

Protokoll 6/2025

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde torsdagen den 23 oktober 2025 kl. 16:00-18:00, Bredholmstorget 16, Skärholmen, lokal Måsholmen

Ledamöter

Maria-Elsa Salvo (S) Ordförande
Björn Ljung (L) Vice ordförande
Christer Ryd (V)
Susanna Agg Eberstam (MP)
Gerd Sjöberg Granlund (S) Suppleant ersätter Nassir Abdullahi Ali (S)
Bjarne Snis Sigtryggsson (S) Suppleant ersätter Tom Hedrup (M)
Vanja Knocke (V) Suppleant ersätter Victor Siljevik (M)

Övriga närvarande

Kristin Selander Facklig
Åsa Wigfeldt VD
Helena Roos Tjänsteman
Sofia Forsman Tjänsteman
Cecilia Liljedahl Torhult Tjänsteman
Anna Skjöldebrand Ljung Tjänsteman
Åsa Stenmark Tjänsteman
Anja Norman Tjänsteman
Linn Bernhardsson Tjänsteman
Anna Bengtsson Tjänsteman
Sixten Svanberg Borgarrådssekreterare
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Olle Torefeldt Sekreterare

Paragraf

§§1-16

Sekreterare

§ 1

Mötets öppnande

Beslut

Ordförande María-Elsa Salvo öppnade mötet.

§ 2

Utseende av justerare

Beslut

Ordförande María-Elsa Salvo jämte ordförande Björn Ljung utsågs att justera protokollet.

§ 3

Föregående protokoll 5/2025

SHEM 2025/1221

Beslut

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde nr 5 den 16 september 2025.

§ 4

Finansiell månadsrapport per 2025-08-31

SHEM 2025/1197

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna finansiell månadsrapport per 2025-08-31

§ 5

**Beslut om genomförande av ramavtalsupphandlingar
med kontraktsvärde över 50 mnkr**

SHEM 2025/1203

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna genomförandet av de redovisade ramavtalsupphandlingarna
2. Att ge vd i uppdrag att fatta erforderliga beslut och genomföra upphandling

§ 6**Tertialrapport 2 för perioden 1 maj - 31 augusti 2025**

SHEM 2025/1204

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna Tertialrapport 2 för perioden 1 maj - 31 augusti 2025

Särskilt uttalande av Björn Ljung (L)

Det är mycket glädjande att bolaget fortsätter en mycket ärlig redovisning av resultatet i ILS-redovisningen. Mycket av den löpande verksamheten går väldigt bra, vilket ILS också visar.

Resultatet i T2 för år 2025 visar dessvärre att bolaget står inför stora underskott för personalkostnaderna. Det förklaras av ökade pensionskostnader. Det bör ytterligare analyseras. Generellt sett har bolaget ökat antalet anställda från ca 360 till förväntat ca 408 under året. Det är en ökning som också bör analyseras noggrant.

Den totalt ökande skulden för bolaget är ytterst oroande, inte endast för bolaget utan för hela koncernen Stadshus AB. Det i sin tur kan leda till så höga finansiella kostnader att stadens utmärkta rating hos S&P kan äventyras. Det leder till att stadens lån belastas med högre ränta och i slutänden en räntebörda som måste betalas av stadens kärnverksamhet.

Bolagets uppdrag att bidra med 3 500 byggstarter under åren 2022-2026 kommer inte att kunna uppnås. Det är ett allvarligt politiskt budskap som inte fullföljs. Det skulle också bli "många fler" enligt vad som uttalades i budgetdebatten 2022. Stockholmarna kommer varken att se att bostadsproduktionen som sådan eller Stockholmshusen ökat på det sätt som utlovats.

Vi har tidigare framhållit i styrelsen, i Stadshus AB och i Kommunfullmäktige att de kommunalägda bostadsbolagen bör inrikta sin nyproduktion på Stockholmshus för att bli än bättre på att producera kostnadseffektiva bostäder som kan efterfrågas av dem med något lägre inkomster.

En osäker marknadsutsikt kräver särskild omsorg om säkerhetsmarginaler i projekteringskostnaderna. Det är glädjande att bolaget anammat en ny säkrare kalkylering. Detta kan få som konsekvens att markanvisningar och andra nyproduktionsprojekt

inte kan fullföljas. Bolaget bör överväga att avyttra tillgångar för att förbättra den allmänna finansiella bördan. Ett exempel är omvandlingen av den fd panncentralen till bostäder och kulturhus. Det är en stor risk med sådana projekt, vilket kan avläsas hos Svenska Bostäder i Björkhagen och i Bredäng. Bolagets kärnuppgift är bostadsproduktion inte kulturhus.

§ 7**Nyproduktion av bostäder inom fastigheten Taffelstenen 1, i Solberga. Inriktningsbeslut**

SHEM 2025/1205

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningen för nybyggnation av 76 lägenheter och ombyggnation av befintlig panncentral inom fastigheten Taffelstenen 1 till en total investeringsutgift om ca 305 mnkr inkl. moms
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktning för nybyggnation av 76 lägenheter och ombyggnation av befintlig panncentral inom fastigheten Taffelstenen 1 till en total investeringsutgift om ca 305 mnkr inkl. moms
3. Att ge vd i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut

§ 8

Nyproduktion av bostäder på fastigheten Rundstickan 1 i stadsdelen Bromma. Genomförandebeslut

SHEM 2025/1206

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna genomförandet av nyproduktion på fastigheten Rundstickan 1 i Bromma, som omfattar 76 lägenheter till en total investeringsutgift om 290 mnkr inkl. moms.
2. Att ge vd i uppdrag att, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet, teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av projektet.

§ 9**Ombyggnad av fastigheten Harholmen 8 Etapp 2 i Skärholmen. Genomförandebeslut**

SHEM 2025/1202

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna genomförandebeslut för ombyggnad av fastigheten Harholmen 8 etapp 2 till en investeringskostnad om 142 mnkr inkl. moms
2. Att ge vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning av ärendet

Projektet omfattar ombyggnad av 120 lägenheter inom fastigheten Harholmen 8 i Skärholmen till en investeringskostnad om 136 mnkr inkl. moms i kostnadsläge juni 2025. Investeringskostnaden bedöms till 142 mnkr med index till 2027 års kostnadsläge.

Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1968. I byggnaderna finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Dessutom planeras för ny elinstallation, ny elservis samt byte av värmestam i badrum. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas samt ombyggnaden sker med kvarboende hyresgäster.

Fastighetsinformation

Fastigheten Harholmen 8 är belägen norr om Skärholmens centrum i Skärholmen. Fastigheten byggs om i två etapper och det här är andra etappen med tre skivhus med tre trapphus per hus. Husen har åtta våningar med 120 lgh fördelade på 30 st 1:or, 9 st 2:or samt 81 st 3:or med förråd och tvättstuga i källarplan. BOA: 5 832 m²; LOA 329 m².

Kulturhistorisk klassificering är grön.

Problembeskrivning

Den tekniska livslängden är nådd för spill- och vattenstammarna vilka har återkommande läckage.

§ 10
Nyproduktion inom fastigheten Fotsacken 2.
Slutredovisning
SHEM 2025/1142

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna slutredovisning av projektet Fotsacken 2

§ 11**Kompletterande ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB**

SHEM 2025/1208

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att anta Stockholms stads handlingsplan mot rasism enligt bilaga 2 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/1035)
2. Att anta och inarbeta Stockholms stads program för inköp i sin verksamhetsplanering enligt bilaga till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/553)
3. Att anta Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/800)
4. Att anta Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m. enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/1242) samt att fastställa egna lokala anvisningar som säkerställer efterlevnad av riktlinjerna
5. Att AB Stockholmshem får i uppdrag att arbeta efter Avfallsplan för Stockholm 2025-2030 (dnr KS 2024/823)

§ 12
Lägesrapport nyproduktion
SHEM 2025/1200

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna lägesrapport nyproduktion

§ 13

Anmälan av inkomna och besvarade remisser

SHEM 2025/1199

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna anmälan av inkomna och besvarade remisser

§ 14**Vd informerar**

Vd inledde med att lämna ordet till förvaltningschef Cecilia Liljedahl Torhult, som återkopplade kring frågor som lyftes under föregående styrelsesammanträde gällande förvaltningen av den nya fastigheten Måsholmen i Skärholmen. Vd informerade därefter om att den rättsliga processen avseende stadens begäran om tvångsförvärv av fastigheten Finnskogen 3 går vidare. Fastighetsägaren överklagade i våras Mark- och miljödomstolens dom om att medge tvångsförvärv. Mark- och miljööverdomstolen har nu beviljat prövningstillstånd och domstolsprocessen fortsätter. Vidare kommenterade vd olika aktuella uppgifter i media rörande tillfälliga modulbostäder, betalningsanmärkningar samt ett innovationsprojekt med en ny maskin om lockar fram och fångar vägglöss med ny teknik. Avslutningsvis höll Anna Bengtsson (chef Hållbarhet) och Linn Bernhardsson (chef Bosocialt-avtalsförvaltning) en föredragning om Stockholmshems sociala hållbarhetsarbete i strategi och praktik. Styrelsen tackade Anna och Linn för en mycket bra presentation.

§ 15

Övriga frågor

Inga övriga frågor anmälades

§ 16
Mötets avslutande

Beslut
Ordförande María-Elsa Salvo avslutade mötet

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Maria-Elsa Victoria, Salvo Miranda	2025-11-06
Björn Tom Gunvall, Ljung	2025-11-06
Olle Karl Stig-Olov, Torefeldt	2025-11-06