

Protokoll Nr 4/2024

fört vid sammanträde med styrelsen för Stockholms Stadshus AB
måndagen den 6 maj 2024 kl. 13:00

Ledamöter	Karin Wanngård (S) Ordförande Christofer Fjellner (M) Vice ordförande Clara Lindblom (V) §§5-13 Thomas Ehrnström (V) Martin Hansson (MP) Jan Jönsson (L) Jonas Naddebo (C) Maria-Elsa Salvo (S) ersätter Arvid Vikman Rindevall (S) Anders Österberg (S) §1 ersätter Clara Lindblom (V) Tina Kratz (V) §§2-4 ersätter Clara Lindblom (V) Yvonne Fernell-Ingelström (M) ersätter Gustav Johansson (M)
Suppleanter	Anders Österberg (S) §§2-13 Emilia Bjuggren (S) Tina Kratz (V) §§5-13 Lars Strömgren (MP) Gunnar Björkman (M) Björn Ljung (L) Nike Örbrink (KD)
Övriga närvarande	Dick Morén Facklig SACO Jim Schütt Facklig LO Anette Scheibe Lorentzi vice VD André Beinö Borgarrådssekreterare Fredrik Jurdell VD Peter Kvarnhem Ekonomichef Tuula Seger Tjänsteman Gustaf Swedlund Tjänsteman
Justerare	Karin Wanngård, Christofer Fjellner
Paragraf	§§1-13
Sekreterare	Ingrid Storm

§ 1 Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordförande Karin Wanngård (S) justera dagens protokoll utsågs vice ordförande Christofer Fjellner (M).

§ 2 Anmälan av protokoll

Dnr SSAB 2024/3

Anmäldes att protokoll från koncernstyrelsens extra sammanträde 2024-04-17 (Nr 3/2024) är justerat och utsänt.

Anmäldes årsstämmoprotokoll för Stockholms Stadshus AB 2024-04-23.

§ 3 Utseende av styrelsens sekreterare

Dnr SSAB 2024/73

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Ingrid Storm utses till styrelsens sekreterare.

§ 4 Översyn av arbetsordning för koncernstyrelsen och instruktioner för verksamheten vid Stockholms Stadshus AB

Dnr SSAB 2024/75

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Arbetsordning och instruktion för verksamheten vid Stockholms Stadshus AB för innevarande verksamhetsår godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 5 Finansiell månadsrapport per 29 februari 2024

Dnr SSAB 2024/16

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna.

Särskilt uttalande angavs av Christofer Fjellner m.fl. (M), Jan Jönsson (L), Jonas Naddebo (C) samt *suppleantyttrande* från Nike Örbrink (KD) enligt följande.

"År 2023 ökade kommunkoncernen externa upplåning med över 6 mdkr. Nu fortsätter upplåningen att öka, per 29 februari 2024 uppgick extern nettoupplåning till 72 176 mnkr. På grund av den höga upplåningstaken har Socialdemokraterna tvingats höja ramen för extern upplåning med 10 mdkr till 90 000 mnkr från den 1 januari 2024.

Vi konstaterar att räntekostnaderna är mycket höga. Prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12- månaders-perioden estimeras med nuvarande antaganden att bli ca 2 504 mnkr. Räntekostnaderna förväntas öka något de närmaste åren. Högre räntenivåer i kombination med en ökande skuld innebär följaktligen att stigande räntekostnader snabbt blir en betydande kostnadspost i stadens budget samt belastar stadens bolag.

Vi ser med oro på den kraftigt ökande skuldsättningen i staden som leder till ett försämrat finansnetto. I förlängningen riskerar stadens finansiella kreditbetyg på AAA och därmed skulle räntekostnaderna öka ytterligare.

Mot bakgrund av detta vill vi understryka vikten av att bromsa stadens skuldutveckling och bedriva en långsiktigt hållbara ekonomisk politik. Det är viktigt att förbättra styrningen av stora investeringsprojekt, de kraftiga avvikelser som skett minskar kommunfullmäktiges utrymme att finansiera nya investeringar. Det krävs prioriteringar och effektiviseringar av oss politiker i Stockholms stad, såväl som en långsiktigt hållbar finansiering av välfärdsåtagandet."

§ 6 AB Svenska Bostäders förvärv av fastigheter vid Vårbergstoppen, Skärholmen Dnr SSAB 2024/63 - KS 2024/362

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg tre förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut, Christofer Fjellners (M), Yvonne Fernell-Ingelströms (M) och Jonas Naddebos (C) gemensamma förslag till beslut samt Jan Jönssons (L) förslag till beslut.

Ordförande ställde förslagen mot varandra och koncernstyrelsen beslutar enligt koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. AB Svenska Bostäders förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr, i enlighet med aktieöverlåtelseavtal och överenskomna fastighetsvärden vid respektive tillträdesdag, godkänns.
2. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 2.

3. Förslaget till ny bolagsordning i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 enligt bilaga 3 godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. AB Svenska Bostäders förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr, i enlighet med aktieöverlåtelseavtal och överenskomna fastighetsvärden vid respektive tillträdesdag, godkänns.
2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkterna 1, 2 och 3 ovan, ges AB Svenska Bostäder i uppdrag att på extra bolagsstämmor i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 utse styrelseledamöter, styrelsesuppleant, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1 i enlighet med bilaga 2, samt anta bolagsordningen för respektive bolag enligt bilaga 3.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Christofer Fjellner (M), Yvonne Fernell- Ingelström (M) och Jonas Naddebo (C) samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

"Förslag till beslut

Att avslå förslaget till beslut

Att därutöver anföra

Svenska Bostäder AB är en betydande del av stadens och stockholmarnas samlade tillgångar och ska vara till nytta för stockholmarna. Det är därmed av yttersta vikt att bolaget förvaltas på ett sätt som är både allmännyttigt och affärsmässigt. Ägardirektiven stipulerar att bolagets uppgift är att förvalta professionellt och bygga effektivt och därmed öka värdet av bolaget. Avkastningen kan användas till att bygga nya bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Förvärv av bostäder ingår dock inte i bolagets ägardirektiv.

Vår bedömning är att förvärvet kan strida mot ändamålsparagrafen i bolagsordningen. Där ges inget utrymme för förvärv av bostadshus och därmed kan beslutet utgöra brott mot aktiebolagslagen och ansvarsfrihet för bolagets styrelse skulle kunna bli föremål för en diskussion hos ägaren av Svenska Bostäder AB. Därför yrkade våra ledamöter i AB Svenska Bostäder på bordläggning av ärendet i syfte att utreda detta innan beslut i styrelsen. När det inte medgavs yrkade våra ledamöter om avslag till förvärvet av Vårbergstoppen och något så ovanligt som en votering genomfördes.

Svenska Bostäder bör i första hand ta fram den i ägardirektivet från kommunfullmäktige strategisk plan för utvecklingen av bolagets fastighetsbestånd, arbetsätt och organisation, med fokus på både genomförbarhet och långsiktig lönsamhet innan bolaget framlägger förslag till förvärv till koncernstyrelsen.

För oss är inte en större allmännytta ett politiskt mål i sig utan vi ser hellre en mångfald av fastighetsägare och upplåtelseformer, inte minst i våra mer utsatta områden. Med vår inriktning hade affärsmässigheten fått en högre prioritering. Det betyder ett större fokus

på driftsnettot där frågor som vakansgrad och driftskostnader skulle kunna stärka Svenska Bostäders fastighetsförvaltning. Vidare hade stort fokus varit på att minska skuld tillväxten i de allmännyttiga bostadsbolagen och på att få kontroll över de kraftigt ökade räntekostnaderna. Förvärvet går emot allt detta och då det finns stora osäkerheter i värderingen av det, liknar det mest spekulat. Staden ska inte ta den här risken med förvärvet, i synnerhet när det inte innebär ett tillskott av hyreslägenheter.

Vi kan tyvärr inte tolka det föreslagna förvärvet som annat än varande politiskt drivet av den rödgröna majoriteten. AB Svenska Bostäder hänvisar också i sitt ärende till de politiska målen i stadens centrala budget. Utifrån denna ska bolaget tillföra 1 200 bostäder under mandatperioden, varav 300 under 2024. Det är dock värt att poängtera att förvärvet inte tillför några nya bostäder, utan enbart handlar om ett ägarbyte av redan befintliga bostäder. I stället ökar det stadens redan höga skuldsättning. Vidare tillför förvärvet heller inga bostäder till bostadsförmedlingen, då dessa redan ska vara uthyrda vid överlåtelsen. Hur uthyrningen ser ut per dags dato vet vi dock inget om."

Reservation angavs av Jan Jönsson (L) enligt följande.

"Förslag till beslut

Att avslå förslag till beslut

Att utöver det anföra.

De kommunala fastighetsbolagen har en central roll i att uppfylla stadens bostadsförsörjningsansvar. Detta genom att bygga och förvalta hyresrätter till med god boendekvalitet med en hyresnivå som alla ska kunna efterfråga.

Med det sagt, så har staden genom sina bostadsbolag även ett stort ansvar att bryta och motverka bostadssegregationen. Den djupa bostadssegregation vi har i vår stad ligger till grund för många missade livschanser för stockholmarna. Genom att bryta denna så ger vi varje människa möjligheten att kunna bli en del av vårt samhälle och samtidigt utifrån sina förutsättningar och potential bidra till vår stad.

Av den anledningen är liberalerna negativt inställda till att våra bostadsbolag ska verka för att öka andelen hyresrätter i områden som är i behov av bostäder med andra ägandeformer.

Skärholmen har redan en stor andel hyresrätter och vi ser därför att stadsdelen behöver ett tillskott av andra former av boenden för att få en mer blandad stadsdel och därmed bryta segregationen i vår stad – inte bidra till den.

I Vårberg ser vi det som mer angeläget att staden prioriterar sina investeringsmedel till att förbättra situationen i Vårbergs centrum, som är otryggt på grund av långvarigt förfall."

§ 7 Reviderat inriktningsbeslut gällande Stockholm Vatten AB:s projekt Skärholmsdalen

Dnr SSAB 2024/41 - KS 2024/250

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Christofer Fjellners (M), Yvonne Fernell-Ingelströms (M), Jan Jönssons (L) och Jonas Naddebos (C) förslag till beslut.

Ordförande ställde förslagen mot varandra och koncernstyrelsen beslutar enligt koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Reviderad inriktning för Stockholm Vatten AB:s projekt Skärholmsdalen med en investeringsutgift om 640 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Reviderad inriktning för Stockholm Vatten AB:s projekt Skärholmsdalen med en investeringsutgift om 640 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Christofer Fjellner (M), Yvonne Fernell-Ingelström (M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

"Förslag till beslut

Att delvis godkänna förslag till beslut.

Att uppdra åt att uppdra till Stockholm Vatten och Avfall AB att löpande analysera, rapportera och genomföra kostnadsbesparande åtgärder i projektet fram till dess färdigställande.

Att därutöver anföra

Exploateringen av Skärholmsdalen innefattar skapandet av 800 - 1100 bostäder, ett vårdboende, lokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Exploateringen kräver omläggning av befintliga VA-ledningar samt utbyggnad av VA-ledningsnätet.

Totalkostnaden i prisnivå november 2023 har ökat från 170 miljoner kronor till 460 miljoner kronor, vilket motsvarar 640 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling under projektets löptid till 2029. Det vittnar om dålig styrning av investeringsprojektet samt bristande efterlevnad av stadens investeringsregler. Koncernledningen behöver ha en övergripande kontroll och uppföljning av stadens investeringar.

På grund av den mycket stora kostnadsökningen ser vi ett behov av att Stockholm Vatten och Avfall AB löpande analyserar, rapporterar och genomföra kostnadsbesparande åtgärder i projektet fram till dess färdigställande. Vad effekterna av fördyringen blir på VA-taxan utreds just, men att stockholmarna under flera års tid kommer behöva betala allt mer för vatten och avlopp råder det tyvärr ingen tvekan om."

§ 8 Reviderat genomförandebeslut gällande Stockholm Vatten ABs projekt Årstafältet etapp 1

Dnr SSAB 2024/67 - KS 2204/414

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Christofer Fjellners (M), Yvonne Fernell-Ingelströms (M), Jan Jönssons (L) och Jonas Naddebos (C) förslag till beslut.

Ordförande ställde förslagen mot varandra och koncernstyrelsen beslutar enligt koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av Stockholm Vatten ABs projekt Årstafältet etapp 1 med en investeringsutgift om 1 229 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Stockholm Vatten ABs projekt Årstafältet etapp 1 med en investeringsutgift om 1 229 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Christofer Fjellner (M), Yvonne Fernell-Ingelström (M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

"Förslag till beslut

Att delvis godkänna förslag till beslut

Att uppdra åt att uppdra till Stockholm Vatten och Avfall AB att löpande analysera, rapportera och genomföra kostnadsbesparande åtgärder i projektet fram till dess färdigställande

Att därutöver anföra

Stockholms stad bygger en ny stadsdel på Årstafältet med cirka 7000 bostäder. Staden genom exploateringsnämnden har valt att samordna vissa av etapperna och genomföra en gemensam groventreprenad i vilken ingår bland annat att förstärka marken för att möjliggöra byggnation av gator och ledningar, anläggande av gator och VA för kommande bostäder.

Det här ärendet avser reviderat genomförandebeslut om 1 229 miljoner kronor för SVOA:s dotterbolag Stockholm Vatten ABs projekt Årstafältet Etapp 1. Detta är en ökning med 465 miljoner kronor sedan tidigare beslut. Det vittnar om dålig styrning av investeringsprojektet samt bristande efterlevnad av stadens investeringsregler. Koncernledningen behöver ha en övergripande kontroll och uppföljning av stadens investeringar.

På grund av den mycket stora kostnadsökningen ser vi ett behov av att Stockholm Vatten och Avfall AB löpande analyserar, rapporterar och genomföra kostnadsbesparande åtgärder i projektet fram till dess färdigställande. Vad effekterna av fördyringen blir på VA-taxan utreds just, men att stockholmarna under flera års tid kommer behöva betala allt mer för vatten och avlopp råder det tyvärr ingen tvekan om."

§ 9 Reviderat genomförandebeslut gällande Stockholm Vatten ABs projekt Vidja Dnr SSAB 2024/68 - KS 2024/415

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Christofer Fjellners (M), Yvonne Fernell-Ingelströms (M), Jan Jönssons (L) och Jonas Naddebos (C) förslag till beslut.

Ordförande ställde förslagen mot varandra och koncernstyrelsen beslutar enligt koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av Stockholm Vatten ABs projekt Vidja med en investeringsutgift om 617 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Stockholm Vatten ABs projekt Vidja med en investeringsutgift om 617 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Christofer Fjellner (M), Yvonne Fernell-Ingelström (M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

"Förslag till beslut

Att delvis godkänna förslag till beslut

Att uppdra åt att uppdra till Stockholm Vatten och Avfall AB att löpande analysera, rapportera och genomföra kostnadsbesparande åtgärder i projektet fram till dess färdigställande

Att därutöver anföra

SVOA har arbetat med utbyggnaden av den allmänna Va-anläggningen i omvandlingsområdet Vidja tillsammans med Huddinge kommun sedan 2004.

SVOA söker nu ett reviderat genomförandebeslut för en investeringsutgift om 617 miljoner kronor som en följd av kostnadsökningar samt omfattningsförändringar. Tidigare genomförandebeslut från mars 2020 om 256 miljoner kronor behöver således revideras med 361 miljoner kronor, där prisindexjusteringar står för 151 miljoner kronor och omfattningsförändringar samt utfallna risker om 210 miljoner kronor. Största delen av förändringarna är kopplat till behovet av att bygga ett dagvattennät samt de geotekniska förutsättningarna på platsen.

På grund av den mycket stora kostnadsökningen ser vi ett behov av att Stockholm Vatten och Avfall AB löpande analyserar, rapporterar och genomföra kostnadsbesparande åtgärder i projektet fram till dess färdigställande. Vad effekterna av fördyringen blir på VA-taxan utreds just, men att stockholmarna under flera års tid kommer behöva betala allt mer för vatten och avlopp råder det tyvärr ingen tvekan om."

§ 10 Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Dnr SSAB 2024/1

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Stockholms stads trygghetsprogram 2024-2027, enligt bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut, antas.
2. Dotterbolagen inom koncernen får i uppdrag att anta Stockholms stads trygghetsprogram 2024-2027, enligt bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut.

§ 11 Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmäldes och lades till handlingarna följande ärenden.

1. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:12) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar" Dnr SSAB 2024/28
2. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll (SOU 2023:70)". Dnr SSAB 2024/18
3. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028". Dnr SSAB 2024/8
4. Koncernledningens remissvar om " Remiss av Heltid som norm". Dnr SSAB 2023/138
5. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Delbetänkandet - Nya regler om cybersäkerhet (SOU 2024:18)". Dnr SSAB 2024/62
6. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Motion om att rädda Rissneskogen från exploatering". Dnr SSAB 2024/20

7. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Betänkandet - Areella näringar vid vatten (SOU 2023:103)". Dnr SSAB 2024/47

§ 12 VD informerar

En muntlig föredragning framfördes av vice vd Stockholms Stadshus AB Anette Scheibe Lorentzi avseende bland annat arbetet med investeringsstyrning inom bolagskoncernen samt kommande utbildning inom CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) för koncernstyrelsen.

§ 13 Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg och ordförande avslutade mötet.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Gustav Christofer Ingemar,Fjellner	2024-05-06
Karin,Wanngård	2024-05-06
Ingrid Evy Martina,Broman Storm	2024-05-06