

Protokoll 2/2023

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde torsdagen den 9 mars 2023 kl. 16:00-18:00, Rum Måsholmen Hornsgatan 128

Ledamöter

Maria-Elsa Salvo (S) Ordförande
Björn Ljung (L) Vice ordförande
Lars Svärd (M)
Jimmy Lindgren (S)
Arvand Mirsafian (V)
Sophia Granswed Baat (M)
Ewa Carlsson Hallberg (S) Suppleant ersätter Sara Pettigrew (MP)

Övriga närvarande

Maria Hannäs Suppleant
Carl Cederschiöld Suppleant
Magnus Grönlund Suppleant §§4-17
Caroline Szyber Suppleant
Magnus Ljungkvist Sekreterare
Sven Lindeberg Lekmannarevisor §§1-7
Patrik Andersson Tjänsteman
Kristin Selander Facklig
Anna Skjöldebrand Ljung Tjänsteman
Åsa Stenmark Tjänsteman
Olle Torefeldt VD
Oskar Wall Aukt revisor §§1-7
Erik Skoog Föredragande §§1-7 Sakkunnigt biträde stadsrevisionen
Cecilia Liljedahl Torhult Tjänsteman

Paragraf

§§1-17

Sekreterare

Magnus Ljungkvist

§ 1

Mötets öppnande

Ordförande María-Elsa Salvo öppnade mötet.

§ 2 **Utseende av justerare**

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Att utse vice ordförande jämte ordförande justera protokollet.

§ 3

Föregående protokoll 1/2023

Tf. vd hänvisade till ärende nr 3.

SHEM 2023/258

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Anmäldes att föregående protokoll 1/2023 är justerat och utskickat.

Handlingar i ärendet

- 1110981 Styrelseprotokoll 1 2023 (2)

§ 4

Revisorernas genomgång

Sammanfattning av ärendet

Bolagets auktoriserade revisor Oskar Wall presenterade sin revisionsberättelse. Detta följdes av att bolagets lekmannarevisor Sven Lindeberg presenterade stadsrevisionens revisionsrapport med stöd av sakkunnigt biträde Erik Skoog.

§ 5**Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2022**

Tf. vd hänvisade till ärende nr 5.

SHEM 2023/250

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Anmälan av revisorernas rapporter godkänns.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Särskilt uttalande anmäldes av Maria-Elsa Salvo (S) och Arvand Mirsafian (V) m. fl.

2023-03-09

Förslag till årsredovisning och hållbarhetsrapport m m för 2022**Ärende 5-7**

Maria-Elsa Salvo m.fl. (S)

Arvand Mirsafian (V)

Särskilt uttalande

Årsredovisningen ger en bra bild av verksamheten i bolaget. Vi tackar för det goda arbetet som lagts bakom den. Den visar varför vi behöver ta ny tag och att den rödgröna majoriteten vill satsa mer på allmännyttan, varav en viktig del är satsningen på Stockholmshusen. Under den kommande mandatperioden är det vår ambition att kraftsamla kring att utveckla arbetet med Stockholmshusen i syfte att få fler, bättre och billigare hyresrätter runt om i Stockholm.

Särskilt uttalande enligt nedan anmäldes av Björn Ljung (L), Sophia Granswed Baat (M) m. fl. Uttalandet är också ersättaryttrande från Carolin Szyber (KD)

Styrelse för AB Stockholmshem 2023-03-

09

Tillhör ärende nr 5-7
Revisorernas yttrande
Förslag till årsredovisning
Förslag till hållbarhetsredovisning
m.m.

Björn Ljung (L)
Sophia Gransved Baat (M) m.fl
Caroline Szyber (KD)
ersättaryttrande

Särskilt uttalande

Vi kan konstatera att AB Stockholmshem under de senaste åren varit ett föredöme när det gäller miljö-, klimat- och hållbarhetsarbete såväl på systemnivå som i planering och genomförande av åtgärder i nyproduktion och i förvaltning av fastighetsbeståndet. Det har kunnat genomföras tack vare en engageras enig styrelse, dynamisk och intresserad bolagsledning samt kunniga, innovativa och engagerade anställda.

En rad förbättringsåtgärder och nya arbetsätt har genomförts, till exempel innergården i Sättra med bidrag från Boverket och i samarbete med de boende. Helt och hållet hållbart material och metoder har använts. Ett arbetsätt som sedan kunnat spridas vidare. Gräsmattor har gjorts om till blomsterängar och insekter och andra djur har främjats genom åtgärder i de olika biotoperna.

I nyproduktionen har klimatarbetet visat sig allra bäst i Stockholmshusen på Hagsätravägen. De utsågs till Årets nyproduktion av Allmännyttan år 2022. Ett av skälen var den konkreta tillämpningen av hållbart byggande, där också utemiljön tagits med. De klimatsmarta lösningarna kombineras med utformning som ökat trivselen för hyresgästerna. Rent tekniskt är utsläppen av klimatgaser rekordlågt, 126 CO₂ekv/m² Atemp, år. Det är troligtvis det lägsta som uppmätts i branschen.

Det gångna året har dessvärre också kantats av ekonomiska problem. Pandemin hann knappt bli avblåst förrän Rysslands avskryvbara, illegala och grymma anfallskrig mot Ukraina inleddes. Det har lett till ökad inflation och med det (alltför) kraftfulla räntehöjningar. Men sedan flera år tillbaka har byggkostnadsindex ökat markant. Kostnadsökningarna förvärrades av materialbrist, t ex tillverkas en stor del av trägolven som används i Sverige i två fabriker i Ukraina med råvaror från Ryssland. Till detta kommer (hittills) sällan skådade höga energipriser, där främst elkostnaden drabbat bolaget.

När det gäller konkreta nyproduktionsprojekt har dessutom flera planerade byggstarter tvingats fördröjas bland annat på grund av entreprenörer som inte fullföljer det de lovat och brist på anbud i ett annat fall. Nästan 300 bostäder i Stadshagen fördröjs av politiska beslut om att en fotbollsplan inte kunnat flyttas inom

Kungsholmens stadsdel. Flera planer har också fördröjts av helt nya funna anledningar, t ex förekomsten av mindre hackspett i Solberga.

Stockholmshem har gått före och varit mest framgångsrikt när det gäller att komma tillrätta med oriktiga hyresförhållanden. Bolaget har lämnat 200-300 bostäder per år till bostadssökande som innehavts på felaktiga grunder.

Det framgångsrika arbetet Rättvist byggande startades av Stockholmshem och alltfler vill ansluta sig till den ideella förening som bildats för syftet. Huvudmannskapet har överförs till Byggherrarna.

Tryggheten har ökats i våra fastigheter tack vare unikt samarbete mellan bolagsledningen och polisen. Rent konkret har det lett till att gängbildningar i trappuppgångar och i andra delar av fastigheterna skrämms bort. Vidare har Trygga Trappan indirekt hjälpt till för att hitta narkotika och vapen.

Den mest glädjande förbättringen som Stockholmshem åstadkommit under föregående år är att serviceundersökning visat de bästa resultaten någonsin. Det är resultatet av att bolagsledningen och styrelsen varit överens om att allokera resurser till reparationer och underhåll samt att åtgärda fel hos våra hyresgäster som blivit eftersatta under två års pandemi.

Styrelsen har varit enig i alla dessa beslut som lett till en mycket positiv utveckling av AB Stockholmshem.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/250-1.2 Stockholmshem Årsrapport 2022 Stadsrevisionen
- SHEM 2023/250-1.1 Revisionsrapport EY Stockholmshem 2022
- SHEM 2023/250-1 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2022

§ 6**Förslag till årsredovisning och hållbarhetsrapport för 2022**

SHEM 2023/251

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Bolagets årsredovisning för 2022 godkännes.
2. Bolagets hållbarhetsrapport för 2022 godkännes.
3. Vinstmedlen föreslås fördelas så att till aktieägaren utdelas 1 549 800 kr och att i ny räkning överföres 10 960 016 182 kronor.
4. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning av ärendet

Ekonomidirektören, Helena Roos, föredrog bolagets ekonomiska läge. Tf vd hänvisade till ärende nr 6.

Särskilt uttalande anmäldes av Maria-Elsa Salvo (S) och Arvand Mirsafian (V) m. fl. Se § 5

Särskilt uttalande anmäldes av Björn Ljung (L), Sophia Granswed Baat (M) m. fl. Uttalandet är också ersättyttrande från Carolin Szyber (KD) Se § 5

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/251-1.2 Årsredovisning SHEM 2022
- SHEM 2023/251-1.1 Hållbarhetsrapport Stockholmshem 2022
- SHEM 2023/251-1 Förslag till årsredovisning och hållbarhetsrapport för 2022

§ 7

Rapport T3 och verksamhetsberättelse 2022

Tf. vd hänvisade till ärende nr 7.

SHEM 2023/236

Beslut

Styrelsen AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Verksamhetsberättelsen för perioden 1 januari - 31 december 2022 godkännes.

Särskilt uttalande anmäldes av Maria-Elsa Salvo (S) och Arvand Mirsafian (V) m. fl. Se § 5

Särskilt uttalande anmäldes av Björn Ljung (L), Sophia Granswed Baat (M) m. fl. Uttalandet är också ersättaryttrande från Carolin Szyber (KD) Se § 5

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/236-1.1 Utfallsrapport AB Stockholmshem VB 2022
- SHEM 2023/236-1 Rapport T3 och verksamhetsberättelse 2022

§ 8

Uppföljning internkontrollplan 2022

Tf. vd hänvisade till ärende nr 8.

SHEM 2023/233

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Att godkänna rapporten.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/233-1 Uppföljning Internkontrollplan 2022

§ 9

Förslag till Internkontrollplan 2023

Tf. vd hänvisade till ärende 9.

SHEM 2023/245

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande

1. Godkänna förslaget till internkontrollplan för 2023

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/245-1 Förslag till internkontrollplan 2023

§ 10

Utseende av ombud till bolagsstämmorna mm i

Stockholmshems dotterbolag

Tf. vd hänvisade till ärende nr 10.

SHEM 2023/207

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Magnus Ljungkvist 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 bolagstämma.
2. 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 2022 års förvaltning - förutsatt revisorernas tillstyrkan.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/207-1 Utseende av ombud till bolagsstämmorna mm i Stockholmshem

§ 11

Finansiell månadsrapport AB Stockholmshem januari 2023

Tf. vd hänvisade till ärende nr 11.

SHEM 2023/244

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Finansiell månadsrapport per 2023-01-31 anmäls.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/244-1 Finansiell månadsrapport 230131 AB Stockholmshem
- SHEM 2023/244-2 Finansiell månadsrapport per 20230131

§ 12

Lägesrapport - Stora Projekt

Tf. vd hänvisade till ärende nr 12.

SHEM 2023/211

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Godkänna lägesrapport för stora projekt för tertial 3 2022.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/211-1 Redovisning stora projekt T3 2022
- SHEM 2023/211-2 Lägesrapport - Stora Projekt

§ 13

Lägesrapport – Nyproduktionsportfölj

Tf. vd hänvisade till ärende nr 13.

SHEM 2023/213

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkännes.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/213-1 Lägesrapport - Nyproduktionsportfölj
- SHEM 2023/213-1.1 Projektportfölj nybyggnad 2023 02 21
- SHEM 2023/213-1.2 Projektlista nybyggnad 2023 02 21

§ 14 **Övriga frågor**

Sammanfattning av ärendet

Inga övriga frågor anmäldes.

§ 15

Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

Tf. vd hänvisade till ärende nr 14.

SHEM 2023/121

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2023/121-1 §11 den 9 februari 2023, Stockholmshem, AB Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

§ 16**Vd informerar**

Tf. vd informerade styrelsen om läget i bolaget.

- Bolaget har hävt avtal med en entreprenör som fått uppdrag i projekten Persikan och Karlsbodavägen. Skälet till hävningen är i huvudsak att entreprenören inte uppfyller kontraktsvillkoren och inte kan uppvisa den ekonomiska säkerhet bolaget kräver.
- Bolaget har sedan senaste styrelsemötet haft ett antal brandincidenter. Utvärderingen är inte klar på alla platser men vi kan inte se något samband mellan bränderna och den brottsvåg som var tydlig under december/januari.
- Bolaget arbetar med att konsolidera framgångarna i kundnöjdhetsarbetet. Det var glädjande att Stockholmshem nominerats till priset kundkristallen och nu gäller det att hålla i vunna framgångar. Detta sker genom tydliga mål för kundnöjdhetsarbetet och uppföljning av kundernas kontakt med bolaget. Under april kommer bolagets samtliga medarbetare delta i utdelningen av årets kundenkät som årligen ges ut till en tredjedel av hyresgästerna.
- Gamla och nya styrelsen bjuds in till skiftesmiddag i samband med den nya styrelsen tillträde i april.

§ 17 **Mötets avslutande**

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Maria-Elsa Victoria, Salvo Miranda	2023-03-17
Björn Tom Gunvall, Ljung	2023-03-19