

Protokoll 6/2023

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde torsdagen den 14 september 2023 kl. 16:00-18:00, Rum Måsholmen
Hornsgatan 128

Ledamöter

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

Övriga närvarande

Jenny Nielsen Tjänsteman
Helena Roos Tjänsteman
Patrik Andersson Tjänsteman
Stian Armstad Suppleant
Kiyana Hakimi Suppleant
Sophia Granswed Baat Suppleant
Hannah Leopoldson Suppleant
Olle Torefeldt VD
Cecilia Liljedahl Torhult Tjänsteman
Kristin Selander Facklig
Anna Skjöldebrand Ljung Tjänsteman
Åsa Stenmark Tjänsteman
Morgan Jansson - §§1-8
Magnus Ljungkvist Sekreterare
Åsa Wigfeldt -
Josefin Forsén Tjänsteman §§1-9
Ulrika Ridderstrålde Tjänsteman

Paragraf

§§1-13

Sekreterare

Magnus Ljungkvist

§ 1

Mötets öppnande

Beslut

Tjänstgörande ordförande förklarade mötet öppnat.

Styrelsens vice ordförande, Björn Ljung, öppnade mötet och hälsade från ordföranden som nödgats lämna återbud.

Tjänstgörande ordförande tackade för eftermiddagens introduktion till bolagets arbete som innehållit föredragningar om förvaltningens vardag, klimat och energi, fastighetsekonomi, hyressättning samt bolagets arbete med minskade skillnader.

Björn Ljung överlämnade å bolagets vägnar en blombuketten till ledamoten Tom Hedrup som fyllt 50 sedan senaste styrelsemötet.

Mötets öppnande

§1

§ 2

Utseende av justerare

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Utse tjänstgörande ordförande, Björn Ljung, jämte Nassir Abdullahi Ali att justera protokollet

Utseende av justerare

§2

§ 3

Anmälan av protokoll

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Lägga protokollet 4/2023 till handlingarna
2. Lägga protokollet 5/2023 till handlingarna

Anmälan av protokoll

§3

Protokoll 4/2023

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde torsdagen den 1 juni 2023 kl. 16:00-18:00, Rum Måsholmen Hornsgatan 128

Ledamöter

Maria-Elsa Salvo (S) Ordförande
Björn Ljung (L) Vice ordförande
Nassir Abdullahi Ali (S)
Christer Ryd (V)
Zacharias Tjäder (MP)
Tom Hedrup (M)
Victor Siljevik (M)

Övriga närvarande

Gerd Sjöberg Granlund Suppleant
Kiyana Hakimi Suppleant
Vanja Knocke Suppleant
Sophia Granswed Baat Suppleant
Christian Olofsson Suppleant
Olle Torefeldt VD
Anna Skjöldebrand Ljung Tjänsteman
Helena Roos Tjänsteman
Patrik Andersson Tjänsteman
Cecilia Liljedahl Torhult Tjänsteman
Åsa Stenmark Tjänsteman
Jenny Nielsen Tjänsteman
Magnus Ljungkvist Sekreterare
Ulrika Ridderstråle Tjänsteman
Maria Deronius Tjänsteman

Paragraf

§§1-17

Sekreterare

Magnus Ljungkvist

§ 1

Mötets öppnande

Ordföranden, Maria-Elsa Salvo, öppnade mötet och tackade för det genomförda studiebesöket.

§ 2

Utseende av justerare

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmskem beslutar

1. Utse ordförande jämte vice ordförande att justera protokollet

§ 3
Protokoll 3/2023
SHEM 2023/601

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Lägga protokoll 3/2023 till handlingarna.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/601-1 Protokoll Stockholmshems styrelsemöte 230420

§ 4**Tertialrapport 1 för perioden 1 januari – 30 april 2023**

SHEM 2023/608

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Tertialrapport 1 för perioden 1 januari – 30 april 2023 godkänns.

Till ärendet gjorde Björn Ljung (L) ett särskilt uttalande.

Sammanfattning av ärendet

I enlighet med ”Arbetsordning för AB Stockholmsheims styrelse” samt anvisningar från Stockholms Stadshus AB avlämnas härmed tertialrapport 1 för perioden 1 januari – 30 april 2023.

Särskilda uttalanden

Björn Ljung (L) anmälde följande särskilda uttalande

Bolagsledningen visar på ett förtjänstfullt sätt både brister och positiva delar i T1. Det finns en stor oro för bostadsprojekt både finansiellt och hinder som hackspetten. Den nya organisationen för distrikten måste sätta sig snarast och särskilda insatser göras för sydöstra området. Bolagsledningen bör ges stöd av styrelsen för att fullfölja det nödvändiga strukturarbetet i övrigt för bolagsutvecklingen.

Bolagets framgångsrika klimat- och miljöarbete liksom trygghetsarbete måste fullföljas trots sviktande ekonomi.

Den finansiella utvecklingen med ökande räntor är mycket angelägen att följa och att större investeringsobjekt skärsåddas noggrant i överväganden vid beslut.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/608-1 Tertialrapport 1 för perioden 1 januari - 30 april 2023
- SHEM 2023/608-1.1 Utfallsrapport AB Stockholmshem Tertial 1 2023

§ 5

Lägesrapport - stora investeringsprojekt T1 2023

Ärendet innehåller sekretessbelagd bilaga

SHEM 2023/611

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Godkänna lägesrapporten över stora investeringsprojekt.

Sammanfattning av ärendet

I samband med tertials- och årsbokslut redovisar AB

Stockholmshem en lista med pågående och planerade projekt, med en investeringskostnad överstigande 50 mnkr, till moderbolaget Stockholms stadshus AB. En utökad, sekretssbelagd, redovisning redovisas här för styrelsen.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/611-1 Lägesrapport - stora investeringsprojekt T1 2023
- SHEM 2023/611-1.1 Redovisning stora projekt T1 2023

§ 6

Finansiella månadsrapporter per 230331 samt 230430

SHEM 2023/580

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Finansrapporten per 2023-03-31 anmäls.
2. Finansrapporten per 2023-04-30 anmäls.

Sammanfattning av ärendet

I ärendet anmäls finansiella månadsrapporter för mars och april 2023.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/580-1 Finansiella månadsrapporter per 230331 samt 230430
- SHEM 2023/580-1.1 Finansiell månadsrapport 230430 AB Stockholmshem
- SHEM 2023/580-1.2 Finansiell månadsrapport 230331 AB Stockholmshem

§ 7

Styrelsens arbetsordning jämte vd-instruktion m.m.

SHEM 2023/573

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Styrelsens arbetsordning jämte vd-instruktion m.m. antas

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen skall årligen besluta om styrelsens arbetsordning jämte VD-instruktion.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/573-1 Styrelsens arbetsordning jämte vd-instruktion m.m.
- SHEM 2023/573-1.1 Arbetsordning för AB Stockholmsheims styrelse mm

§ 8**Årlig översyn av bolagets policydokument**

SHEM 2023/586

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Godkänna förslagen till arbetsmiljöpolicy, policy i avhysningsfrågor, brandskyddspolicy, miljöpolicy, mångfalds- och jämställdhetspolicy, resepolicy, upphandlingspolicy, samt policy vid uthyrning av bostäder.
2. Anta Finanspolicy för 2023

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen ska årligen göra en översyn av bolagets policyer och styrdokument beslutade av styrelsen. Några av de styrdokument som har status som policyer beslutas emellertid under andra tider på året eller fastställs av staden centralt. Detta styrelseärende presenterar bolagets samtliga policyer och styrdokument på styrelsenivå.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/586-1 Årlig översyn av bolagets policydokument
- SHEM 2023/586-1.1 Uthyrning av bostadslägenheter policy
- SHEM 2023/586-1.2 Upphandlingspolicy
- SHEM 2023/586-1.3 System för intern kontroll
- SHEM 2023/586-1.4 Resepolicy
- SHEM 2023/586-1.5 Mångfalds- och jämställdhetspolicy
- SHEM 2023/586-1.6 Miljöpolicy
- SHEM 2023/586-1.7 Finanspolicy
- SHEM 2023/586-1.8 Brandskyddspolicy
- SHEM 2023/586-1.9 Avhysningsfrågor policy
- SHEM 2023/586-1.10 Arbetsmiljöpolicy

§ 9

Yttrande över årsrapport från stadsrevisionen

RVK 2023/37

SHEM 2023/635

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Att överlämna detta yttrande över stadsrevisionens rapport till Stadsrevisionen

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende innehåller Aktiebolaget Stockholmsheims styrelse och bolagslednings svar på den uppföljning av lämnade rekommendationer som överlämnats till bolaget i Stadsrevisionens årsrapport för 2022, föredragen och anmäld vid styrelsens sammanträde i mars 2023. Kommentarer ges endast till de synpunkter från revisionen som markerats som delvis genomförda eller där åtgärder ännu inte vidtagits vid revisionsrapportens överlämnande.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/635-1 Yttrande över årsrapport från stadsrevisionen
- SHEM 2023/635-1.1 Stockholmshem Årsrapport 2022 (RVK 2023-37)

§ 10

Introduktionsrapport - säkerhet och trygghet

SHEM 2023/629

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Lägga rapporten till handlingarna

Sammanfattning av ärendet

Föredragning och rapport kring Stockholmshems arbete med säkerhet och trygghet.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/629-1 Introduktionsrapport - säkerhet och trygghet
- SHEM 2023/629-1.1 Introduktionsrapport säkerhet och trygghet

§ 11

**Slutredovisning gällande AB Stockholmshems
nyproduktion av bostäder i Årsta, Kvarteren Sävlången 2
och Idlången 3**

SHEM 2023/609

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Slutredovisning för nybyggnad i Årsta, kvarteret Sävlången 2 och kvarteret Idlången 3 godkänns
2. Slutredovisningen anmäles till kommunfullmäktige

Sammanfattning av ärendet

I ärendet slutredovisas projektet Sävlången/Idlången. Ärendet ska efter godkännande av bolagets styrelse anmälas till kommunfullmäktige.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/609-1 Slutredovisning gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Årsta, Kvarteren Sävlången 2 och Idlången 3
- SHEM 2023/609-1.1 Bilder Sävlången Idlången

§ 12

Lägesrapport Nyproduktion juni 2023

SHEM 2023/614

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Lägesrapporten för nyproduktion godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Läget för bolagets nyproduktion redovisas vid varje styrelsesammanträde.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/614-1 Lägesrapport nyproduktion - juni 2023
- SHEM 2023/614-1.1 Projektlista nybyggnad 2023 05 09
- SHEM 2023/614-1.2 Projektportfölj nybyggnad 2023 05 09

§ 13**Anmälan av protokoll från Stockholmsheds årsstämma samt dotterbolagen**

SHEM 2023/630

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Årsstämmoprotokollen för Aktiebolaget Stockholmshem samt bolagsstämmorna för dotterbolagen godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Protokoll från genomförda bolagsstämmor i bolaget och dotterbolag anmäls.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/630-1 Anmälan av protokoll från Stockholmsheds årsstämma samt dotterbolagen
- SHEM 2023/630-1.1 Årsstämma protokoll AB Stockholmshem 2023-03-24
- SHEM 2023/630-1.2 Protokoll fört vid Bolagsstämma den 23 mars 2023
- SHEM 2023/630-1.3 PROTOKOLL styrelsen för AB Stockholmshem i Skärholmen 23 mars
- SHEM 2023/630-1.4 Protokoll fört vid Bolagsstämma Fastighetsnät 23 mars 2023
- SHEM 2023/630-1.5 PROTOKOLL fört vid styrelsen Fastighetsnät 23 mars 2023

§ 14

Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

SHEM 2023/595

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar:

1. Godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/595-1 Anmälan av inkomna och besvarade remisser

§ 15**Vd informerar**

Tf vd föredrar aktuella frågor i bolaget

Tf vd Olle Torefeldt redovisade aktuella frågor i bolaget.

- Vid nybyggnationen av Stockholmshems märkesbyggnad har en 54 meter lång konstutställning invigts runt inhägnaden av byggplatsen. Konsten är gjord av 160 unga i Skärholmen Bredäng och Sättra och har namnet "Min spegelbild". Genom en satsning för romsk inkludering har nio ungdomar hållit i konstprojektet under ledning av Unga Berättar – Kulturskolan. De har själva skapat motiv men också stöttat barn i lokala skolklasser och andra unga i Skärholmsområdet som har bidragit med sina illustrationer.
- Stockholmshems arbetsgivarvarumärke är starkt. Det visar flera mätningar som redovisats under våren.:
 - AMI- aktivt medskapandeindex mäter medarbetarupplevelsen (stadens medarbetarenkät)
 - Nyckeltalsinstitutet mäter attraktiviteten och jämställdheten hos organisationer över hela Sverige. (Bolaget jämförs med ett 40-tal andra i fastighetsbranschen och är med årligen.)
 - Universum mäter årligen vårt arbetsgivarvarumärke bland studenter och young professionals och visar att Stockholmshem är ett av de verkligt högt rankade bolagen.
- Det har varit en sprängning vid en av bolagets fastigheter i Gröndal. Vår personal var snabbt på plats och återställningen gick snabbt trots relativt omfattande skador på fasad och portgång. Detta följde bolagets arbetssätt vid dessa situationer som följer följande prioriteringar:
 - Bistå räddningsledningen
 - Var tillgänglig för de boende - tillsammans med stadsdelen
 - Återställa fastigheten
 - Hålla hyresgästerna uppdaterade om återställningen tar tid

§ 16 Övriga frågor

§ 17

Mötets avslutande

Ordföranden, Maria-Elsa Salvo, avslutade mötet och önskade styrelsen och övriga i bolaget en trevlig och vilsam sommar.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Sida 26 (73)

Namn	Datum
Olow Magnus,Ljungkvist	2023-06-15
Maria-Elsa Victoria,Salvo Miranda	2023-06-15
Björn Tom Gunvall,Ljung	2023-06-15

Protokoll 5/2023

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde onsdagen den 21 juni 2023 kl. 08:00-18:00, Per capsulam, enligt arbetsordningen

Ledamöter

Maria-Elsa Salvo (S) Ordförande
Björn Ljung (L) Vice ordförande
Nassir Abdullahi Ali (S)
Christer Ryd (V)
Zacharias Tjäder (MP)
Tom Hedrup (M)
Victor Siljevik (M)

Övriga närvarande

Gerd Sjöberg Granlund Suppleant
Stian Armstad Suppleant
Kiyana Hakimi Suppleant
Vanja Knocke Suppleant
Sophia Granswed Baat Suppleant
Hannah Leopoldson Suppleant
Christian Olofsson Suppleant
Olle Torefeldt VD
Magnus Ljungkvist Sekreterare

Paragraf

§§1-3

Sekreterare

Magnus Ljungkvist

§ 1

Mötets öppnande

Mötet öppnas genom utskick till samtliga styrelsens ledamöter och suppleanter. Mötet hålls per capsulam i enlighet med styrelsens arbetsordning punk A.2.

För att beslut ska vara giltigt krävs att samtliga styrelseledamöter undertecknar protokollet. Protokollet är justerat när samtliga ledamöter undertecknat.

§ 2

Utseende av firmatecknare för Aktiebolaget Stockholmshem

SHEM 2023/825

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Bolagets firma tecknas från och med 2023-06-23, förutom av styrelsen, av tf. verkställande direktör Olle Karl Stig-Olov Torefeldt, Helena Katarina Roos, Mats Vilhelm Patrik Andersson, Jenny Helena Hellzenius Nielsen, Cecilia Birgitta Liljedahl Torhult, Hedvig Anna Elisabeth Skjöldebrand Ljung, tillträdande ordföranden Kerstin Ingela Elisabeth Edlund samt vice ordföranden Björn Tom Gunvall Ljung, två i förening.
2. Tf verkställande direktören har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning av ärendet

I ärendet fattar styrelsen beslut om bolagets firmatecknare.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/825-1 Utseende av firmatecknare i Aktiebolaget Stockholmshem

Handläggare
Magnus Ljungkvist
08-50839114

Till
Stockholmshem, AB

Utseende av firmatecknare för Aktiebolaget Stockholmshem

Bolagets förslag till beslut

1. Bolagets firma tecknas från och med 2023-06-23, förutom av styrelsen, av tf. verkställande direktör Olle Karl Stig-Olov Torefeldt, Helena Katarina Roos, Mats Vilhelm Patrik Andersson, Jenny Helena Hellzenius Nielsen, Cecilia Birgitta Liljedahl Torhult, Hedvig Anna Elisabeth Skjöldebrand Ljung, tillträdande ordföranden Kerstin Ingela Elisabeth Edlund samt vice ordföranden Björn Tom Gunvall Ljung, två i förening.
2. Tf. verkställande direktören har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

I ärendet fattar styrelsen beslut om bolagets firmatecknare.

Ärendet

Stockholms kommunfullmäktige har den 19 juni 20023 fattat beslut att utse Ingela Edlund till ordförande i bolaget. Bolagets firmateckning uppdateras i enlighet med det beslutet.

Olle Torefeldt
tf VD
AB Stockholmshem

Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

§ 3

Mötets avslutande

Sammanfattning av ärendet

Mötet förklaras avslutat av Maria-Elsa Salvo som hälsar den tillträdande ordförande Ingela Edlund välkommen till styrelsen.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Sida 32 (73)

Namn	Datum
Tom Alexander,Hedrup	2023-06-20
Olow Magnus,Ljungkvist	2023-06-20
Maria-Elsa Victoria,Salvo Miranda	2023-06-20
Björn Tom Gunvall,Ljung	2023-06-20
Willy Marino Henry Zacharias,Tjäder	2023-06-20
Sven Christer,Ryd	2023-06-20
Mohamed Nassir,Abdullahi Ali	2023-06-20
Victor Oliver,Siljevik	2023-06-20

§ 4

Entledigande av vd, förordnande av vd samt vice vd för Aktiebolaget Stockholmshem

SHEM 2023/1087

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar följande.

1. Olle Torefeldt entledigas som verkställande direktör i AB Stockholmshem från den 1 oktober 2023.
2. Åsa Wigfeldt förordnas som verkställande direktör i AB Stockholmshem från och med den 1 oktober 2023 till den 30 september 2028.
3. Olle Torefeldt utses till vice verkställande direktör från och med den 1 oktober 2023.
4. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Efter att ny verkställande direktör rekryterats till Aktiebolaget Stockholmshem av moderbolaget Stockholm Stadshus AB och MBL-förhandlats föreläggs förslaget till ny verkställande direktör till bolagets styrelse.

Bolagets styrelse hälsade Åsa Wigfeldt välkommen till Stockholmshem och till arbetet i företagets ledning. Bolagsstyrelsen tackade också Olle Torefeldt för ett väl utfört och viktigt arbete under tiden som tillförordnad verkställande direktör.

Entledigande av vd,
förordnande av vd samt vice
vd för Aktiebolaget
Stockholmshem

§4

SHEM 2023/1087

§ 5**Utseende av firmatecknare**

SHEM 2023/1088

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Bolagets firma tecknas från och med 2023-10-01, förutom av styrelsen, av verkställande direktör Åsa Wigfeldt, Helena Katarina Roos, Mats Vilhelm Patrik Andersson, Olle Karl Stig-Olov Torefeldt, Jenny Helena Hellzenius Nielsen, Cecilia Liljedahl Torhult, ordföranden Ingela Edlund, vice ordföranden Björn Tom Gunvall Ljung, två i förening.
2. Verkställande direktören har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av tillträdet av ny verkställande direktör föreslås följdförändringar av bolagets firmatecknare.

Handlingar i ärendet

- 1301659 Utseende av firmatecknare

Utseende av firmatecknare

§5

SHEM 2023/1088

Handläggare
Magnus Ljungkvist
08-50839114

Till
Stockholmshem, AB

Utseende av firmatecknare

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Bolagets firma tecknas från och med 2023-10-01, förutom av styrelsen, av verkställande direktör Åsa Wigfeldt, Helena Katarina Roos, Mats Vilhelm Patrik Andersson, Olle Karl Stig-Olov Torefeldt, Jenny Helena Hellzenius Nielsen, Cecilia Liljedahl Torhult, ordföranden Ingela Edlund, vice ordföranden Björn Tom Gunvall Ljung, två i förening.
2. Verkställande direktören har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Ärendet

Firmatecknare är de personer som har rätt att skriva under i bolagets namn med rättslig bindande verkan. Hela styrelsen (alla ledamöter) tillsammans, har rätt att företräda bolaget och teckna dess firma. Enligt 8 kap 29 och 36 §§ aktiebolagslagen äger verkställande direktör (VD), och dennes suppleant, vice VD, generellt att företräda bolaget utåt och teckna dess firma i vad som avser all löpande förvaltning. Avtal som inte avser löpande förvaltningsåtgärder enligt 8 kap 29 § ABL ska alltid tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med bolagets arbetsordning.

Björn Ljung
Vice ordförande
AB Stockholmshem

Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

§ 6

Finansiell månadsrapport per 2023-05-31 samt 2023-07-31

SHEM 2023/1012

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Finansrapport per 2023-05-31 anmäls.
2. Finansrapport per 2023-07-31 anmäls.

Sammanfattning av ärendet

I ärendet anmäls finansiell månadsrapport för maj och juli 2023.

Handlingar i ärendet

- 1286335 Finansiell månadsrapport per 230531 samt 230731
- 1286421 Finansiell månadsrapport 230531 AB
Stockholmshem
- 1286422 Finansiell månadsrapport 230731 AB
Stockholmshem

Finansiell månadsrapport per 2023-05-31 samt 2023-07-31

§6

SHEM 2023/1012

Handläggare
Helena Roos
08-50839166

Till
Stockholmshem, AB

Finansiell månadsrapport per 2023-05-31 samt 2023-07-31

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Finansrapport per 2023-05-31 anmäls.
2. Finansrapport per 2023-07-31 anmäls.

Sammanfattning

I ärendet anmäls finansiell månadsrapport för maj och juli 2023.

Olle Torefeldt
Tf VD
AB Stockholmshem

Helena Roos
Chef Ekonomi
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Finansiell månadsrapport per 2023-05-31
2. Finansiell månadsrapport per 2023-07-31

Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

Finansiell månadsrapport

AB Stockholmshem

maj 2023

Rapport till bolagets styrelse i enlighet med *Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB* (§4.2).

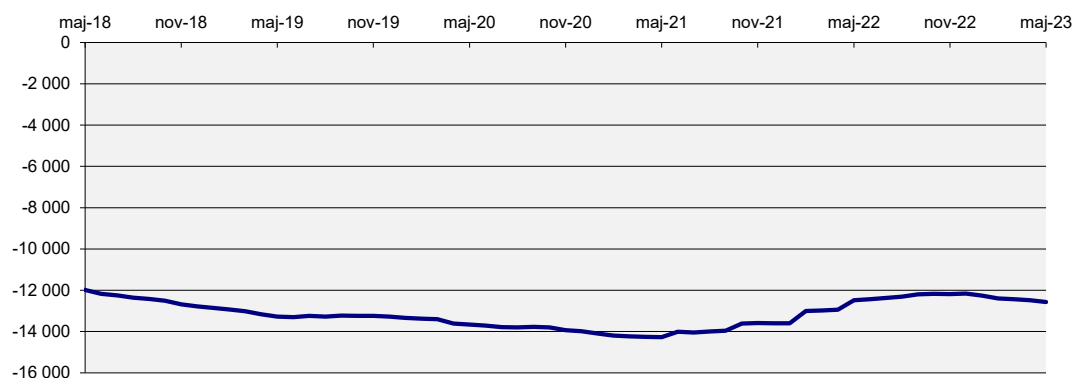
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 565 mnkr. Totalt är det en ökning med 87 mnkr sedan förra månaden, 93,1% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,06%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-05-31	2023-04-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 565	12 478	13 500,0	93,1%
Borgensåtagande	0	0		
Totalt	12 565	12 478		

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställd den 25 april 2022

gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen*

fastställd den 18 januari 2023 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller

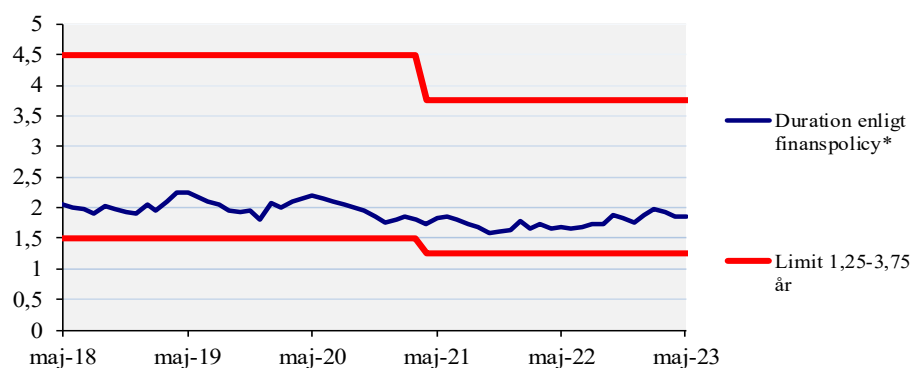
från och med den 1 februari 2023.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2023-05-31	2023-04-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	68 823	68 756	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	67 791	67 729	
Duration (år)	1,86	1,94	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,9%	38,4%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,1%	12,8%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	13 331	12 422	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för maj 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 juni 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

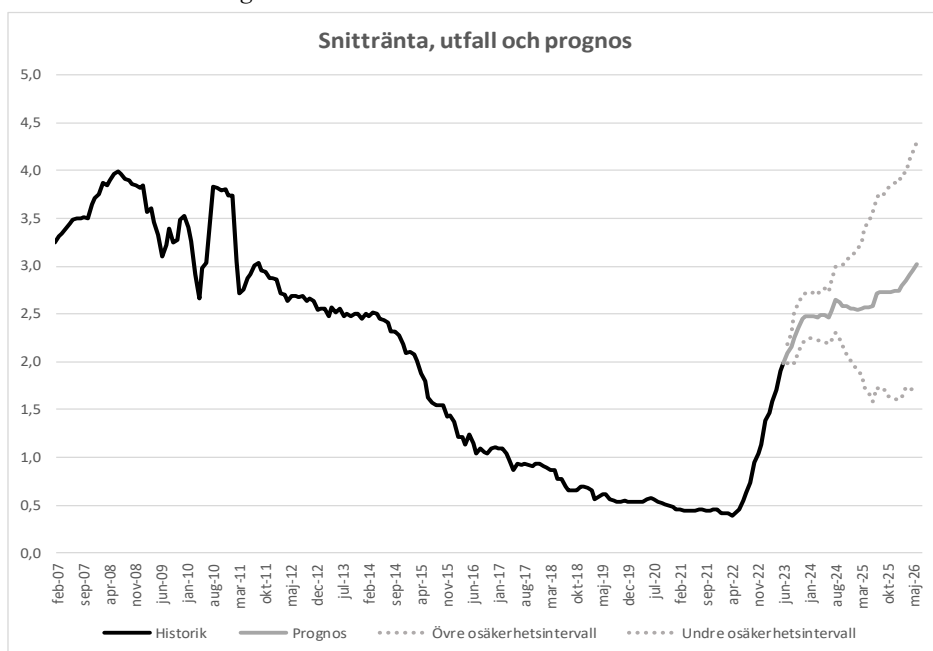


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historik (15 år) samt en prognos inklusive osäkerhetsintervall för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminräntor).

Diagram 3: Historik och prognos för kommunkoncernens snittränta (%) exklusive marginal och omkostnadsersättning



Marginaler för kommunkoncernens bolag är anpassade till respektive bolag på löpande basis. Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,14 till 0,22 procent. Nivåer uppdaterades den 1 januari 2023 och gäller till den 30 juni 2023.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 313,6 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 439,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 125,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
jun-23	2,14
jul-23	2,24
aug-23	2,30
sep-23	2,40
okt-23	2,51
nov-23	2,60
dec-23	2,62
jan-24	2,63
feb-24	2,63
mar-24	2,62
apr-24	2,64
maj-24	2,63
jun-24	2,61
jul-24	2,68
aug-24	2,80
sep-24	2,77
okt-24	2,74
nov-24	2,73
dec-24	2,70
jan-25	2,70
feb-25	2,70
mar-25	2,71
apr-25	2,72
maj-25	2,72
jun-25	2,73
jul-25	2,87
aug-25	2,88
sep-25	2,88
okt-25	2,88
nov-25	2,88
dec-25	2,89
jan-26	2,89
feb-26	2,94
mar-26	3,00
apr-26	3,06
maj-26	3,10

Marknadskommentarer per 2023-05-31**Bilaga I****Sammanfattning**

Vita huset har nått en överenskommelse med den amerikanska kongressen i syfte att höja det amerikanska skuldtaket och på så sätt undvika konkurs för landet.

FED höjde styrräntan i början på maj men spretig arbetsmarknadsstatistik gör vägen framåt osäker.

Saudiarabien har accepterat en reduktion av oljeproduktionen i syfte att nå en överenskommelse med övriga länder i OPEC-plus. Anledningen uppges vara att skapa prisstabilitet.

Turkiets nyligen omvalde president Erdogan har tillsatt en nygammal finansminister i Mehmet Simsek. Simsek har i uttalanden framfört att han har för avsikt att leda Turkiet in på en mer traditionell ekonomisk-politisk väg.

Inflationen i eurozonen faller men är ännu inte tillräckligt låg för att ECB ska avvakta.

Konjunkturinstitutets barometerindikator stiger i maj men indikerar ett fortsatt svagt sentiment för den svenska ekonomin.

Den svenska kronan når historiskt svaga nivåer mot US-dollar och euro vilket kan komma att påverka Riksbankens penningpolitiska riktning.

Internationellt

Den amerikanska senaten har röstat för att höja det amerikanska skuldtaket och därmed undvikit en konkurs för landet. Det amerikanska finansdepartementet hade tidigare varnat för inställda betalningar om taket inte höjdes före den 5e juni. Senatens beslut, följer på representanhusets godkännande som föregåtts av långa förhandlingar mellan vita huset och representanhusets företrädare möjliggör fortsatt lånefinansiering fram till första januari 2025 och innebär nedskärningar i den federala budgeten motsvarande 1,5 biljoner dollar över en 10 års-period.

Den amerikanska centralbanken (FED) som höjde styrräntan till intervallet 5 – 5,25 procent vid sitt möte i början av maj, sammanträder för ett nytt räntebeslut den 14e juni. Tvetydig arbetsmarknadsdata har kommit ut under månaden och frågan är var FED lägger tonvikten. Den amerikanska arbetslösheten steg till 3,7 procent i maj från 3,4 procent i april, vilket var den största månatliga ökningen sedan 2020. Samtidigt skapades det 339 000 nya jobb utanför jordbrukssektorn under månaden, vilket var en starkare siffra än väntat. Lönerna ökade med 4,3 procent på årsbasis vilket var lägre än väntat men det är oklart om det räcker för att FED ska avvakta med ytterligare räntehöjningar. I slutet av maj uppskattade marknaden

sannolikheten för en höjning med 25 räntepunkter till 30,5 procent.

OPEC+ kommunicerade nyligen att Saudiarabien har gått med på att reducera sin oljeproduktion med ytterligare 1 miljon fat om dagen. Reduktionen kommer som en reaktion på vikande efterfrågan och en svagare kinesiska marknad. Samtidigt har flera afrikanska oljeproducenter fått acceptera lägre kvoter då deras produktionskapacitet bedömts otillräcklig för att möta de nuvarande kvoterna. Oljepriset har fallit med ca 10 procent under året vilket fått OPEC och de så kallade ”plus”-länderna att agera.

Efter att ha vunnit det turkiska valet och säkrat fem nya år som president har Recep Tayyip Erdogan utsett Mehmet Simsek till ny finansminister. Utnämningen har tolkats som en signal om att Turkiet nu återgår till en mer traditionell ekonomiskpolitisk inriktning efter ett antal år av okonventionella åtgärder. Simsek som innehaft poster i tidigare Erdogan-ledda regeringar har i uttalanden sagt att en återgång till en ensiffrig inflationstakt är av yttersta vikt för landet.

Europa

Inflationen i eurozonen är fortsatt hög men i maj uppmättes den lägsta inflationstakten sedan före Rysslands invasion av Ukraina. Inflationen uppgick till 6,1 procent att jämföras med 7 procent i april. ECB-ordförande Christine Lagarde har dock uttryckt att centralbanken fortsatt kommer att behöva vidta åtgärder för att säkerställa att inflationstrycket minskar. ECB håller sitt nästa räntemöte den 15 juni och marknaden prissatte sannolikheten för en ytterligare höjning med 25 räntepunkter till 94 procent i månadsskiftet maj/juni.

Sverige

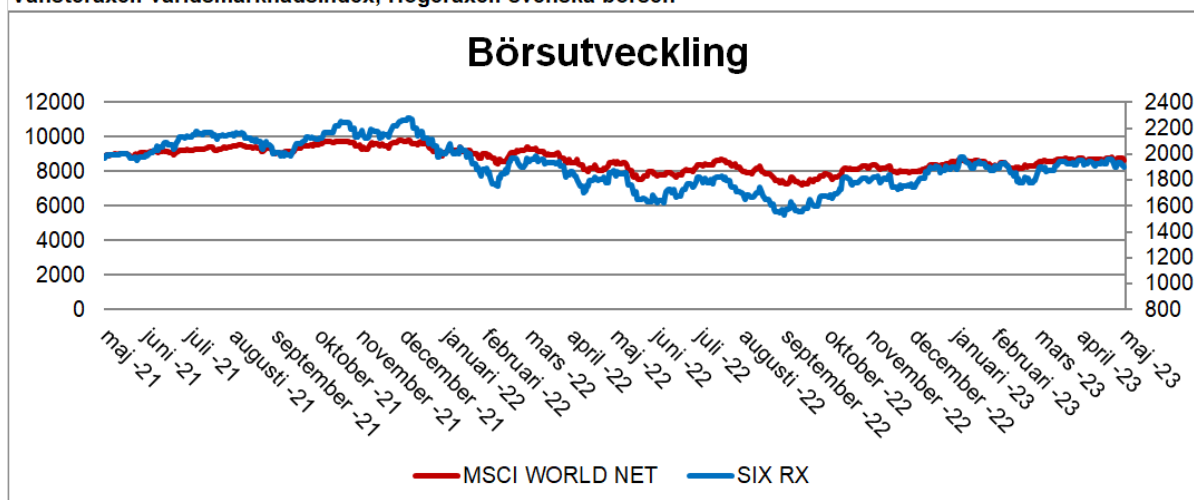
Konjunkturinstitutets barometerindikator för maj månad steg med 2,1 enheter till 89,4 drivet främst av detaljhandeln som ökade mest, om än från låga nivåer. Även hushållens indikator steg under månaden och noterades till 69,5 i maj, vilket var en uppgång med 3,7 enheter sedan april. En nivå motsvarande 100 för barometerindikatorn tyder på en ekonomi där stämningsläget är normalt.

Protokollet från Riksbankens april-möte som publicerades under månaden visade på viss oenighet över storleken på räntehöjningen. Två ledamöter röstade för en höjning med 25 räntepunkter. Inför Riksbankens nästa möte i slutet av juni bedömer marknaden i nuläget sannolikheten för en höjning av styrräntan med 25 räntepunkter som säker.

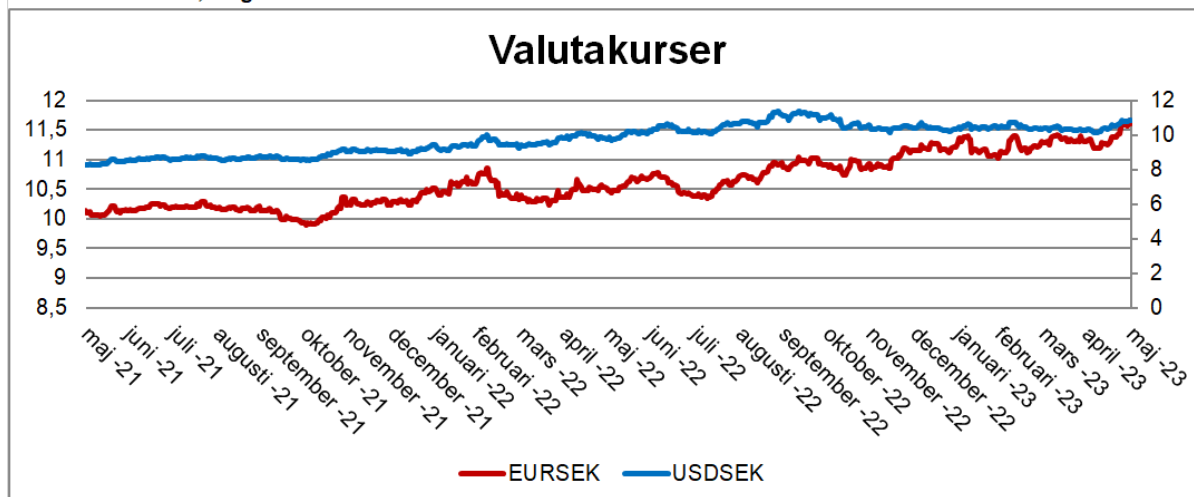
Den svenska kronan har försvagats relativt kraftigt mot både US-dollar och euro under månaden. Kronan har tappat nästan 6 procent i värde mot US-dollar och nästan 2,5 procent mot euron. I slutet av maj så handlade den svenska kronan nära sin lägsta nivå någonsin mot både US-dollar och euron och Riksbanken har tidigare poängterat att den svaga kronkursen kan bli ett problem och kan komma att påverka penningpolitiken framöver. Den senaste kronförsvagningen härstammar främst från oro rörande fastighetssektorns räntekänslighet, vilket fått utländska investerare att sälja svenska kronor.

Den svenska aktiemarknaden har backat med 2,7 procent under månaden inklusive utdelning medan världsmarknadsindex stått relativt stilla.

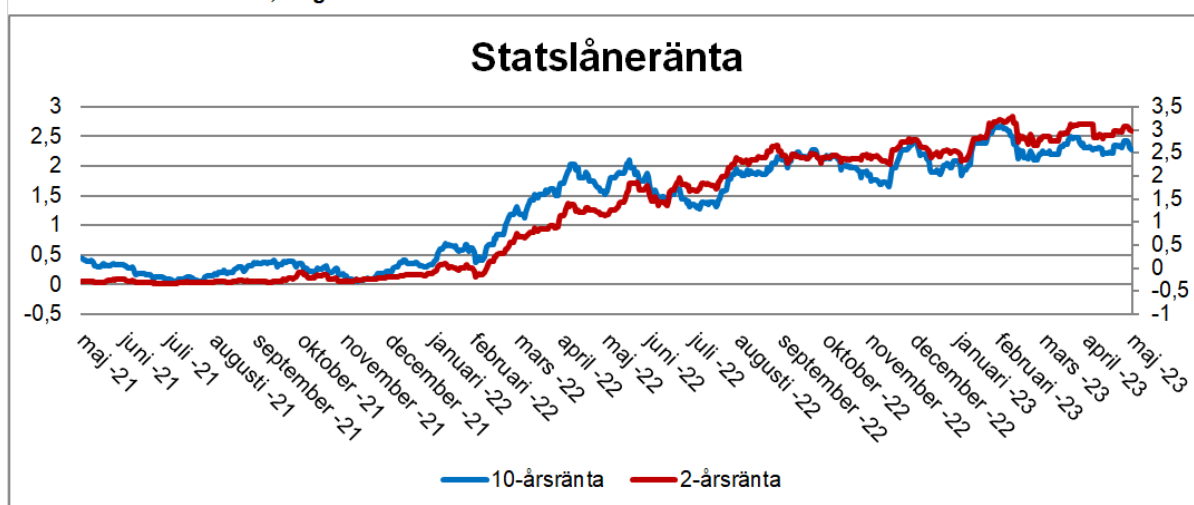
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Finansiell månadsrapport

AB Stockholmshem

juli 2023

Rapport till bolagets styrelse i enlighet med *Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB* (§4.2).

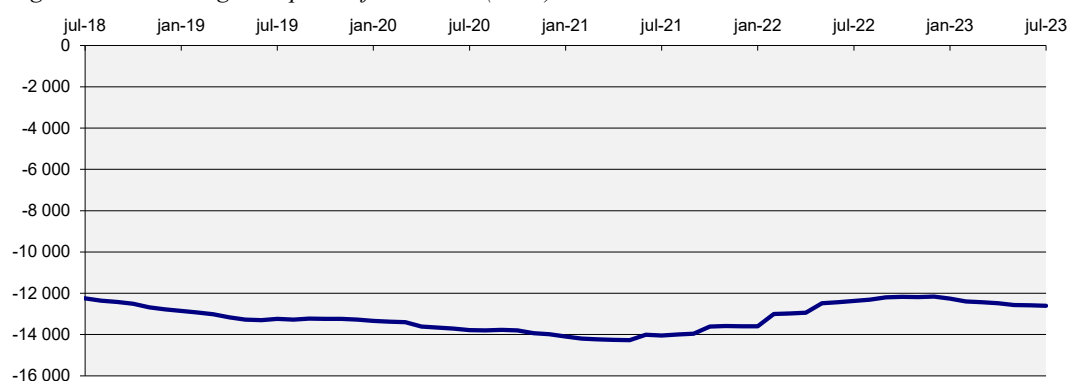
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 609 mnkr. Totalt är det en ökning med 23 mnkr sedan förra månaden, 93,4% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,26%.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-07-31	2023-06-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 609	12 586	13 500,0	93,4%
Borgensåtagande	0	0		
Totalt	12 609	12 586		

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

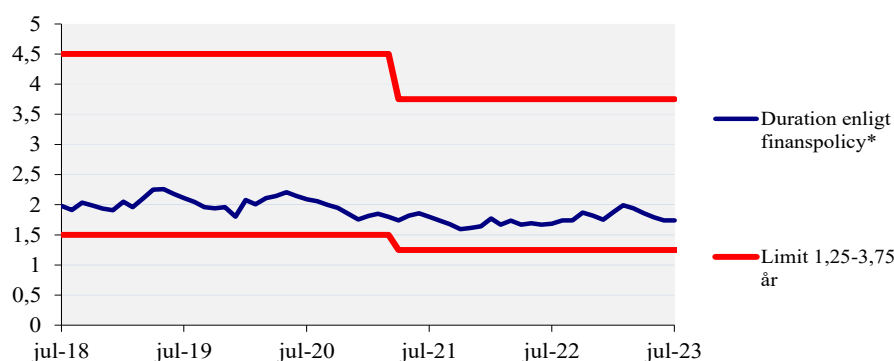
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställd den 18 januari 2023 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller från och med den 1 februari 2023.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2023-07-31	2023-06-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	69 878	69 136	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	68 840	67 986	
Duration (år)	1,74	1,79	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	48,1%	47,5%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	23,0%	22,1%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	12 782	13 636	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för juli 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 23 augusti 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

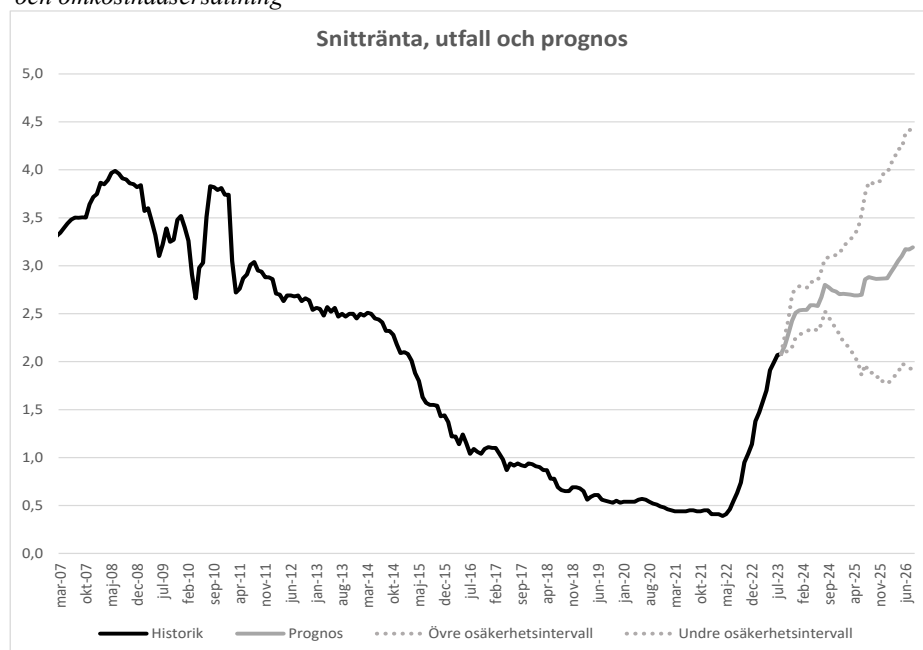


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historik samt en prognos inklusive osäkerhetsintervall för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminräntor).

Diagram 3: Historik och prognos för kommunkoncernens snittränta (%) exklusive marginal och omkostnadsersättning



Marginaler för kommunkoncernens bolag är anpassade till respektive bolag på löpande basis.

Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,14 till 0,30 procent. Nivåer uppdaterades den 1 juli 2023 och gäller till den 31 december 2023.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 334,1 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 460,2 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 126,1 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
aug-23	2,27
sep-23	2,36
okt-23	2,48
nov-23	2,62
dec-23	2,70
jan-24	2,73
feb-24	2,73
mar-24	2,73
apr-24	2,78
maj-24	2,78
jun-24	2,77
jul-24	2,86
aug-24	2,99
sep-24	2,97
okt-24	2,93
nov-24	2,92
dec-24	2,89
jan-25	2,90
feb-25	2,89
mar-25	2,89
apr-25	2,88
maj-25	2,88
jun-25	2,89
jul-25	3,05
aug-25	3,07
sep-25	3,06
okt-25	3,05
nov-25	3,05
dec-25	3,06
jan-26	3,06
feb-26	3,12
mar-26	3,18
apr-26	3,24
maj-26	3,29
jun-26	3,36
jul-26	3,36

Marknadskommentarer per 2023-07-31**Bilaga I****Sammanfattning**

Inflationen i USA fortsätter att minska och är nu på den lägsta nivå sedan september 2021.

Den amerikanska centralbanken har under juli höjt styrräntan med 0,25 procent och börjar närma sig räntetoppen. Marknaden förväntar sig att centralbanken kommer att börja sänka räntan i början på nästa år.

Under juni har överenskommelsen mellan Ryssland och Ukraina kring export av jordbruksprodukter löpt ut och Ryssland har meddelat att de inte förlänger avtalet.

Inflationen i euroområdet är fortfarande hög men sjönk till 5,3 procent i juli. Kärninflationen var dock oförändrad från föregående månad.

Den europeiska centralbanken höjde räntan med 0,25 procentenheter till 3,75 procent under juli. Centralbankens kommunikation har förändrats genom att de inte längre uttryckligen nämnde att ytterligare räntehöjningar ska förväntas utan att det är inkommande data som nu styr.

Svensk BNP föll rejält under andra kvartalet med -1,5 procent respektive -2,4 procent på årsbasis.

Konjunkturinstitutets barometerindikator minskade i juli och nuvarande nivå visar på ett betydligt svagare stämningsläge i den svenska ekonomin än normalt.

Internationellt

Inflationen i USA fortsätter att minska från toppen för cirka ett år sedan. Mätt som PCE var inflationen 4,1 procent i juni vilket var lägre än väntat. Det är på den lägsta nivån sedan september 2021. Löneindexet ECI steg även något lägre än väntat vilket är positivt för inflationsutvecklingen då upptrisker för inflationen främst kopplas till lönerna. Att inflationen fortsätter att minska visar på att den amerikanska centralbankens åtstramningar fungerar och att vi nu närmar oss slutet på denna räntehöjningscykel.

Den amerikanska centralbanken har under juli höjt styrräntan med 0,25 procentenheter till intervallet 5,25 – 5,50 procent. Höjningen var väntad och pressmeddelandet innehöll få ändringar jämfört med tidigare räntebesked. Marknaden förväntar sig att centralbanken kommer att börja sänka räntan i början på 2024 då inflationen fortsätter att närma sig inflationsmålet på 2 procent.

Under juni har överenskommelsen mellan Ryssland och Ukraina kring export av jordbruksprodukter löpt ut och Ryssland har meddelat att de inte förlänger avtalet. Ryssland och Ukraina står tillsammans för omkring 25 procent av världens exporterade vete samt en betydande del av majs och solrosolja. Förhandlingar pågår och Turkiets president Erdoğan väntas diskutera frågan med Putin under ett möte i augusti. Samtidigt har Indien som är världens största exportör av ris infört ett exportförbud på just ris i ett försök att stilla de inhemska priserna. Om det blir stora bortfall av basvaror brukar det få stora konsekvenser för matpriserna världen över vilket var vad som skedde i fjol innan avtalet slöts mellan Ryssland och Ukraina.

Europa

Inflationen i eurozonen är fortsatt hög men sjönk till 5,3 procent i juli jämfört med 5,5 procent i juni enligt Eurostats snabbestimat. Kärninflationen var dock oförändrad från juni på 5,5 procent.

Den europeiska centralbanken höjde räntan med 0,25 procentenheter till 3,75 procent. På den efterföljande presskonferens skedde en förändring i kommunikationen då Lagarde inte längre uttryckligen nämnde ytterligare räntehöjningar utan betonade att det beror på inkommande data. Vid de tidigare mötena har Lagarde tydligt markerat att fler räntehöjningar ska väntas varför den nya kommunikationen tyder på att centralbanken nu anser att räntan börjar närma sig toppen. Beroende på inkommande data, särskilt när kärninflationen var oförändrad på höga 5,5 procent kan det bli någon/några höjningar till men därefter väntas räntan toppa för att sedan sänkas under nästa år.

Sverige

Svensk BNP föll rejält under andra kvartalet med -1,5 procent respektive -2,4 procent på årsbasis enligt SCB:s BNP-indikator.

Årsförändringen var mer än 2,5 procentenheter lägre än Riksbankens prognos. Det är flera underliggande komponenter som tynger utvecklingen men en bidragande orsak är backande varuexport under kvartalets sista månad. Snabbestimatet för BNP har tidigare vid flera tillfällen reviderats betydligt varför det är klokt att inte dra för långtgående slutsatser förrän finala BNP publiceras 29 augusti.

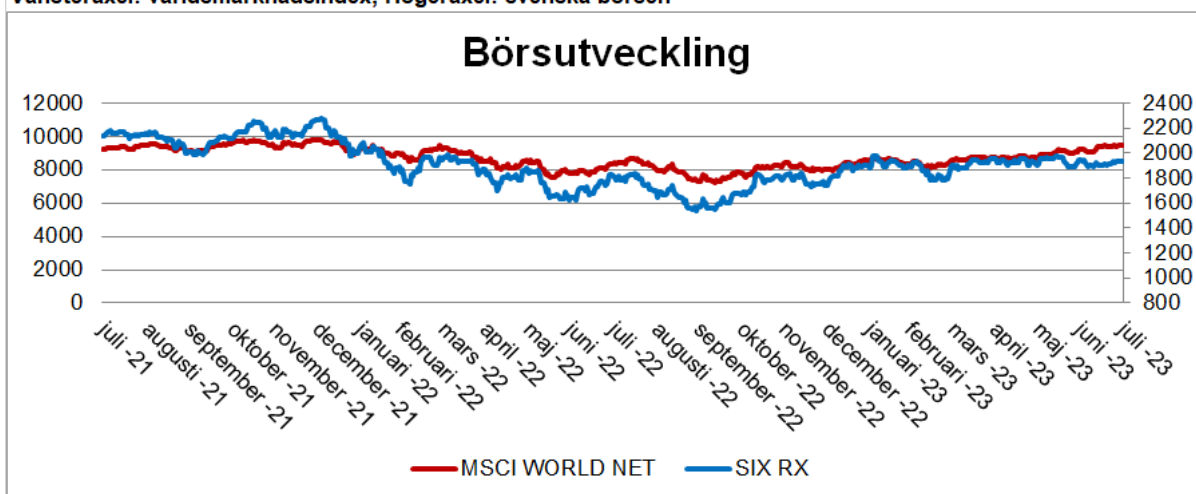
Konjunkturinstitutets barometerindikator minskade i juli och nuvarande nivå visar på ett betydligt svagare stämningsläge i den svenska ekonomin än normalt.

Tillverkningsindustrin minskade mest i juli men är fortsatt den starkaste sektorn. Inom tjänstesektorn minskade indikatorn marginellt och trots att läget i sektorn är dystrare än normalt uppger företagen alltjämt att antalet anställda har ökat de senaste tre månaderna.

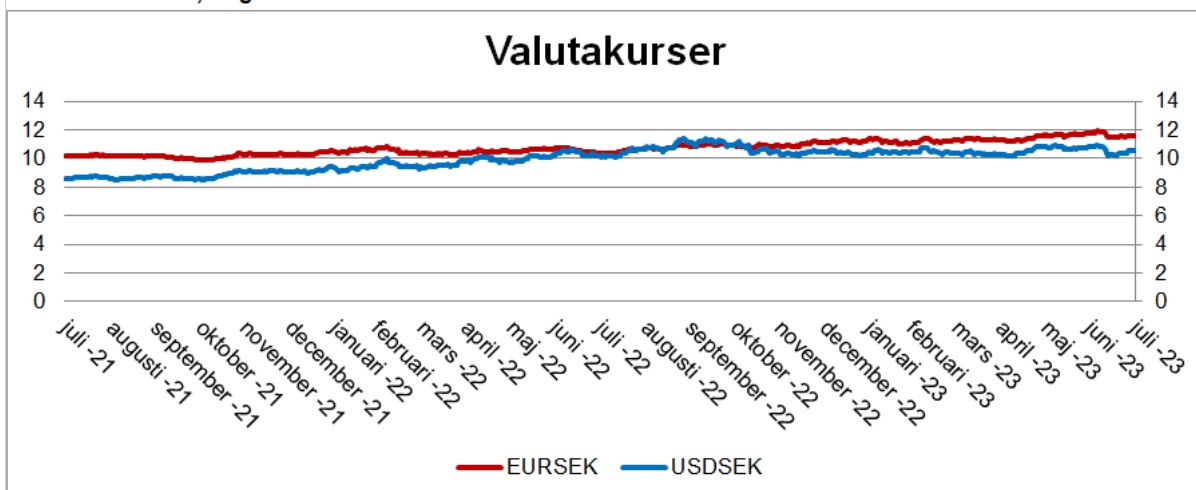
Anställningsplanerna för de kommande tre månaderna är även mer optimistiska än normalt. Tre av tio tjänsteföretag uppger att de har brist på arbetskraft.

Den svenska aktiemarknaden minskade med 0,36 procent under juli medan världsmarknadsindex ökade med 0,65 procent. Den svenska kronan som försvagats kraftigt under året vände trenden under juli. I slutet av juli hade kronan stärkts med 1,66 procent mot en euro och kostade 11,56 kronor respektive 2,56 procent mot US-dollar som kostade 10,53 kronor.

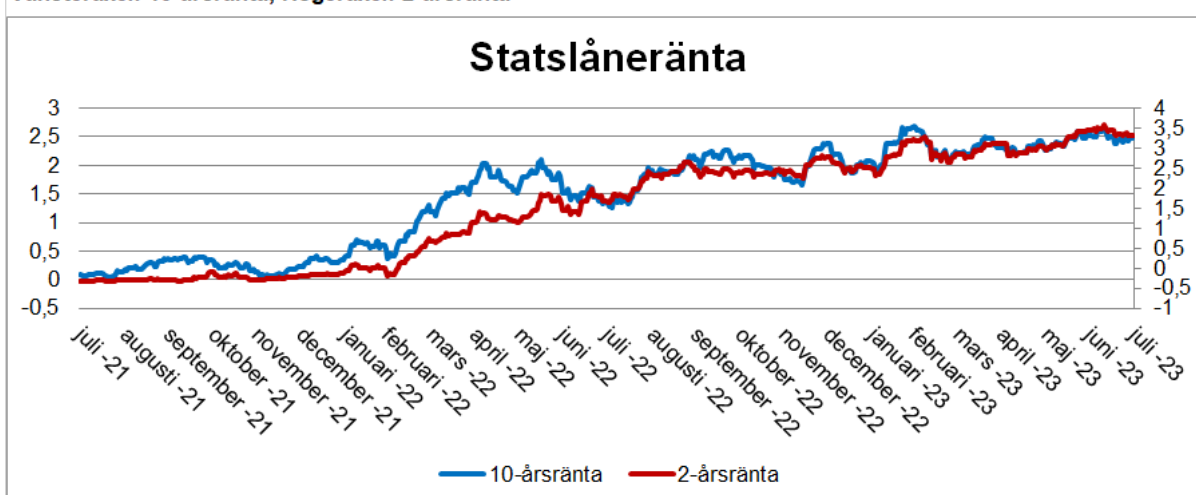
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



§ 7

Lägesrapport nyproduktion augusti 2023

SHEM 2023/1018

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Lägesrapport för nyproduktion augusti 2023 godkänns

Sammanfattning av ärendet

Läget för bolagets nyproduktion redovisas vid varje styrelsesammanträde.

Handlingar i ärendet

- 1289646 Lägesrapport nyproduktion augusti 2023
- 1289711 Projektlista nybyggnad 2023 08 23
- 1289712 Projektportfölj nybyggnad 2023 08 23

Lägesrapport nyproduktion augusti 2023

§7

SHEM 2023/1018

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Stockholmshem, AB

Lägesrapport nyproduktion augusti 2023

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Lägesrapport för nyproduktion augusti 2023 godkänns

Sammanfattning

Läget för bolagets nyproduktion redovisas vid varje styrelsesammanträde.

Bakgrund

Stockholmshem får varje år, oftast i stadens budget, i uppdrag att bidra till stadens nyproduktion av bostäder. Stadens uppdrag varierar över tid, men enligt budgeten för 2023 ska de allmännyttiga bolagen tillsammans uppnå en nybyggnationstakt på drygt 600 bostäder per år. Detta betyder att Stockholmshem från 2023 i årligen ska bygga drygt 200 nya lägenheter per år varav ca hälften ska utgöras av Stockholmshus.

Ärendet

Markackvisition

Ett stort arbete läggs ner för att uppfylla stadens mål angående nyproduktion av bostäder. Stockholmshem verkar på flera olika sätt. Att begära markanvisningar från stadens Exploateringskontor för upplåtelser av tomträttsmark är det vanligaste sättet att få fram nya projekt. Den mark som staden hittills kunna anvisa till bolaget har inte räckt till. Därför undersöker vi också möjligheten att köpa även privatägd mark eller byggrätter på bebyggda tomter i områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse, ofta på industrimark som ska få ett ändrat användningssätt. Under de senaste åren har priset på möjlig mark för bostadsändamål stigit kraftigt, vilket innebär att detta alternativ inte har varit möjligt. Stockholmshem undersöker också möjligheter till att förvärva projekt från privata aktörer som saknar förutsättningar att genomföra sina projekt.

Vi inventerar även kontinuerligt våra befintliga fastigheter och bedömer möjligheten att bygga nytt på egen mark, kanske med någon komplettering på angränsande kommunal mark. Vi samarbetar med Svenska Bostäder och Familjebostäder med syfte att intensifiera och samordna ackvisitionsarbetet. Även arbetet med Stockholmshusen innebär ökade insatser för anskaffning av byggrätter. Även möjligheten att uppföra tillfälliga bostäder för

Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

nyanlända, studenter och ungdomar på mark som står i träda inför exploatering ger nya förutsättningar att snabbt tillskapa nya bostäder. År 2020 initierades ett arbete med att upprätta stadsdelsprogram, vilket innebär att vi utredare möjligheter att utveckla befintliga områden genom komplettering med nya bostäder. Arbetet avslutades under 2020 och 29 stadsdelsprogram finns upprättade. Vi har även en löpande dialog med SHIS för att bidra till att tillgodose deras behov av bostäder.

Sökta och erhållna markanvisningar respektive planbesked för projekt inom egen fastighet avseende 2023:

Sökta markanvisningar 2023

Datum	Projektnamn	Stadsdel	Antal lgh	Kommentar
2023-01-13	Vinsta	Hässelby		allmän ansökan; inget antal lgh
2023-02-06	Riksby etapp 2	Bromma		allmän ansökan; inget antal lgh
2023-03-05	Mickelsbergsvägen Spångavägen-	Fruängen		förnyad ansökan från tidigare
2023-03-06	Bergslagsvägen	Bromma		tillsammans med andra aktörer
		Summa	0	

Hittills har inga markanvisningar erhållits.

Nyproduktionslistan

För att kunna följa hur bolagets projekt utvecklar sig redovisas till varje styrelsemöte dels Stockholmsstads totala projektportfölj som en löpande 6-årsredovisning, dels de förändringar som skett sedan föregående redovisning. Förändringarna förorsakas oftast av att projektens storlek har justerats under planprocessen eller att tidplanen har skjutits framåt i tiden eller att projekten överklagats och därmed förskjuts i tiden.

Av naturliga skäl finns ett visst mått av osäkerhet i de projekt som ligger två, tre år eller ännu längre framåt i tiden. Planerade utvecklingsområden kan försenas, vägar kanske inte byggs eller får annan sträckning etc.

Projektportföljen och tidplanen uppdateras inför varje styrelsemöte.

Redovisning av förändringar sedan föregående styrelsemöte:

Tåjärnet, blivande kv Skoblocket, Solberga

Projektet Tåjärnet med 99 lgh i Stockholmshus var tidigare planerad att byggstarta under 2023, men p.g.a. av mer omfattande arbete med investeringskalkylering planeras istället för genomförandebeslut under Q4 2023 och därmed byggstart under Q1 2024.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Olle Torefeldt

tf VD

AB Stockholmshem

Patrik Andersson

Chef Bygg & Teknik

AB Stockholmshem

Bilagor

1. Projektlista nybyggnad 2023-08-23
2. Projektportfölj nybyggnad 2023-08-23

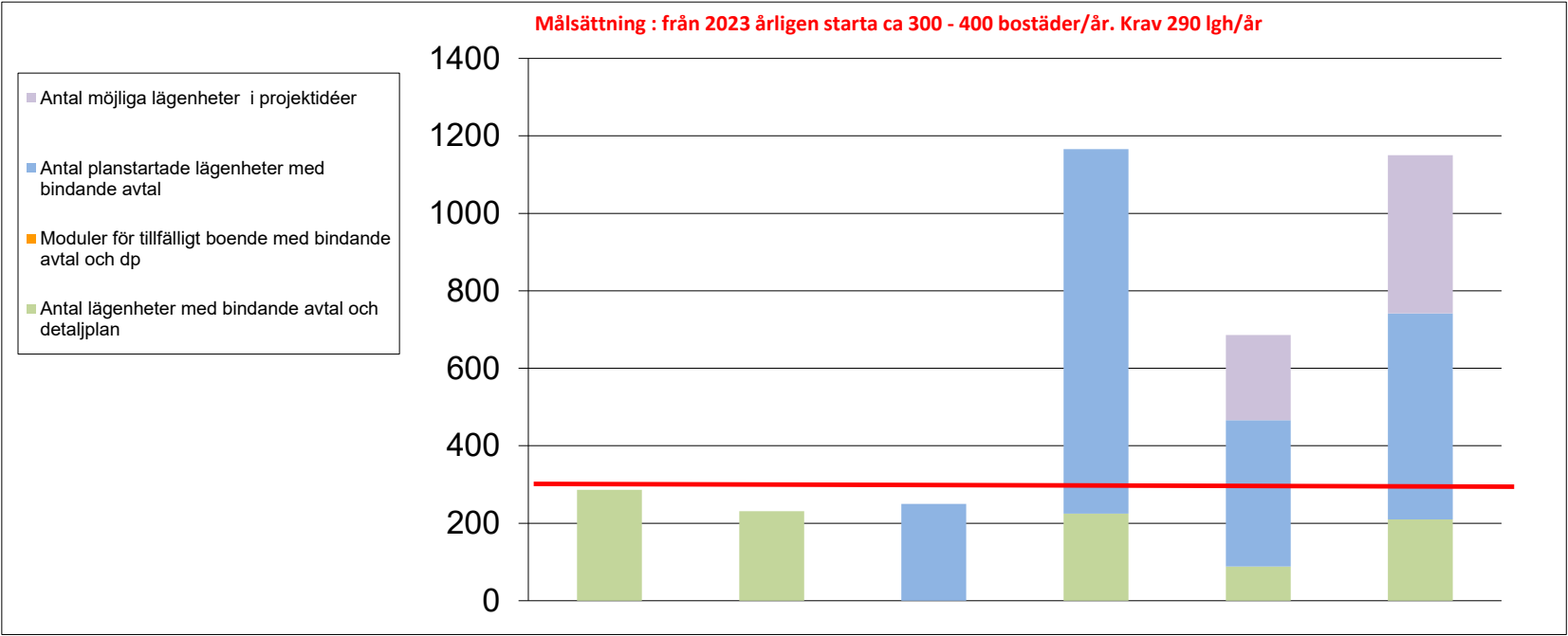
Byggstart 2023-2027	3697
Tidiga projektidéer 2021-2026	1185

Uppdaterad 2023 08 23

Start-PM
Samråd
Granskning
Antagande/Överklagande
Produktion
Preliminär inflytt

Byggstart 2023	Byggstart 2024	Byggstart 2025	Byggstart 2026	Byggstart 2027
286	431	583	686	1551

Projektnamn	Läge	Antal lgh	Mark	Planläge	Projektnr	2023				2024				2025				2026				2027			
						Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Örtuglandet (Åkeslund) Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Bromma Åkeshovsvägen		96 Egen fastighet+ markanvisning		162 26																				
Sävlängen/Idlängen Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Årsta Sandfjärdsgatan	4 avd. förskola start 2020. Dec 2021 inflytt.	160 Egen mark	Lagakraft 2017-	2254																				
Nya HK Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Skärholmen C	samt nytt HK till Shem	100 Markanvisning	Laga Kraft																					
Karlsbodavägen Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Bromma Södra Mariehäll Karlsbodavägen	varav 5 st lgh LSS	161 Markanvisning		15118	161																			
Tjälärnet Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Solberga	Stockholmshus	99 Markanvisning		16491					99															
Fotsacken Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Västertorp Västertorpsvägen	Stockholmshus	91 Markanvisning	Antagande dec 2018	16492																				
Tjället 8 Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Kungsholmen Stadshagen Sankt Göransgatan	student	166 Egen fastighet	Lagakraft 2018-11-27	15117																				
Bjurbäcken Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Rågsved Bjursätragatan	Stockholmshus	125 Markanvisning		16535			125																	
Persikan Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Södermalm Tegelviksgatan	4 avd. förskola Varav 5 st LSS grupp.bost.	155 Markanvisning	Godkänd 0405	14155																				
Stadshagsklippan etapp 1 och 2 Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Kungsholmen Stadshagen Sankt Göransgatan + Kjellgrensgatan	Student etapp 1: 210 etapp 2: 88	Markanvisning		15119																	300			
Rosenstenen Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Solberga Folkparksvägen	Del 1: 96 lgh Del 2: 44 lgh Stockholmshus	132 Markanvisning		16259					132															
Konstgutarvägen Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Johanneshov Konstgutarvägen	4 avd. förskola	100 Markanvisning		16196																	100			
Bergholmsbacken Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Bagarmossen	Varav 12 st stöd.bost.	245 Markanvisning		16503					100						145									
Renseriet Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Johanneshov		100 Egen fastighet																			100			
Årstafältet etapp 4 Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Årsta	LSS	132 Markanvisning		12275																	132			
Allgunnarna Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Johanneshov		180 Egen fastighet																					180	
Mälaräng Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Skärholmen		150 Markanvisning																		150				
Ulvunda 1:1, Spångavägen Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Bromma		75 Markanvisning													75									
Kolkajen Samråd Granskning Antagande/Överklagande	N:a Djugårdsstaden		150 Markanvisning																					150	
Betongblandaren Samråd Granskning Antagande/Överklagande			58 156 student Egen fastighet	Laga kraft. fastigheten uthyrd till Sisab prel byggstart 2026																				214	
Skarabéen, Cirkusplatsen Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Solberga	Shis	88 Markanvisning											88											
Sexmännen (BEA) Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Enskede		80 36 student Egen fastighet																					80	
Björketorpsvägen Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Bromma		117 Markanvisning																		106				
Instrumentet, Örnberg Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Aspudden		120 Egen fastighet														100								
Linta gårdsväg (Kvarnbacksvägen) Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Bromma	115 Stockholmshus 40 shis	Markanvisning																					155	
Byälvsvägen Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Bagarmossen		210 Egen fastighet									100				125									
Vårdhemmet, Räcksta Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Bromma	150 Stockholmshus 150 shis	Markanvisning													150					150				
Taffelstenen Solbergakontoret) Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Solberga		100 Egen fastighet	Start PM													80								
Melongården Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Hä'sselby																				140				
Ormkärr Samråd Granskning Antagande/Överklagande	Hagsätra	(samarbete med Byggvästa)	100 Markanvisning														100								



Moduler för tillfälligt boende med bindande avtal och dp
Antal planstartade lägenheter med bindande avtal
Antal möjliga lägenheter i projektidéer
Summa

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2023-2028
286	231	0	225	88	210	1 254
0	0	0	0	0	0	0
0	0	250	941	378	532	2 976
0	0	0	0	220	408	1 185
286	231	250	1166	686	1150	5 415

Antal lägenheter med bindande avtal och detaljplan
Stadshagsklippan etapp 1, Kungsholmen
Stadshagsklippan etapp 2, Kungsholmen
Karlsbodavägen, Södra Mariehäll
Rosenstenen (Folkparksvägen) Solberga (sthlmus)
Bjurbäcken, Rågsved (sthlmus)
Ulvunda 1:1 (Spångavägen) Bromma
Betongblandaren, Mariehäll (Obs prel 2027 pga uthyrning till SISAB)
Mälaräng, Bredäng (Sthlmhus)
Tåjärnet, Solberga (sthlmus)
Moduler för tillfälligt boende

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2023-2028
161	132		75	88	210	210
125						88
						161
						132
						125
						75
						214
						150
						99
						0

Antal planstartade lägenheter med bindande avtal
Bergholmsbacken, Bagarmossen
Kolkajen, Norra Djurgårdsstaden (byggstart 2030)
Renseriet , Bolidenplan - Johanneshov
Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov
Sexmännen, Enskede
Konstgutarvägen, Bolidenplan - Johanneshov
Årstafältet etapp 4, Årsta
Instrumentet, Örsnberg
Byälvsvägen, Bagarmossen
Linta Gårdsväg, Bromma (Sthlmhus + Shis)
Skarabén (Cirkusplatsen), Solberga
Björketorpsvägen, Bromma
Solberga, Taffelstenen
Vårdhemmet, Räcksta
Melongården, Hässelby
Ormkärr, Hagsätra (student lgh)
Norra Rågsved
Esbjörn
Hjämsätra 3, Sätra

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2023-2028
			45		200	245
						150
					100	100
						250
						80
					100	100
					132	132
			100			100
		100	125			225
						155
				88		88
			106			106
			80			80
		150	150			300
				140		140
			90			90
						240
			150	150		300
			95			95

§ 8

Redovisning av arbetet inom Rättvist byggande

Sammanfattning av ärendet

Vd för Rättvist Byggande, Morgan Janson, redogör för arbetet inom organisationen.

Muntlig föredragning utan beslut.

Redovisning av arbetet inom Rättvist byggande

§8

§ 9

Redovisning av hyresgästenkät 2023

Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Godkänna rapporten

Sammanfattning av ärendet

Bolagets marknadsanalytiker Josefin Forsén föredrar resultatet av den årliga hyresgästenkäten.

Muntlig föredragning

Redovisning av hyresgästenkät 2023 §9

§ 10**Anmälan av inkomna och besvarade remisser**

SHEM 2023/996

Beslut

Aktiebolaget Stockholmsshems styrelse beslutar

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

Sammanfattning av ärendet

Till Stockholmshem inkommer årligen ett relativt stort antal remisser för besvarande. De i särklass flesta kommer via Stockholms Stadshus AB som underremisser medan andra kommer från stadsledningskontoret eller rotlarna. Det förekommer också remisser från Stockholms läns landsting, länsstyrelsen m.fl. Denna typ av remisser anmäls i styrelsen medan förvaltningsremisser från andra nämnder och styrelser normalt inte anmäls i styrelsen. Om inget annat anges kommer remissen som underremiss från Stockholms Stadshus AB.

Handlingar i ärendet

- 1281742 Anmälan inkomna och besvarade remisser

Anmälan av inkomna och besvarade remisser

§10

SHEM 2023/996

Handläggare
Magnus Ljungkvist
08-50839114

Till
Stockholmshem, AB

Anmälan av inkomna och besvarade remisser

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

Sammanfattning

Till Stockholmshem inkommer årligen ett relativt stort antal remisser för besvarande. De i särklass flesta kommer via Stockholms Stadshus AB som underremisser medan andra kommer från stadsledningskontoret eller rotlarna. Det förekommer också remisser från Stockholms läns landsting, länsstyrelsen m.fl. Denna typ av remisser anmäls i styrelsen medan förvaltningsremisser från andra nämnder och styrelser normalt inte anmäls i styrelsen. Om inget annat anges kommer remissen som underremiss från Stockholms Stadshus AB.

Ärendet

Nedan listas inkomna och besvarade remisser samt remisser som bolaget avstått från att besvara.

Inkomna

- Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om certifierade byggprojekteringsföretag. Besvaras 230906.
- Remiss av Övergripande samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm. Besvaras 230927.
- Remiss av Stockholms stads trygghetsprogram 2024-2027. Besvaras 230929.
- Remiss av Promemorian – Vistelseförbud på allmän plats och vissa andra platser (DS 2023:17). Besvaras 230918.
- Remiss av Stockholms stads reviderade strategi för att förhindra att barn, unga och vuxna dras in i kriminalitet. Besvaras 231002.
- Remiss av Motion om Rädda Stockholms demografi: bygg större bostäder i innerstaden. Besvaras 231016.

Besvarade

- Remiss av Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt

Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader. Besvaras 19 juni 2023.

- Remiss av Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m. Besvaras 19 juni 2023.
- Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m. Besvaras 19 juni 2023.
- Remiss av Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader. Besvaras den 9 juni 2023.
- Remiss av Naturvårdsverkets förslag till föreskrifter om undantag från krav på utsortering, separat insamling. Besvaras 230804.
- Remiss av Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter om ändring i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd samt upphävande av Boverkets allmänna råd (2011:27) om analytisk dimensionering av byggnader. Besvaras 9 juni 2023.
- Motion om en överdäckningsstrategi, SSAB 2023/27. Besvaras 13 april 2023.
- Remiss av Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål. Besvaras den 9 juni 2023.
- Kontorsremiss Gemensamma miljökrav vid upphandling av entreprenader. Besvaras 26 april 2026.
- Remiss, förslag till ANDTS-program, Stockholm stads program om alkohol, narkotika, dopningsmedel, tobak och nikotinprodukter samt spel om pengar 2023-2026. Besvaras 31 maj 2023.
- Remiss av Remiss av Riktlinje chefsstruktur. Besvaras 14 augusti 2023

Avstätt

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på vd-stab med stöd av bolagets övriga avdelningar.

Olle Torefeldt
Tf VD
AB Stockholmshem

Magnus Ljungkvist
Styrelsesekreterare
AB Stockholmshem

§ 11**Vd informerar**

Verkställande direktören, Olle Torefeldt, redovisade aktuella frågor för bolaget.

Sprängning i Skarpnäck 19 augusti

Dessvärre har sprängningar fortsatt i Stockholmsområdet och den 19 augusti drabbade de boende i en av våra fastigheter i Skarpnäck. Skadorna var omfattande, men lyckligtvis inga personskador. Fyra lägenheter blev tvungna att akut evakueras. Ett gott samarbete med myndigheter och aktörer etablerades snabbt och med hjälp av engagerade entreprenörer kunde huset snabbt tas i bruk igen, dock kvarstår evakuering av fyra hushåll och reparation av hiss m.m.

Centrumutveckling - exempel Solberga

Med anledning av ett brev till styrelsen från en av bolagets lokalhyresgäster redogjorde vd för hur bolaget resonerar kring centrumutveckling.

Uthyrning av kv Mullvadsberget, Södermalm

Styrelsen fick en genomgång av det nya huset på Ansgariegatan, kv Mullvadsberget. Antalet intresserade och nyfikna var stort och huset har också fått en hel del medieuppmärksamhet. Med hjälp av en film där en drönare tog oss igenom husets olika delar från gemensamhetsutrymmen till enskilda lägenheter.

Vd informerar

§11

§ 12

Övriga frågor

Inga övriga frågor anmälades.

Övriga frågor

§12

§ 13

Mötets avslutande

Tjänstgörande ordförande, Björn Ljung, tackade alla medverkande och avslutade mötet.

Mötets avslutande

§13

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Olow Magnus,Ljungkvist	2023-09-21
Björn Tom Gunvall,Ljung	2023-09-21
Mohamed Nassir,Abdullahi Ali	2023-09-21