

Protokoll Nr 6/2024

fört vid sammanträde med styrelsen för Stockholms Stadshus AB
måndagen den 2 september 2024 kl. 13:00

Ledamöter	Karin Wanngård (S) Ordförande Christofer Fjellner (M) Vice ordförande Arvid Vikman Rindevall (S) §§3-14 Clara Lindblom (V) Thomas Ehrnström (V) Martin Hansson (MP) Gustav Johansson (M) Jan Jönsson (L) Jonas Naddebo (C) Maria-Elsa Salvo (S) §§1-2 ersätter Arvid Vikman Rindevall (S)
Suppleanter	Maria-Elsa Salvo (S) §§3-14 Anders Österberg (S) Emilia Bjuggren (S) §§3-14 Tina Kratz (V) Lars Strömgren (MP) Yvonne Fernell-Ingelström (M) Gunnar Björkman (M) Nike Örbrink (KD)
Övriga närvarande	Dick Morén Facklig SACO Jim Schütt Facklig LO Fredrik Jurdell VD Anette Scheibe Lorentzi vice VD Ingrid Storm Sekreterare Peter Kvarnhem Ekonomichef Tuula Seger Tjänsteman André Beinö Borgarrådssekreterare
Justerare	Karin Wanngård, Christofer Fjellner
Paragraf	§§1-14
Sekreterare	Ingrid Storm

§ 1 Utseende av protokollsjusterare

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

§ 2 Anmälan av protokoll

Dnr SSAB 2024/3

Anmäldes att protokoll från koncernstyrelsens sammanträde 2024-06-17 (Nr 5/2024) är justerat och utsänt.

§ 3 Finansiell månadsrapport per 31 juli 2024

Dnr SSAB 2024/16

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna.

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

"År 2023 ökade kommunkoncernen externa upplåning med över 6 mdkr. Nu fortsätter upplåningen att öka, per 31 juli 2024 uppgick extern nettoupplåning till 79 069 mnkr, vilket är en ökning med 5 788 mnkr sedan årsskiftet för kommunkoncernen. Den höga upplåningstaken har medfört att Socialdemokraterna tvingats höja ramen för extern upplåning med 10 mdkr till 90 000 mnkr från den 1 januari 2024. Kommunkoncernens låneskuld förväntas passera 100 mdkr under den här mandatperioden.

Vi är mycket oroade över den kraftigt ökande skuldsättningen i staden. Den leder till ett försämrat finansnetto och försämrade förutsättningar för staden på den finansiella marknaden. Vi ser med stor oro på att stadens finansiella kreditbetyg AAA riskerar att sänkas, vilket skulle innebära att räntekostnaderna ökar ytterligare.

Vi konstaterar att räntekostnaderna är mycket höga. Prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12- månaders-perioden estimeras med nuvarande antaganden att bli ca 2,5 mdkr. Räntekostnaderna förväntas öka något de närmaste åren. Högre räntenivåer i kombination med en ökande skuld innebär följaktligen att stigande räntekostnader är en betydande kostnadspost i stadens budget samt belastar stadens bolag.

Mot bakgrund av detta vill vi understryka vikten av bedriva en politik som leder till att stadens skuld omgående börjar minska. Kommunkoncernens investeringar finansieras delvis av egna medel och delvis av lån. Under 2023 var egenfinansieringsgraden 60 procent i jämfört med 113 procent året innan. Egenfinansieringsgraden i investeringar måste öka och staden behöver överväga att avyttra tillgångar för att minska skulden. Samtidigt är det viktigt att förbättra styrningen av stora investeringsprojekt, de kraftiga

avvikelser som skett minskar kommunfullmäktiges utrymme att finansiera nya investeringar. Det krävs prioriteringar och effektiviseringar av oss politiker i Stockholms stad, såväl som en långsiktigt hållbar finansiering av välfärdsåtagandet."

§ 4 Stockholms Stadshus ABs dubbla väsentlighetsanalys 2024 inom ramen för EU:s direktiv om företags hållbarhetsrapportering - CSRD

Dnr SSAB 2024/25

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Stockholms Stadshus ABs dubbla väsentlighetsanalys för 2024, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, godkänns.

§ 5 S:t Erik Markutveckling ABs förvärv av tomträtterna till Valsverket 8 och 9

Dnr SSAB 2024/118 - KS 2024/587

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Christofer Fjellner (M) och Gustav Johanssons (M) förslag till beslut.

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

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s, eller ett helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB:s, förvärv av samtliga aktier i Startplattan 197536 AB, org.nr 559480-3438, och därigenom indirekt tomträtterna Valsverket 8 och 9 med ett överenskommet fastighetsvärde om 24 miljoner kronor, enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Fastighets AB Berjaholm, org.nr 556079-4033 och S:t Erik Markutveckling AB den 16 maj 2024, bilaga 2 till tjänsteutlåtandet, godkänns.

2. S:t Erik Markutveckling AB:s, eller ett hlägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB:s, förvärv av samtliga aktier i Goldcup 35308 AB, org.nr 559482-5092, godkänns.

3. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Startplattan 197536 AB respektive Goldcup 35308 AB till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 4.

4. Förslaget till ny bolagsordning i Goldcup 35308 AB respektive Startplattan 197536 AB enligt bilaga 3 godkänns.

5. S:t Erik Markutveckling AB:s borgensåtagande för Goldcup 35308 AB:s fullgörande av aktieöverlåtelseavtalet i enlighet med vad som sägs i koncernledningens och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s, eller ett helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB:s, förvärv av samtliga aktier i Startplattan 197536 AB, org.nr 559480-3438, och därigenom indirekt tomträterna Valsverket 8 och 9 med ett överenskommet fastighetsvärde om 24 miljoner kronor, enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Fastighets AB Berjaholm, org.nr 556079-4033 och S:t Erik Markutveckling AB den 16 maj 2024, bilaga 2 till tjänsteutlåtandet, godkänns.

2. S:t Erik Markutveckling AB:s, eller ett helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB:s, förvärv av samtliga aktier i Goldcup 35308 AB, org.nr 559482-5092, godkänns.

3. S:t Erik Markutveckling AB:s borgensåtagande för Goldcup 35308 AB rätta fullgörande av aktieöverlåtelseavtalet i enlighet med vad som sägs i koncernledningens och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande godkänns.

Reservation angavs av Christofer Fjellner (M) och Gustav Johansson (M) samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

"Förslag till beslut

Att delvis godkänna förslag till beslut.
Att därutöver anföra

S:t Erik Markutveckling AB ska förvärva tomträterna till Valsverket 8 och 9 med ett överenskommet fastighetsvärde om 24 miljoner kronor, enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Fastighets AB Berjaholm och S:t Erik Markutveckling AB. Förvärvet genomförs i syfte att öka stadens rådighet i den pågående och kommande stadsutvecklingen i Bällsta hamn i Ulvsunda.

Moderaterna invänder inte mot syftet till förvärvet. Men mot bakgrund av stadens kraftigt ökande skuldsättning, som innebär försämrade förutsättningar på den finansiella marknaden och högre räntekostnader anser vi att staden bör överväga att avyttra tillgångar för att finansiera förvärvet, för att undvika att stadens skuldsättning ökar ytterligare."

§ 6 Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng

Dnr SSAB 2024/122 - KS 2024/729

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Christofer Fjellner (M), Gustav Johansson (M) och Jan Jönssons (L) förslag till beslut.

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

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng med en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng med en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Christofer Fjellner (M), Gustav Johansson (M) och Jan Jönsson (L) samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

"Förslag till beslut

1. Att i huvudsak godkänna förslaget till beslut.
2. Att ett förslag till genomförandebeslut enbart framläggs under förutsättning att det kan uppvisa en robust projektekonomi, med positivt resultat och rimlig avkastning.
3. Att en eventuell framtida omprövning av projektet inte utesluter möjligheten av avbryta projektet eller sälja det på marknaden.
4. Att därutöver anföra

För bolag som finansierar nyproduktion med lånade pengar, blir ränteantagandet viktigt. Parametrarna räntekostnader, vakanser och direktavkastningar innebär stora osäkerheter i projektet och tyvärr finns det en risk att nedsidan är mycket större än uppsidan. Då den presenterade lönsamheten i projektet är svag kan den snabbt komma att uttraderas om någon parameter skulle ändras.

Sedan vi i juni 2022 beslutade om en precisering av markanvisningen till bolaget har såväl omvärldsläget som konjunkturen försämrats betydligt och byggkostnaderna skjutit i höjden. Riskerna som framställs i ärendet är dessutom många och av omfattande karaktär. Bolaget anger just ekonomin som den högst värderade risken och att det krävs ett aktivt arbete för att bibehålla rationalitet. Vi ser i det sammanhanget positivt på bolagets ansats om att projektets förutsättning kan komma att behöva omprövas. Vi anser att bolaget, vid en sådan omprövning, även behöver pröva möjligheten att antingen avbryta projektet eller sälja projektet till en extern aktör. Bredäng skulle vara betjänt av en ökad andel bostadsrätter, varför en sådan inriktning hade varit att föredra, i händelse av att scenariot som anges i ärendet skulle inträffa."

§ 7 Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder vid Lisebergsvägen, Älvsjö

Dnr SSAB 2024/117 - KS 2024/677

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder vid Lisebergsvägen, Älvsjö med en total investeringsutgift om 479 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder vid Lisebergsvägen, Älvsjö med en total investeringsutgift om 479 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande angavs av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jan Jönsson (L) samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

"Kv. Lisebergsvägen omfattar nybyggnation av totalt 127 hyresbostäder och har potential att tillföra ett betydande värde till närområdet samt bidra till Stockholms stads bostadsförsörjning. De nya bostäderna kommer att ligga cirka 600 meter från den planerade gula tunnelbanelinjen. Dessutom bidrar fastigheten till att stärka kopplingen mellan Liseberg, Älvsjö och Östberga.

Som representanter för staden, som arbetar under begränsade ekonomiska förutsättningar, måste vi göra svåra prioriteringar. Sedan valet 2022 har vi sett ökade kostnader för flera stora investeringsprojekt, antingen från inriktningsbeslut till genomförandebeslut eller genom reviderade beslut. Det är av yttersta vikt att styrelsen får kontinuerliga uppdateringar om projektets status och att alla möjliga åtgärder vidtas för att hålla kostnaderna nere, exempelvis avseende parkeringslösningar.

Familjebostäder AB utgör en del av stadens och stockholmarnas gemensamma kapital. Det är därför av största vikt att bolaget förvaltas på ett sätt som är både allmännyttigt och affärsmässigt korrekt. Bolagets ekonomiska styrka är avgörande för dess framgång."

§ 8 Inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen

Dnr SSAB 2024/119 - KS 2024/718

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Christofer Fjellners (M), Gustav Johansson (M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebos (C) förslag till beslut.

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

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 med en total investeringsutgift om 902 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 med en total investeringsutgift om 902 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Reservation angavs av Christofer Fjellner (M), Gustav Johansson (M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) enligt följande.

"Förslag till beslut

1. Att i första hand återremittera inriktningsbeslutet avseende underhåll och anpassning av Trossen 13 på Kungsholmen.
2. Att i andra hand avslå inriktningsbeslutet avseende underhåll och anpassning av Trossen 13 på Kungsholmen.
3. Att därutöver anföra

Ärendet behandlar behovet av renovering av Fastigheten Trossen som innehåller både vård- och omsorgboende på 110 lägenhet och servicebostäder på 135 lägenheter. Både vård- och omsorgboende och serviceboende är biståndsbedömt och utgår från den sökandes aktuella behov av vård, trygghet och ålder.

I ärendet så förslår man en ny inriktning för fastigheten då man avser man att konvertera nuvarande servicebostäder till vård- och omsorgsboende och i de tidigare vård- och omsorgsboendet så har man tänkt sig seniorboende. Seniorboende vänder sig till

personer över 55 år och som vill ha en förhöjd tillgänglighet och som bor i Stockholm stad och står i bostadskö hos bostadsförmedlingen.

Konsekvensen av den föreslagna inriktningen är att 36 procent av utbudet av servicelägenheter i innerstaden försvinner. Vi konstaterar att det inte presenterats en analys om hur det påverkar äldre som är i behov av tillgänglighetsanpassad bostad, trygghet och viss vård- och omsorg utan att vara svårt sjuk är inte acceptabelt. Det rimmar också dåligt med boendeplanen för äldre år 2025 med utblick mot 2050 som framhäver att seniorbostäder inte bör tillskapas genom omvandling servicehus och vård- och omsorgsboenden då detta förvärrar det redan prognostiserade underskottet av boendeplatser.

Av inriktningsbeslutet framgår också att den föreslagna investeringsutgiften om 902 miljoner kronor som inkluderar en riskreserv om 20 procent. Det saknas dock en risklista trots att man redan nu konstaterar att det är en komplex konstruktion. De ekonomiska riskerna som finns för Kungsholmens stadsdelsnämnd är inte heller analyserade i detta skede. Investeringsutgiften om 902 miljoner kronor påstås ge ett lågt, men positivt investeringsresultat som inte tillåter några ytterligare kostnadsökningar. Stadens historiska facit kring att undvika kostnadsökningar ger skäl till oro.

Investeringsutgiften är även mycket omfattande i förhållande till Micasa Fastigheters historiska investeringstakt. Givet hur många utestående frågor som finns kring projektets risker för såväl Micasa Fastigheter som Kungsholmens stadsdelsnämnd anser vi att beslutsunderlaget är otillräckligt och ofullständigt."

§ 9 Lägesrapport modernisering och renovering av Avicii Arena med mera

Dnr SSAB 2024/114

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Anmälan av lägesrapport avseende modernisering och renovering av Avicii Arena med mera, maj 2024, godkänns.
2. Lägesrapport avseende modernisering och renovering av Avicii Arena med mera, maj 2024, överlämnas till kommunstyrelsen för kännedom.

§ 10 Lägesrapport ombyggnad av bryggeribygnad samt inrättande av nytt idrottscenter i Gjutmästaren 6

Dnr SSAB 2024/115

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Anmälan av lägesrapport avseende ombyggnad av bryggeribygnad samt inrättande av nytt idrottscenter i Gjutmästaren 6, maj 2024, godkänns.

2. Lägesrapport avseende ombyggnad av bryggeribygnad samt inrättande av nytt idrottscenter i Gjutmästaren 6, maj 2024, överlämnas till kommunstyrelsen för kännedom.

Särskilt uttalande angavs av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jan Jönsson (L) enligt följande.

"Kommunfullmäktige beslutade i juni 2023 om genomförandet av ombyggnad av bryggeribygnad samt inrättande av nytt idrottscenter i Bromma. Projektet beviljades 902 miljoner kronor i investeringsutgift. Lägesrapporten beskriver framdriften i projektet. Projektets ekonomiska utfall och slutkostnadsprognos följer kommunfullmäktiges beslut. De risker som finns i projektet är bland annat miljöskulder i byggnader och mark samt påbyggnad och förstärkning av balk för att få fri höjd i idrottshallen.

Vi konstaterar att slutkostnadsprognosen är bedömd till 958 mnkr i dagens penningvärde, vilket är ca 2 % över den indexerade budgeten. Det är ett överskridande som inte bör accepteras och vi delar koncernledningens uppfattning att de besparingar som föreslås behöver genomföras för att hålla budget."

§ 11 Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Dnr SSAB 2024/1

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. *Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028*, bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut, godkänns.
2. Dotterbolagen inom koncernen får i uppdrag att godkänna *Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028*, bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut.
3. Stockholm Stadshus AB antar heltid som norm, innebärande att:
 - a) Alla som idag arbetar deltid inom bolaget ska erbjudas heltid så snart möjlighet finns.
 - b) Vid behov av nyrekrytering inom bolaget ska tjänster erbjudas dem som idag arbetar deltid.
 - c) Alla tjänster som utannonseras i bolaget ska som norm vara på heltid oavsett anställningsform.
 - d) Schemaläggning ska ses över och anpassas så att den följer såväl regelverken kring dygnsvila- som veckovila och i möjligaste mån endast består av heltidstjänster.
 - e) Bolaget ska i samband med verksamhetsberättelsen för 2024 göra en uppföljning av utfallet och vid behov i verksamhetsplanen för 2025 presentera förslag på åtgärder för att öka måluppfyllelsen.
4. Dotterbolagen inom koncernen får i uppdrag att anta heltid som norm i enlighet med punkten 3 ovan.
5. *Stockholms stads riktlinjer i arbetet mot våldsbejakande extremism*, bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut, antas.

6. Dotterbolagen inom koncernen får i uppdrag att anta *Stockholms stads riktlinjer i arbetet mot våldsbejakande extremism*, bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut.
7. *Kommunikationsprogram för Stockholms stad*, bilaga till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut, antas.
8. Dotterbolagen inom koncernen får i uppdrag att anta *Kommunikationsprogram för Stockholms stad*, bilaga till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut.

§ 12 Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmäldes och lades till handlingarna följande ärenden.

1. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Motion om att återköpa Sättra centrum". Dnr SSAB 2024/45
2. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Skrivelse om att staden ska köpa Sättra centrum". Dnr SSAB 2024/72
3. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Motion om att utreda och att tillskapa sociala bostäder i Stockholm". Dnr SSAB 2024/83
4. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Miljöprogram 2030 för Stockholms stad". Dnr SSAB 2024/79
5. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Motion om att förenkla för bilpooler och bildelningstjänster". Dnr SSAB 2024/112
6. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Motion om att se över och omprioritera stadens kostnader avseende medieköp och kommunikationskonsulter". Dnr SSAB 2024/56
7. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Motion om att råda bot på Stockholms stads strukturella hemlöshet". Dnr SSAB 2024/96
8. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Betänkandet - En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande (SOU 2023:72)". Dnr SSAB 2024/55
9. Koncernledningens remissvar om "Remiss av Motion om att bygga en Evenemangshall". Dnr SSAB 2024/80

§ 13 VD informerar

En muntlig föredragning framfördes av vice vd Stockholms Stadshus AB Anette Scheibe Lorentzi avseende bland annat arbetet med investeringsstyrning inom bolagskoncernen.

§ 14 Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg och ordförande avslutade mötet.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Karin,Wanngård	2024-09-03
Ingrid Evy Martina,Broman Storm	2024-09-03
Gustav Christofer Ingemar,Fjellner	2024-09-03