

Protokoll 6/2024

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde torsdagen den 10 oktober 2024 kl. 16:00-18:00, Rum Måsholmen Hornsgatan 128

Ledamöter

Maria-Elsa Salvo (S) Ordförande
Nassir Abdullahi Ali (S)
Tom Hedrup (M)
Victor Siljevik (M)
Gerd Sjöberg Granlund (S) Suppleant ersätter Zacharias Tjäder (MP)
Vanja Knocke (V) Suppleant ersätter Christer Ryd (V)
Hannah Leopoldson (C) Suppleant ersätter Björn Ljung (L)

Övriga närvarande

Kiyana Hakimi Suppleant
Ulf B Dahlin Suppleant
Kristin Selander Facklig
Åsa Wigfeldt VD
Patrik Andersson Tjänsteman
Jenny Nielsen Tjänsteman
Helena Roos Tjänsteman
Cecilia Liljedahl Torhult Tjänsteman
Anna Skjöldebrand Ljung Tjänsteman
Sofia Forsman Tjänsteman
Åsa Stenmark Tjänsteman
Maria Deronius Tjänsteman
Allan Hansson Tjänsteman
Karvel Andersen Tjänsteman
Olle Torefeldt Sekreterare

Paragraf

§§1-17

Sekreterare

Olle Torefeldt

§ 1

Mötets öppnande

Ordförande María-Elsa Salvo öppnade mötet.

§ 2

Utseende av justerare

Ordförande María-Elsa Salvo jämte Tom Hedrup utsågs att justera protokollet.

§ 3

Föregående protokoll 5/2024

SHEM 2024/1464

Beslut

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 12 september 2024.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att lägga protokoll nr 5/2024 till handlingarna.

§ 4**Tertialrapport 2 för perioden 1 maj - 31 augusti 2024**

SHEM 2024/1325

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna Tertialrapport 2 för perioden 1 maj-31 augusti 2024

Särskilt uttalande från Tom Hedrup m fl (M)

Vi är mycket oroade över de ökade kostnader vi ser i nyproduktionen. Dessa kostnader tvingar bolaget att prognostisera ett resultat som är 13 procent lägre än ägarens resultatkrav. Detta får också effekt på det totala beståndets värde då strategiska investeringar och ersättningsinvesteringar skärs ner. I slutändan skapar detta ett sämre driftsnetto. Vi ser det därför som nödvändigt att bolaget i detta oroliga omvärldsläge inte startar upp fler olönsamma projekt. Bolaget ska i stället fokusera på att förädla sitt befintliga fastighetsbestånd.

Det är också oroande att direktavkastningen sjunker. Ur detta perspektiv anser vi att bolaget bör analysera möjliga strategier som påverkar prioriteringar och beslut och att bolaget givet rådande marknadsläget noga kommer att utvärdera de finansiella förutsättningarna för fortsatt lönsamma investeringar. Vi emotser en redovisning av denna utvärdering på ett kommande styrelsemöte.

Bolaget bör också se över utbyggnaden av laddinfrastruktur som ligger långt under målet. Vi emotser även här en utvärdering på kommande styrelsemöte.

§ 5

Finansiell månadsrapport per 2024-08-31

SHEM 2024/1283

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna finansiell månadsrapport per 2024-08-31

§ 6

Kompletterande ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB

SHEM 2024/1295

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028
2. Att anta heltid som norm
3. Att anta Stockholms stads riktlinjer i arbetet med våldsbejakande extremism
4. Att anta Kommunikationsprogram för Stockholms stad

§ 7**Reviderat genomförandebeslut kvarteret Tjället 8**

Ny-, om- och påbyggnad på Kungsholmen

SHEM 2024/1159

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för Tjället 8, Kungsholmen med en total investeringsutgift på 555 mnkr
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal
3. Att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandebeslutet av nyproduktion bostäder inom Kvarteret Tjället 8, Kungsholmen med en ny total investeringsutgift på 555 mnkr

Reservation

Tom Hedrup m fl (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till eget förslag till beslut nedan.

1. Att avslå förslaget till reviderat genomförandebeslut
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal utifrån tidigare beslutad reviderad genomförandebudget om 495 mnkr
3. Att därutöver anföra

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med hela 260 miljoner kronor sedan byggstart - en fördyring med 88 procent. Projektet uppvisar ett negativt ekonomiskt resultat för om 119 miljoner kronor. När styrelsen beslutade om den reviderade genomförandebudgeten i april 2023 var vi väldigt tydliga med att bolaget behövde stärka sitt arbete med kostnads kontroll och söka kostnadsbesparande åtgärder för att hålla ned investeringsutgiften i projektet. Redan då hade projektet överskridit den ursprungliga budgeten med 200 mnkr. Mot bakgrund av detta avslår vi en ytterligare utökning av budgeten. Om bolaget inte klarar av att hålla tidigare beslutad budget så behöver bolaget pröva möjligheten att avyttra projektet till en extern aktör. Om en sådan inte skulle kunna hittas så förutsätter vi att bolaget återkommer till styrelsen med ett förslag till fortsatt genomförande inom tidigare beslutad budgetram.

En liknande situation föreligger i flera andra nybyggnationer i bolagets projektportfölj. Detta är inte långsiktigt hållbart och bolaget skriver själva i tertialrapport 2, 2024 att den sammanfattande bedömningen är att Stockholmshem har

utmaningar med att ta fram lönsamma projekt. Med anledning av detta förutsätter vi att bolaget nu stärker sitt arbete med kostnadskontroll och söker kostnadsbesparande åtgärder för att hålla ned investeringsutgifterna i samtliga projekt. Bolaget behöver gå igenom hela projektportföljen och arbeta aktivt med att sänka kostnaderna, så att nybyggnadsprojekten återigen blir lönsamma. Styrelsen bör kunna följa utvecklingen vid varje sammanträde.

Fram till att bolaget kan producera lönsamma nybyggnationer bör bolaget aktivt arbeta för att förädla sina bostäder inom det befintliga beståndet. Vi påminner också om att Stockholms stads skuld snart når 100 miljarder och att alla bolag därför behöver se över sin investeringsvolym och lönsamhet.

§ 8

Slutredovisning avseende ombyggnad av fastigheten

Brodösen 6

Ombyggnad av 54 lgh i Åkeshov

SHEM 2024/1169

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna denna slutredovisning. Initialt beslutad totalbudget för hela projektet var 85 000 tkr. Projektet stängs på 75 400 tkr.

§ 9

Tertialredovisning stora projekt T2 2024

SHEM 2024/1328

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna redovisningen för stora projekt tertial 2 2024

§ 10
Lägesrapport nyproduktion
SHEM 2024/1300

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna lägesrapport nyproduktion

§ 11**Upphandling av tjänsteleverans för kabel-tv-nätet**

SHEM 2024/1326

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att delegera till AB Stockholmshems VD att besluta om att tilldela upphandlingen till utsedd leverantör efter korrekt genomförd samordnad upphandling för AB Stockholmshem, samt Svenska Bostäder (SB), Familjebostäder (FB) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa)
2. Att ge VD i uppdrag att underteckna kommande avtal med utsedd leverantör

Särskilt uttalande av María-Elsa Salvo, (S) m fl, Christer Ryd (v) m fl, Zacharias Tjäder (MP)

Stockholmshem äger kabel TV-nät i sina fastigheter och hyr ut dessa via koncession till en leverantör. Det innebär att lägenheterna har tillgång till ett utbud av tv-kanaler utan kostnad för hyresgästerna samt att alla hyresgäster har möjlighet att köpa till egna betaltjänster för tv, bredband och telefoni.

Det är positivt att bolaget erbjuder sina hyresgäster och lokaler ett brett utbud av bredbandstjänster (tv, bredband och telefoni) via såväl fibernät som kabel TV-nät där det är tillgängligt. Att det finns två olika nät bidrar både till större valmöjligheter och till bättre resiliens i systemet.

Vi tycker det är självklart att hyresgäster ska ha tillgång till bra bredbandstjänster till rimliga priser. Vi ser positivt på att bolaget fortsätter att utveckla tjänsterna för att tillmötesgå framtida krav och behov från sina hyresgäster. I det sammanhanget vill vi särskilt understryka vikten av att utvärdera för och nackdelar med olika modeller i syfte att hålla nere kostnaderna till slutkunderna.

§ 12

Ändrad firmateckning AB Stockholmshem

SHEM 2024/1373

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna ändrad firmateckning från den 2024-09-09

Firman ska tecknas av styrelsen, eller två i förening av María-Elsa Miranda Salvo, Björn Tom Gunvall Ljung, Åsa Lena Elisabeth Leverén Wigfeldt, Olle Karl Stig-Olov Torefeldt, Mats Vilhelm Patrik Andersson, Jenny Helena Hellzenius Nielsen, Cecilia Birgitta Liljedahl Torhult, Helena Katarina Roos, Hedvig Anna Elisabeth Skjöldebrand Ljung samt Klara Sofia Karolina Forsman. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

§ 13

Anmälan av inkomna och besvarade remisser

SHEM 2024/1287

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna anmälan av inkomna och besvarade remisser

§ 14
Pågående utvecklingsinsatser

Sammanfattning av ärendet
Muntlig föredragning

§ 15**Vd informerar**

Vd informerade att de årliga hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen är klara och innebär ett tvåårsavtal för 2025 och 2026. Vidare kommenterade vd kort stadens budget som presenterades dagen innan. Vd informerade också att nyproduktionen Måsholmen 33 i Skärholmens centrum - som innehåller 102 lgh, kulturverksamhet och Stockholmshems nya kontor - är redo för inflyttning. Först ut är bostadshyresgästerna och samtliga lägenheter är uthyrda. Vd berättade att bolaget satt nytt rekord för solenergiproduktion med nästan 300 000 kWh, en dubblering mot i fjol tack vare en kraftig utbyggnad. Vidare kommenterade vd och kommunikationschef ett medieärende om en missnöjd hyresgäst som flyttat från ett boende för synskadade. Våra medarbetare har tagit en ny kontakt och har en fortsatt positiv dialog med hyresgästen. Slutligen rapporterade vd att starten av den nya Förvaltningsorganisationen i början av veckan har förlöpt väl. Tydligare struktur, mer enhetliga arbetssätt och fördelat ansvar mellan olika specialistgrupper ger möjlighet till en mer hållbar och effektiv organisation.

§ 16

Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

§ 17

Mötets avslutande

Ordförande María-Elsa Salvo avslutade mötet.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Olle Karl Stig-Olov, Torefeldt	2024-10-24
Tom Alexander, Hedrup	2024-10-23
Maria-Elsa Victoria, Salvo Miranda	2024-10-23