

## Protokoll 2/2024

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde torsdagen den 14 mars 2024 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)  
Victor Siljevik (M)  
Tom Hedrup (M)  
Gerd Sjöberg Granlund (S) Suppleant  
Kiyana Hakimi (S) Suppleant §§4-16  
Vanja Knocke (V) Suppleant ersätter Zacharias Tjäder (MP)  
Hannah Leopoldson (C) Suppleant

### Övriga närvarande

Kristin Selander Facklig  
Lena Karlsson Lekmannarevisor  
Ulf Fridebäck Lekmannarevisorssuppleant  
Mari Önevall Revisor  
Anna Nording Revisor  
Åsa Wigfeldt VD  
Helena Roos Tjänsteman  
Cecilia Liljedahl Torhult Tjänsteman  
Anna Skjöldebrand Ljung Tjänsteman  
Patrik Andersson Tjänsteman  
Ulrika Ridderstråle Tjänsteman  
Olle Torefeldt Sekreterare

### Paragraf

§§1-16

### Sekreterare

Olle Torefeldt

## § 1

### Mötets öppnande

Ordförande María-Elsa Salvo öppnade mötet.

## **§ 2**

### **Utseende av justerare**

Ordförande jämte vice ordförande utsågs att justera protokollet.

## § 3

### Protokoll Stockholmshems styrelsemöte 240208

SHEM 2024/282

### Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

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

### Handlingar i ärendet

- 1504716 Protokoll Stockholmshems styrelse 240208

**§ 4**  
**Revisorernas genomgång**  
Muntligt

**§ 5****Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2023**

SHEM 2024/254

**Beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att anmälan av revisorernas rapporter godkänns.
2. Att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Därutöver beslutar styrelsen enligt förslag till beslut nedan

3. Att bolaget ges i uppdrag att innan sommaren återkomma med en åtgärdsplan för att lösa ut de brister som framkommit i och med revisorernas granskning.
4. Att arbetet med att åtgärda bristerna regelbundet återrapporteras till styrelsen.

**Förslag till beslut från****María-Elsa Salvo m fl (S), Christer Ryd m fl (V), Björn Ljung (L), Tom Hedrup m fl (M)**

- Att bolaget ges i uppdrag att innan sommaren återkomma med en åtgärdsplan för att lösa ut de brister som framkommit i och med revisorernas granskning.
- Att arbetet med att åtgärda bristerna regelbundet återrapporteras till styrelsen.

**Särskilt uttalande från María-Elsa Salvo m fl (S), Christer Ryd m fl (V)**

Det är till vissa delar allvarliga brister i bolagets arbete som revisorerna uppmärksammar. Flera brister har dessutom funnits under lång tid. Exempelvis noterar man att samverkansöverenskommelsen gällande Störningsjouren som är över 20 år gammal aldrig utvärderats eller prövats i förhållande till kommunallagen.

Revisorerna påtalar också att bolaget inte vidtagit åtgärder utifrån tidigare rekommendationer. Bland annat gäller detta en anmärkning från 2021 att säkerställa ett arbete i enlighet med offentlighetsprincipen och systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar. Internkontrollen av bland annat lokalupplåtelse påpekar också revisorerna har problematiska brister.

Vad gäller det ekonomiska resultatet för bolaget lämnas också anmärkning med anledning av att bolaget inte når kommunfullmäktiges uppsatta mål. I huvudsak är detta en

konsekvens av nedskrivningar som hänförs till den årliga fastighetsvärderingen. Det är av största vikt att bolaget tar fram en plan för hur dessa och övriga anmärkningar från revisionerna kan tas om hand och lösas ut. Därför ger styrelsen bolaget i uppdrag att ta fram en åtgärdsplan med skarpa åtgärder för att lösa ut bristerna. Bolaget ska också regelbundet återrapportera till styrelsen hur arbetet fortlöper.

### **Sammanfattning av ärendet**

Härmed anmäls externrevisionsrapporter av under året utförd granskning avseende Styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och interna kontroll samt rapporter över granskning av delårs- och årsbokslut. Vidare anmäls lekmannarevisorernas rapport över granskningen 2023 av förvaltning och intern kontroll avseende AB Stockholmshem och dotterbolag.

### **Handlingar i ärendet**

- SHEM 2024/254-1 (Godkänd - R 1) Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2023
- SHEM 2024/254-3 (Godkänd - R 1) EY Årsrapport 2023 AB Stockholmshem
- SHEM 2024/254-2 (Godkänd - R 1) Stadsrevisionen Årsrapport 2023 AB Stockholmshem

## § 6

### Förslag till Årsredovisning och Hållbarhetsrapport för 2023

SHEM 2024/277

#### Beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar

1. Att bolagets Årsredovisning för 2023 godkänns.
2. Att bolagets Hållbarhetsrapport för 2023 godkänns.
3. Att vinstmedlen 10 904 753 797 kronor överförs i ny räkning.
4. Att beslutet förklaras omedelbart justerat.

#### Särskilt uttalande

**Björn Ljung (L), Tom Hedrup m fl. (M)**

Resultatet för år 2023 blev betydligt sämre än förväntat.

Det finns en rad mer eller mindre opåverkbara anledningar till det. Bolaget drabbades av ett sprängattentat i Hässelby som var enormt omfattande och kostnaderna för att återställa fastigheten blev mycket stora och summan är ännu inte känd. Detta trots goda försäkringar. Självklart måste denna kriminalitet stoppas så att människor och egendom inte utsätts för fullständigt oprovocerat våld med kopplingar till organiserad brottslighet.

En annan allvarlig avvikelse är de nedskrivningar av fastigheter som bolaget tvingats till. De beror delvis på brister i kalkyler och i förändringar på fastighetsmarknaden med fallande fastighetsvärden. Det gäller främst det nya kontoret i Skärholmen, kv Tjället i Stadshagen och kv Persikan på östra Södermalm. En nedskrivning innebär att pengar låses i bokföringen för att balansera ett lägre fastighetsvärde än vad produktionskostnaden uppgick till. Dessa pengar hade gjort mer nytta för hyresgästerna i form av renoveringar och upprustningar som kunnat genomföras utan utökade lån och därmed ökade ränteutgifter.

Styrelsen beslöt den 8 februari 2024 att internkontroll för bolaget för innevarande år skall särskilt omfatta bland annat kalkylerna för nyproduktion, renoveringar, om-och tillbyggnader. En osäker marknadsutsikt kräver särskild omsorg om säkerhetsmarginaler i projekteringskostnaderna.

Dessvärre konstaterar vi att majoriteten i staden väljer att fortsätta och att planera för produktion av nästa 100 bostäder i ett projekt med osäker kalkyl och ett nettonollresultat.

Det är också oroväckande att låneskulden för bolaget fortsätter att öka i ett osäkert ränteläge som dessvärre kommer att innebära mycket högre marknadsräntor än för bara två år sedan, även om räntetoppen av allt att döma är nådd. Högre räntor innebär större



kostnader som endast kan betalas av högre hyror eller av ambitionssänkningar i drift och underhåll. Båda fallen betyder försämringar för hyresgästerna.

### **Sammanfattning av ärendet**

Härmed överlämnas förslaget till Årsredovisning och Hållbarhetsrapport 2023 för AB Stockholmshem för ställningstagande.

### **Handlingar i ärendet**

- SHEM 2024/277-1 (Godkänd - R 2) Förslag till Årsredovisning och Hållbarhetsrapport för 2023
- SHEM 2024/277-2 (Godkänd - R 1) Årsredovisning 2023 bilaga 1
- SHEM 2024/277-3 Hållbarhetsrapport 2023 bilaga 2

## § 7

### Utfallsrapport T3 samt verksamhetsberättelse 2023

SHEM 2024/278

#### Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att Utfallsrapport T3 samt verksamhetsberättelse för perioden 1 januari – 31 december 2023 godkänns.

#### Sammanfattning av ärendet

I enlighet med ”Arbetsordning för AB Stockholmshems styrelse” samt anvisningar från Stockholms Stadshus AB avlämnas härmed Utfallsrapport T3 samt verksamhetsberättelse för perioden 1 januari – 31 december 2023.

#### Handlingar i ärendet

- SHEM 2024/278-2 (Godkänd - R 1) Utfallsrapport T3 samt verksamhetsberättelse 2023
- SHEM 2024/278-1 (Godkänd - R 1) Utfallsrapport T3 samt Verksamhetsberättelse 2023 bilaga

**§ 8****Utseende av ombud till bolagsstämmorna mm i Stockholmshems dotterbolag**

SHEM 2024/255

**Beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att Olle Torefeldt utses till stämooombud – och Desiree Anger som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall – vid bolags- och extra stämmor i AB Stockholmshem Fastighetsnät samt Stockholmshem i Skärholmen AB för tiden fram till 2024 års ordinarie bolagsstämma.
2. Att ombudet får i uppdrag att rösta för fastställande av resultat- och balansräkning och vinstdisposition i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2023 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan.
3. Att ärendet förklaras omedelbart justerat.

**Sammanfattning av ärendet**

Moderbolaget AB Stockholmshem äger samtliga aktier i två dotterbolag. Dessa är:

AB Stockholmshem Fastighetsnät som bildats för att genomföra utbyggnaden av och äga bredbandsnäten i Stockholmshems fastigheter.

Stockholmshem i Skärholmen AB som bildades för att förvärva fastigheter och tomträtter i syfte att på dessa uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärlägenheter och kollektiva anläggningar även som att handha liknande byggnads- och förvaltningsuppdrag åt Stockholms kommun.

Ordinarie bolagsstämma med dotterbolagen ska hållas före Stockholmshems ordinarie stämma 2024-04-09. Tidpunkt fastställs i samband med att dotterbolagets styrelse tar ställning till bokslutet och förslaget till förvaltningsberättelse. Förslag till förvaltningsberättelser finns tillgängliga hos styrelsens sekreterare.

Ägaren har att vid bolagsstämman bland annat ta ställning till fastställande av resultat- och balansräkning och styrelsens förslag till vinstdisposition. Stämooombudet ska vidare fatta beslut om ansvarsfrihet för det gångna årets förvaltning.

Stockholmshem bör därför utse ett stämooombud och en ersättare för detta ombud, att tjänstgöra vid förfall för ordinarie ombud. I

enlighet med praxis i staden föreslås ombudets mandattid gälla intill 2025 års ordinarie bolagsstämma.

## **Handlingar i ärendet**

- SHEM 2024/255-1 (Godkänd - R 1) Utseende av ombud till bolagsstämmorna mm i Stockholmshems dotterbolag

## § 9

### Uppdatering av aktieböcker för AB Stockholmshem, Stockholmshem i Skärholmen samt AB Stockholmshem Fastighetsnät

SHEM 2024/307

#### Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att ge stadsadvokat Gustaf Swedlund i uppdrag att uppdatera aktieböckerna för AB Stockholmshem (556035-9555), Stockholmshem i Skärholmen (556052-2160) och AB Stockholmshem Fastighetsnät (556715-5394).

#### Handlingar i ärendet

- SHEM 2024/307-1 (Godkänd - R 1) Uppdatering av aktieböcker för AB Stockholmshem, Stockholmshem i Skärholmen samt AB Stockholmshem Fastighetsnät

**§ 10**  
**Finansiell månadsrapport per 2024-01-31**  
SHEM 2024/220

**Beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att finansrapporten per 2024-01-31 anmäls.

**Sammanfattning av ärendet**

I ärendet anmäls finansiell månadsrapport för januari 2024.

**Handlingar i ärendet**

- SHEM 2024/220-1 (Godkänd - R 1) Finansiell månadsrapport per 2024-01-31
- SHEM 2024/220-2 (Godkänd - R 1) Finansiell månadsrapport 240131 AB Stockholmshem bilaga

**§ 11**  
**Tertialredovisning stora projekt T3 2023**  
SHEM 2024/238

**Beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna redovisningen för stora projekt för tertial 3 2023.

**Handlingar i ärendet**

- SHEM 2024/238-1 (Godkänd - R 1) Tertialredovisning stora projekt T3 2023
- SHEM 2024/238-2 (Godkänd - R 1) Tertialredovisning stora projekt T3 2023 bilaga

**§ 12**  
**Lägesrapport nyproduktion**  
SHEM 2024/237

**Beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att lägesrapport nyproduktion godkänns.

**Handlingar i ärendet**

- SHEM 2024/237-1 (Godkänd - R 1) Lägesrapport nyproduktion
- SHEM 2024/237-2 (Godkänd - R 1) Projektportfölj nyproduktion bilaga 1
- SHEM 2024/237-3 (Godkänd - R 1) Projektlista nyproduktion bilaga 2



## § 13

### Anmälan av inkomna och besvarade remisser

SHEM 2024/222

### Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna anmälan av inkomna och besvarade remisser.

### Sammanfattning av ärendet

I ärendet redovisas inkomna remisser samt de remisser som bolaget svarat på eller avstått från att besvara.

### Handlingar i ärendet

- SHEM 2024/222-2 (Godkänd - R 1) Anmälan av inkomna och besvarade remisser
- SHEM 2024/222-4 Godkänd Remissvar Kommunikationsprogram för Stockholms stad
- SHEM 2024/222-3 Godkänd Remissvar förslag av ändring boverkets allmänna föreskrifter SHEM 2024-227

**§ 14****Vd informerar**

VD informerade om att hyresförhandlingarna ännu inte är avslutade. Det återstår nu att teckna Stockholmshems slutgiltiga bolagsavtal med Hyresgästföreningen. Vidare informerade VD om att orsaken till den nedfallna putsen i en lägenhet som styrelsen informerats om tidigare utreds vidare. VD informerade också om att Stockholms första leksaksbibliotek öppnats i bolagets lokaler i Skarpnäck, för Stockholmshems hyresgäster och alla andra. I leksaksbiblioteket kan man låna leksaker, leka och lämna in färdiglekta fina prylar så att de kommer till nytta igen. Ett hållbarhetsarbete i det lilla som gjorts möjligt tack vara ett nära samarbete mellan initiativtagaren och bolagets lokala förvaltning.

## § 15 Övriga frågor

## **§ 16** **Mötets avslutande**

## Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Olle Karl Stig-Olov, Torefeldt	2024-04-22
Björn Tom Gunvall, Ljung	2024-04-22
Maria-Elsa Victoria, Salvo Miranda	2024-04-23