

Protokoll 4/2025

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde tisdagen den 10 juni 2025 kl. 16:00-18:00, Bredholmstorget 16, Skärholmen, lokal Måsholmen

Ledamöter

Björn Ljung (L) Vice ordförande ersätter Maria-Elsa Salvo (S)
Nassir Abdullahi Ali (S)
Christer Ryd (V)
Zacharias Tjäder (MP)
Tom Hedrup (M)
Gerd Sjöberg Granlund (S) Suppleant ersätter Maria-Elsa Salvo (S)
Sophia Granswed Baat (M) Suppleant ersätter Victor Siljevik (M)

Övriga närvarande

Kiyana Hakimi Suppleant
Vanja Knocke Suppleant
Ulf B Dahlin Suppleant
Kristin Selander Facklig
Åsa Wigfeldt VD
Helena Roos Tjänsteman
Patrik Andersson Tjänsteman
Cecilia Liljedahl Torhult Tjänsteman
Anna Skjöldebrand Ljung Tjänsteman
Sofia Forsman Tjänsteman
Åsa Stenmark Tjänsteman
Sixten Svanberg Borgarrådssekreterare
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Josefin Forsén Tjänsteman
Olle Torefeldt Sekreterare

Paragraf

§§1-24

Sekreterare

Olle Torefeldt

§ 1

Mötets öppnande

Beslut

Vice ordförande Björn Ljung öppnade mötet och ersatte ordinarie ordförande María-Elsa Salvo.

§ 2

Utseende av justerare

Beslut

Ordförande Björn Ljung jämte Nassir Abdullahi Ali utsågs att justera protokollet.

§ 3

Föregående protokoll 3/2025

SHEM 2025/649

Beslut

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 29 april 2025.

§ 4**Tertialrapport 1 för perioden 1 januari - 30 april 2025**

SHEM 2025/648

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna Tertialrapport 1 för perioden 1 januari – 30 april 2025

Särskilt uttalande från Björn Ljung (L) samt Tom Hedrup m fl (M)

Det är mycket glädjande att bolaget fortsätter en mycket ärlig redovisning av resultatet i ILS-redovisningen. Mycket av den löpande verksamheten går väldigt bra, vilket ILS också visar. Resultatet i T1 för år 2025 visar dessvärre att bolaget står inför stora underskott för personalkostnaderna. Det förklaras av ökade pensionskostnader. Det bör ytterligare analyseras. Generellt sett har bolaget ökat antalet anställda från ca 360 till förväntat ca 408 under året. Det är en ökning som också bör analyseras noggrant. Den totalt ökande skulden för bolaget är ytterst oroande, inte endast för bolaget utan för hela koncernen Stadshus AB. Det i sin tur kan leda till så höga finansiella kostnader att stadens utmärkta rating hos S&P kan äventyras. Det leder till att stadens lån belastas med högre ränta och i slutänden en räntebörda som måste betalas av stadens kärnverksamhet.

Bolagets uppdrag att bidra med 3 500 byggstarter under åren 2022-2026 kommer inte att kunna uppnås. Det är ett allvarligt politiskt budskap som inte fullföljs. De s k Stockholmshusen skulle också bli "många fler" enligt vad som uttalades i budgetdebatten 2022.

Stockholmarna kommer varken att se att bostadsproduktionen som sådan eller Stockholmshusen ökat på det sätt som utlovats.

Vi har tidigare framhållit i styrelsen, i Stadshus AB och i Kommunfullmäktige att de kommunalägda bostadsbolagen bör inrikta sin nyproduktion på Stockholmshus för att bli än bättre på att producera kostnadseffektiva bostäder som kan efterfrågas av dem med något lägre inkomster.

En osäker marknadsutsikt kräver särskild omsorg om säkerhetsmarginaler i projekteringskostnaderna. Det är glädjande att bolaget anammat en ny säkrare kalkylering.

§ 5

Reviderat underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

SHEM 2025/699

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna förslag till reviderat underlag för budget 2026 men inriktning för 2027 och 2028

§ 6

Finanspolicy Stockholms Stadshus AB

SHEM 2025/650

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att anta Finanspolicy Stockholms Stadshus AB

§ 7

Finansiell månadsrapport per 2025-03-31 samt 2025-04-30

SHEM 2025/608

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna finansiell månadsrapport per 2025-03-31 samt 2025-04-30

§ 8

Yttrande över stadsrevisionens årsrapport 2024

SHEM 2025/647

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna bolagets styrelseärende som yttrande över stadsrevisionens årsrapport 2024

§ 9

Beslut om genomförande av ramavtalsupphandlingar med kontraktsvärde över 50 mnkr

SHEM 2025/651

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna genomförandet av de redovisade ramavtalsupphandlingarna
2. Att ge VD i uppdrag att fatta erforderliga beslut och genomföra upphandling

§ 10

**Ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 på Södermalm.
Inriktningsbeslut**

SHEM 2025/665

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 till en kostnad om 490 mnkr inkl. moms.
2. Kommunfullmäktige förslås godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 till en till en kostnad av 490 mnkr inkl. moms.
3. Att ge VD uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

§ 11
Ombyggnad av fastigheten Vattenpasset 10 på
Södermalm. Inriktningsbeslut
SHEM 2025/663

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Vattenpasset 10 till en kostnad om 190 mnkr inkl. moms.
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

§ 12
Ombyggnad av fastigheten Högsätra 3 i Sätra.
Inriktningsbeslut
SHEM 2025/661

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Högsätra 3 till en kostnad om 79 mnkr inkl. moms.
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

§ 13

**Ombyggnad av fastigheten Örtuglandet 1 i Bromma.
Inriktningsbeslut**

SHEM 2025/666

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Örtuglandet 1 till en kostnad om 195 mnkr inkl. moms.
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

§ 14

Ombyggnad av fastigheten Socialministern 1 i Bagarmossen. Inriktningsbeslut

SHEM 2025/669

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av 120 lgh inom fastigheten Socialministern 1 till en kostnad om 110 mnkr inkl. moms.
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

§ 15

Ombyggnad av fastigheten Försvarsministern 1 i Bagarmossen. Inriktningsbeslut

SHEM 2025/667

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnation av 120 lgh inom Försvarsministern 1 till en kostnad av 110 mnkr inkl. moms.
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

§ 16

**Ombyggnad av fastigheten Handelsministern 1 i
Bagarmossen. Inriktningsbeslut**

SHEM 2025/668

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad inom fastigheten Handelsministern 1 till en kostnad om 113 mnkr inkl. moms
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

§ 17
Antagande av underhållspolicy
SHEM 2025/701

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna förslaget till underhållspolicy

§ 18
Tertialredovisning stora projekt T1 2025
SHEM 2025/700

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna redovisningen för stora projekt, tertial 1 2025

§ 19
Lägesrapport nyproduktion
SHEM 2025/660

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna lägesrapport nyproduktion

§ 20

**Anmälan av protokoll från Stockholmshems årsstämma
samt dotterbolagen**

SHEM 2025/672

Beslut

Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna årsstämmoprotokoll från Aktiebolaget Stockholmshem samt bolagsstämmorna för dotterbolagen

§ 21
Anmälan av inkomna och besvarade remisser
SHEM 2025/645

Beslut
Förelåg verkställande direktörens tjänsteutlåtande

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna anmälan av inkomna och besvarade remisser

§ 22

Övriga frågor

Ledamoten Zacharias Tjäder deltog på sitt sista styrelsemöte då han flyttar från Stockholm. Ordförande tackade Zacharias för hans stora intresse och engagemang i styrelseuppdraget för Stockholmshem och önskade lycka till i kommande uppdrag och uppgifter.

§ 23**Vd informerar**

VD inledde med att lämna ordet till marknadsanalytiker Josefin Forsén, som på en fråga från styrelsen gjorde en föredragning om student- och ungdomslägenheter i allmänhet, hur efterfrågan ser ut och Stockholmshems nulägesanalys. Sammanfattningsvis har det byggts många studentlägenheter i staden de senaste tio åren och att det nu finns vakanta studentlägenheter i mindre centrala lägen. Stockholmshem har inga vakanser.

VD informerade vidare att:

- Mark- och miljödomstolen gett Stockholms stad rätt att tvångsköpa en fastighet i Traneberg. Fastigheten har tvångsförvaltats av Stockholmshem i omgångar, nu senast sedan 2020.
- Stockholmshusen har vunnit ett internationellt pris för ”prisivärda bostäder” i European Responsible Housing Awards 2025.
- Stockholmshem tar i år emot 113 feriearbetande ungdomar i åldrarna 16-19 år under sommaren.
- Hem & Hyra publicerat en missvisande artikel där man i rubriken felaktigt påstår att Stockholmshem har många betalningsanmärkningar. Det stämmer inte.
- Samtliga medarbetare delade ut den årliga hyresgästenkäten den 14 maj. Svarstiden är till midsommar.
- Bolaget har träffat den nya ägaren av Sättra Centrum, FFAB, som vill förnya centrumanläggningen och bygga bostäder på platsen. Flytten av Stockholmshems innerstadskontor till Skärholmen i januari har redan medfört flera nya kontakter och samverkansmöjligheter, bland annat med ungdomsgården Stationen, Röda Korset, Löparakademien och Skärholmens kyrka.

§ 24

Mötets avslutande

Ordförande avslutade mötet och önskade styrelsen och bolagsledningen en trevlig sommar.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn

Mohamed Nassir,Abdullahi Ali

Olle Karl Stig-Olov,Torefeldt

Björn Tom Gunvall,Ljung

Datum

2025-06-13

2025-06-13

2025-06-16