

Protokoll 3/2025

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde tisdagen den 29 april 2025 kl. 16:00-18:00, Bredholmstorget 16, Skärholmen, lokal Måsholmen

Ledamöter

Maria-Elsa Salvo (S) Ordförande
Björn Ljung (L) Vice ordförande
Nassir Abdullahi Ali (S) §§4-12
Christer Ryd (V)
Tom Hedrup (M)
Kiyana Hakimi (S) Suppleant §§1-3 ersätter Nassir Abdullahi Ali (S)
Vanja Knocke (V) Suppleant ersätter Zacharias Tjäder (MP)
Sophia Granswed Baat (M) Suppleant ersätter Victor Siljevik (M)

Övriga närvarande

Kiyana Hakimi Suppleant §§4-12
Ulf B Dahlin Suppleant
Kristin Selander Facklig
Åsa Wigfeldt VD
Patrik Andersson Tjänsteman
Jenny Nielsen Tjänsteman
Cecilia Liljedahl Torhult Tjänsteman
Anna Skjöldebrand Ljung Tjänsteman
Sofia Forsman Tjänsteman
Sixten Svanberg Borgarrådssekreterare
Anna Bengtsson Tjänsteman
Anna Freiholtz Tjänsteman
Josefin Forsén Tjänsteman
Fredrika Lilja Tjänsteman
Olle Torefeldt Sekreterare

Paragraf

§§1-12

Sekreterare

Olle Torefeldt

§ 1

Mötets öppnande

Beslut

Ordförande María-Elsa Salvo öppnade mötet.

§ 2

Utseende av justerare

Beslut

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

§ 3

Protokoll Stockholmshems styrelsemöte 2/2025

SHEM 2025/554

Beslut

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 13 mars 2025

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att lägga protokoll nr 2/2025 till handlingarna

§ 4**Underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028**

SHEM 2025/407

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna förslag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

Reservation**Björn Ljung (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till eget förslag till beslut enligt nedan.**

1. Att delvis godkänna förslaget till underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028.
2. Att därutöver anföra

Det är fullt naturligt att bolagets förslag till budgetinriktning tar avstamp i den nuvarande majoritetens budget. Liberalerna föreslog dock ett eget förslag till budget 2025 med en tillhörande reservation i kommunfullmäktige. Vi vill därför att bolagets verksamhet för de kommande åren ska ta sin utgångspunkt i inriktningsmålen som finns definierande i Liberalernas budgetreservation i kommunfullmäktige.

1. Ett frihetens Stockholm som ger alla rätt att uttrycka sig och förutsättningar att leva ett självständigt liv
2. Ett grönt och innovativt Stockholm som är ledande i klimatomställningen som ger förutsättningar för ett fritt kultur- och näringsliv
3. Ett Stockholm med god ekonomi som slår vakt om de mänskliga rättigheterna, öppenhet och valfrihet.

Liberalerna ser det också som nödvändigt att bolaget i detta oroliga omvärldsläge inte startar olönsamma projekt. Bolaget redovisar en nedåtgående trend vad gäller soliditeten i takt med att investeringsvolymerna ökar, men anger också att räntekostnaderna kommer att öka på grund av nyupplåning för att finansiera just nyproduktionen. Bolaget konstaterar självt att den prognostiserade räntenivån är högre än tidigare årsutfall, att den stiger över tid och att räntekostnaderna också ökar på grund av nyupplåning för att finansiera delar av bolagets investeringar. Ur detta perspektiv anser

vi att bolaget bör analysera möjliga strategier som påverkar prioriteringar och beslut och att bolaget givet rådande marknadsläget nogga kommer att utvärdera de finansiella förutsättningarna för fortsatt lönsamma investeringar.

Att genomföra projekt med låg eller ingen avkastning är att riskera bolagets framtid. Det betyder att marginaler för kostnadsökningar är obefintliga. Dessutom riskerar bolaget att ytterligare medel låses för nedskrivningar av olönsamma projekt. Bolaget ska inte genomföra olönsamma projekt!

Bolaget bör ändra inriktning i sin nyproduktion så att den absoluta merparten blir inriktning på Stockholmshus. Det är en klok strategi som också innebär att ta ett bostadssocialt ansvar utan att det är sk ”social housing”. De lägre hyrorna utan att göra avkall på kvaliteten bör vara huvudinriktning för Stockholms stads främsta bostadsbolag, Stockholmshem. De mindre tvåorna i Stockholmshusen kan, ekonomiskt sett, efterfrågas av också dem som har låg pension. Problemet är att lägenheterna inte allokeras till dem med störst behov.

Stockholmshem bör också utöka arbetet med att byta ut gräsytor mot blomsterängar. Plantering av buskar och träd bör också inriktas på att gynna vildbin och andra nyttiga insekter och fjärilar. Det innebär att träd och buskar successivt bör bytas ut där så är möjligt.

Vid renovering och byte av fönster bör de gamla i första hand återanvändas. Om det inte är möjligt bör glaset hanteras så att det inte förorenas utan kan skickas till återvinning som till nytt fönsterglas.

Ny produktionsprojektet på södra sidan av Byälsvägen bör till halva delen säljas som bostadsrätter. Att bygga bostadsrätter i ett miljonprogramområde bidrar till minskad segregation. Det ökar också valfriheten för de boende området som vill göra sk boendekarriär genom att bo kvar men byta till ett ägt boende.

Samarbetet med SHIS Bostad bör utvecklas mer och ett totalt ansvarstagande för samarbetet mellan staden och SHIS Bostad bör genomföras. Det skulle betyda att Stockholmshem får ensamt ansvar för att bygga och att förvalta bostäder åt SHIS Bostad.

Det är också angeläget att samarbetet med Bostad Stockholm utvecklas ytterligare.

Reservation

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

1. Att delvis godkänna förslaget till underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028
2. Att därutöver anföra

Det är fullt naturligt att bolagets förslag till budgetinriktning tar avstamp i den nuvarande majoritetens budget. Moderaterna hade dock ett eget förslag till budget 2025 med en tillhörande reservation i kommunfullmäktige. Vi vill därför att bolagets verksamhet för de kommande åren ska ta sin utgångspunkt i inriktningsmålen som finns definierande i Moderaternas budgetreservation i kommunfullmäktige:

1. En modern storstad med möjlighet och valfrihet för alla
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Vi ser det också som nödvändigt att bolaget i detta oroliga omvärldsläge inte startar upp olönsamma projekt. Moderaterna varnade redan förra året för ökade kostnader och fallande soliditet. Bolaget bekräftar nu en nedåtgående trend vad gäller soliditeten i takt med att investeringsvolymerna ökar, men anger också att räntekostnaderna kommer att öka på grund av nyupplåning för att finansiera just nyproduktionen. Bolaget konstatera själva att den prognostiserade räntenivån är högre än tidigare årsutfall, att den stiger över tid och att räntekostnaderna också ökar på grund av nyupplåning för att finansiera delar av bolagets investeringar. Bolaget varnar också för att den ekonomiska utvecklingen är svårprognosticerad.

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.

§ 5

Finansiell månadsrapport per 2025-02-28

SHEM 2025/374

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna finansiell månadsrapport per 2025-02-28

§ 6

Genomförandebeslut avseende fasadrenovering för fastigheterna Fänkålen 1, Kryddnejlikan 1, Saffranet 1 och Vaniljstången 1 i Hökarängen

SHEM 2025/414

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna fasad- och fönsterrenovering i fastigheterna Fänkålen 1, Kryddnejlikan 1, Saffranet 1 och Vaniljstången 1 med en total projektkostnad om 68 mnkr inkl. moms
2. Att vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal

§ 7

**Inriktningsbeslut ombyggnad Högsätra 1,
stamreovering**

SHEM 2025/418

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningen för ombyggnation av 71 lgh inom Högsätra 1 i Sätra till en projektram om 79 mnkr inkl. moms

§ 8

Lägesrapport nyproduktion

SHEM 2025/402

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna lägesrapport nyproduktion

§ 9

Anmälan av inkomna och besvarade remisser

SHEM 2025/401

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna anmälan av inkomna och besvarade remisser

§ 10 **Övriga frågor**

§ 11**Vd informerar**

Stockholmshem hade under presidiet fått en fråga från styrelsen om kundnöjdheten i Stockholmshusen. Vd lämnade därför ordet till marknadsanalytiker Josefin Forsén som gick igenom enkätresultat från boende i Stockholmshus. Hyresgästerna är överlag nöjda, på gränsen till mycket nöjda. En majoritet ger höga betyg. Vd informerade vidare om den miljörevision som genomfördes i mars. Det var dags för omcertifiering för ISO 14001 och resultatet var mycket bra. Endast två mindre avvikelser och några förbättringsförslag. Stockholmshem behåller således sin certifiering av ISO 14001. Vd berättade också att det snart – den 7 maj – är dags för årets utdelning av den stora hyresgästenkäten. Alla medarbetare går då ut i bolagets alla bostadsområden och knackar dörr för att lämna över enkäten och uppmana de boende att svara. Svaren är ett viktigt underlag för fortsatt planering och mäta nöjdheten. Stockholmshems mål är att vara topp tre i landet av de största bolagen och har lyckats med det tre år i rad. Förhoppningen är att lyckas för fjärde året i rad. Vd informerade vidare om att medarbetarenkäten som genomförts under våren visade fina resultat, trots stora förändringar. Resultat låg kvar på samma höga nivå som tidigare och ökade inom delindexet ledarskap. Avslutningsvis berättade vd om planeringen för styrelsens studieresa till Linköping, där man besöker två bostadsföretag och kommunen. Temat är hållbarhet – miljömässig & social.

§ 12
Mötets avslutande

Beslut
Ordförande María-Elsa Salvo avslutade mötet

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Björn Tom Gunvall,Ljung	2025-05-09
Olle Karl Stig-Olov,Torefeldt	2025-05-08
Maria-Elsa Victoria,Salvo Miranda	2025-05-09