till verksamhetsplan och budget för 2024
- 1400996 Bilaga 1 Verksamhetsplan 2024 AB Stockholmshem
- 1386915 Bilaga 2 Budget 2024
- SHEM 2023/1545-1.3 (Godkänd - R 1) Bilaga 3 Limitäskande 2024_AB Stockholmshem

§ 5**Förslag på sammanträdesdagar 2024**

SHEM 2023/1519

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Fastställa följande datum för styrelsens sammanträden under 2024:
8 februari, 14 mars, 18 april, tisdag 14 maj (reservdatum),
tisdag 4 juni, 12 september, 10 oktober, 14 november
(reservdatum), 5 december,
Samtliga sammanträden hålls, om annat inte meddelas, med
start klockan 16.00.

Sammanfattning av ärendet

Enligt AB Stockholmshems arbetsordning ska styrelsen fastställa tidpunkterna för nästkommande års styrelsemöten. I detta ärende föreslås sju ordinarie styrelsesammanträden och två reservdatum. Tiderna är framtagna med beaktande av koncernens tidplan för budget- och uppföljningsarbete 2024. Förslaget till sammanträdestider överensstämmer i huvudsak med den planering som gällt under 2023.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/1519-1 (Godkänd - R 1) Förslag på sammanträdesdagar för 2024

§ 6

Finansiella månadsrapporter

SHEM 2023/1469

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Finansrapporterna per 2023-09-30 samt 2023-10-31 anmäls.

Sammanfattning av ärendet

I ärendet anmäls finansiella månadsrapporter för september och oktober 2023.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/1469-1 (Godkänd - R 1) Finansiell månadsrapport
- 1374893 Finansiell månadsrapport 230930 AB Stockholmshem
- 1391042 Finansiell månadsrapport 231031 AB Stockholmshem

§ 7**Genomförandebeslut för nyproduktion av bostäder på del av fastigheten Västberga 1:1, blivande fastigheten Skoblocket 1**

Nybyggnation i Solberga

SHEM 2023/1544

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Genomförande av nyproduktion i projekt Tåjärnet, blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga, som omfattar 99 lägenheter i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 308 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av projektet Tåjärnet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet med att uppfylla våra ägardirektiv, att investera 308 Mkr i nyproduktion av 99 hyresbostäder inom tomträtten Skoblocket 1, vid Toffelbacken i stadsdelen Solberga.

Investeringen var vid inriktningsbeslutet kalkylerad till 280 mnkr. Ökningen beror på kraftigt ökade byggkostnader under perioden från inriktningsbeslut till genomförandebeslut samt omfattande förändringar och omprojektering under detaljplaneskedet.

Stockholmshuset kommer att komplettera bebyggelsen vid Toffelbacken och pendelcykelstråket mot Västberga med fyra nya punkthus med gestaltning i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram. Bebyggelsen förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatu- och parkmiljö.

Byggstart planeras till Q2 2024.

Reservationer

I ärendet reserverade sig Tom Hedrup (M) m.fl. och Björn Ljung (L) till förmån för eget förslag.

Förslag till beslut

Att avslå bolagets förslag till beslut

Att utöver det anföras.

Bolagsledningen har lagt ner tid och möda att räkna igenom detta angelägna projekt med Stockholmshus i attraktiva Solberga. Det är mycket ovanligt (nästan unikt) att bolagsledningens förslag till styrelsen inte fullt ut är tryggt och säkert att besluta om.

Det är djupt problematiskt att projektet bedöms ha ett nettoresultat på noll och på en marknad i en orolig värld, med kriget i Ukraina och andra händelser som påverkar marknadsläget kräver det att de projekt som utförs av stadens bolag är ansvarsfulla och bygger på realistiska kalkyler. Det rådde stor enighet i budgetfullmäktige om att de kommunägda bostadsbolagen ska arbeta med lönsamma projekt. Därför är det svårt att se hur bolagets kalkyler för detta projekt uppfyller just dessa kriterier.

Vi ser mycket allvarig på projektets nettoresultat och vilken känslighet mot oförutsedda händelser detta kan komma att medföra. Till syvende och sist, som varje stockholmares bostadsbolag, är våra allmännyttiga bostadsbolag ansvariga och skyldiga att förvalta den gemensamma allmännyttan på ett sådant sätt att varje investering ger dem goda och trygga bostäder till en rimlig hyra – och för att uppnå detta behöver vi som fattar beslut även kunna ta del av mer utförlig och detaljerad information med större transparens.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/1544-1 (Godkänd - R 1) Genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder på del av fastigheten Västberga 1:1, blivande fastigheten Skoblocket 1
- SHEM 2023/1544-1.1 (Godkänd - R 1) Gemensam_Investeringskalkyl Skoblocket 1 2023-11-10

§ 8**Reviderat genomförandebeslut kvarteret Persikan 6**

Nybyggnation på Södermalm

SHEM 2023/1526

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Reviderat genomförandebeslut för nyproduktion av 151 st. bostäder samt lokaler inom kv. Persikan 6, Södermalm med en total investeringsutgift på 1010 mnkr, godkänns.
2. Hemställs att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad inom kv. Persikan 6, Södermalm med total slutlig projektbudget på 1010 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Stockholmshem har en pågående nyproduktion inom kvarteret Persikan på Södermalm med 151 hyresbostäder, en förskola (fyra avdelningar), gruppboende, skyddsrum, servicelägenheter samt livsmedelsbutik och små lokaler.

Genomförandebeslut togs av styrelsen 2018-04-26.

Investeringskostnaden bedömdes då till 710 mnkr och marknadsvärdet till 717 mnkr.

Projektet har fått ökade projektkostnader med ytterligare 300 mnkr till en beräknad slutkostnad på 1010 mnkr. Kostnadsökningarna beror framförallt på att entreprenören utfört en felaktig grundplatta, hävning av generalentreprenörskontrakt, ökade projekteringskostnader, kraftigt ökad inflation och kostnadsutveckling inom byggbranschen. Den förlängda byggtiden med två år har även medfört ytterligare kostnader för tomträttsavgäld och personalkostnader. Nedlagda kostnader i projektet uppgår till 215 mnkr. Marknadsvärdet på tomträtten i färdigbyggt skick bedöms i dagsläget till 810 mnkr.

Reservationer

Tom Hedrup (M) m.fl. och Björn Ljung (L) reserverade sig mot förslaget att behandla ärendet vid detta styrelsemöte enligt ett eget förslag nedan

Förslag till beslut

1. Att återremittera ärendet
2. Att utöver det anföra.

Det är djupt problematiskt att behöva konstatera den omfattande kostnadsökning detta projekt nu står med. Från en investeringskostnad på 710 mnkr så landar den nuvarande beräkningen på över en miljard kronor, vilket är astronomisk fördyrning på 40 %.

Vi efterfrågar ett tydligare och mer detaljerat beslutsunderlag som visar vad kostnadsökningarna består av. Det är inte tillfredsställande att besluta om så stora kostnader utan närmare beskrivningar att ta ställning till före styrelsens sammanträde. Muntlig redovisning är inte tillfyllest.

Till syvende och sist, som varje stockholmares bostadsbolag, är våra allmännyttiga bostadsbolag ansvariga och skyldiga att förvalta den gemensamma allmännyttan på ett sådant sätt att varje investering ger dem goda och trygga bostäder till en rimlig hyra – händelser som denna visar snarare en brist på detta. Därför ser vi ett stort behov av att ha en striktare kontroll, uppföljning med tydligare underlag för beslut – samt att projekten granskas av en extern granskare, när avvikelserna visar sig så här stora.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/1526-1 (Godkänd - R 1) Reviderat genomförandebeslut kvarteret Persikan
- SHEM 2023/1526-1.1 (Godkänd - R 1) Bilaga 1 - Sammanställning kostnadsökningar 2023 11 15
- SHEM 2023/1526-1.2 (Godkänd - R 1) Gemensam_Investeringskalkyl Persikan 2023-11-13

§ 9**Genomförandebeslut ombyggnad inom Högsätra 8**

SHEM 2023/1468

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Genomföra ombyggnad av 96 lägenheter samt lokaler inom kvarteret Högsätra 8, till en total projektkostnad om 89 mnkr inkl. moms.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

AB Stockholmshem föreslår en investering på 89 mnkr för att renovera 96 lägenheter samt lokaler inom kvarteret Högsätra 8 vid Sättra Torg. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1965.

I denna fastighet finns problem med återkommande vattenskador varför vi planerar utbyte av vatten- och avloppsstammar, renovering av wc samt badrum. Dessutom ny el-dragning samt bl.a. injustering av värmesystem. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval bl.a. utbyte av kök.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas samt att minimera antalet evakuerade lägenheter för att minska projektkostnaden.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/1468-1 (Godkänd - R 1) Genomförandebeslut ombyggnad av kvarteret Högsätra 8
- SHEM 2023/1468-1.1 (Godkänd - R 1) Bilaga 1 Ekonomibilaga Högsätra 8

§ 10**Genomförandebeslut ombyggnad inom Kryddpepparn 1 och 2**

Större ombyggnad i Hökarängen

SHEM 2023/1524

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Godkänna genomförandet av ombyggnad av 190 lgh samt lokaler inom Kryddpepparn 1 och 2, till en total projektkostnad om 146,7 mnkr inkl. moms
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

AB Stockholmshem föreslår en investering om 146,7 mnkr i renovering av 190 lägenheter samt lokaler inom kv Kryddpepparn 1 och 2 i Hökarängen. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1962-1963.

I detta projekt finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar, renovering av wc samt badrum. Dessutom ny el-dragning samt bl.a injustering av värmesystem. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval bl.a. utbyte av kök.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärder vidtas samt att minimera antalet evakuerade lägenheter för att minimera projektkostnaden.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/1524-1 (Godkänd - R 1) Genomförandebeslut ombyggnad av kvarteret Kryddpepparn
- SHEM 2023/1524-1.1 (Godkänd - R 1) Bilaga 1 Ekonomibilaga Kryddpepparn

§ 11

Lägesrapport nyproduktion december 2023

SHEM 2023/1529

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Bolaget redovisar läget i nyproduktionen vid varje styrelsesammanträde.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/1529-1 (Godkänd - R 1) Lägesrapport nyproduktion december 2023
- 1385779 Projektlista nybyggnad 20231107
- 1385778 Projektportfölj nybyggnad 20231107

§ 12

Anmälan av inkomna och besvarade remisser

SHEM 2023/1327

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

Sammanfattning av ärendet

I ärendet redovisas inkomna remisser samt de remisser som bolaget svarat på eller avstått från att svara på.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/1327-1 (Godkänd - R 1) Anmälan av inkomna och besvarade remisser
- 1392162 Remissvar Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning
- 1392161 Remissvar Motion om Rätta Stockholms demografi_ bygg större bostäder i innerstaden
- 1392160 Remissvar Kontorsremiss Energistrategi för Stockholms stad
- 1392158 Remissvar betänkandet åtgärder för tryggare bostadsområden
- 1392159 Remissvar gränsvärden för klimatbelastning från nybyggnation

§ 13**Vd informerar**

Verkställande direktören Åsa Wigfeldt rapporterade om aktuella frågor i bolaget

Status hyresförhandlingar 2024

Bolaget har efter sju förhandlingstillfällen med HGF valt att vända sig till HMK (Hyresmarknadskommittén) för medling i den fortsatta förhandlingen.

Status efter sprängning i Hässelby den 25 september

Vd informerade om status och fortsatt arbete med återställande efter sprängningen i Hässelby i september. Huset har fortfarande mycket omfattande skador och återställningsarbetet kommer att ta tid.

Stockholmshem prisade i Framsteget

Stockholmshem har blivit hedersomnämnda i stadens innovationspris "Framsteget" för installation av värmesensorer i samband med utbyte av bredbandsutrustning i 22000 lägenheter.

Spadtag i Mariehäll

Nybtggnationen på Karlsbodavägen har startat. Bostadsborgarrådet Clara Lindblom och Åsa Wigfeldt genomförde första spadtaget genom en sprängning.

§ 14 Övriga frågor

§ 15

Mötets avslutande

Ordföranden Ingela Edlund förklarade mötet avslutat.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Olow Magnus,Ljungkvist	2024-01-16
Kerstin Ingela Elisabeth,Edlund	2024-01-16
Björn Tom Gunvall,Ljung	2024-01-18