



KONTAKT

Annika Hejde Palm  
08-7372160  
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

## Protokoll 4/2024

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 3 september 2024  
kl. 09:30-11:35, FBs kontor, Hammarby Fabriksväg 67, lokal Landsort

### NÄRVARANDE

Styrelseledamöter	Ingela Edlund (S) Shadi Larsson (MP) Merit Frost Lindberg (M) Lena Kling (L) Margareta Stavling (S) ersätter Magnus Grönlund (S) Rashid Mohammed (V) ersätter Clara Lindblom (V) Per Rosencrantz (M) Mötesordförande
Suppleanter	Sara Lundberg (M) Helena Schmidt (C) Mia Andersson Vikholm (S)
Övriga närvarande	Jonas Schneider VD, Karin Jacobsson FB ledning, Erik Johansson, Per Samuelsson Personalföreträdare, Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Justerare	Per Rosencrantz, Ingela Edlund
Paragraf	§§1-13
Sekreterare	Annika Hejde Palm

### § 1. Föregående protokoll

Jonas Schneider presenterade bolagets nyanställda HR-chef, Rebecca Källskog.

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 21 maj 2024.



## § 2. Val av protokolljusterare

Utsågs mötesordföranden Per Rosencrantz att jämte ledamoten Ingela Edlund justera dagens protokoll.

## § 3. Finansiell månadsrapport juli 2024

DNR FB 2024/897

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

## § 4. Resultatrapport jan-juni 2024

DNR FB 2024/898

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna resultatrapporten för januari - juni 2024.

## § 5. Reviderat genomförandebeslut Hattsvampen 1, Tallkrogen

DNR FB 2024/785

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslöt följande:

1. Genomförande av underhållsåtgärder i Hattsvampen 1, som omfattar 84 bostäder och 17 lokaler till en total, reviderad, projektkostnad om 74,9 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Ledamöter och suppleanter representerande (M), (L) och (C) lämnade följande särskilda uttalande:

Underhållsåtgärderna i fastigheten Hattsvampen 1 bedöms ha varit nödvändiga, och det är av stor betydelse att Familjebostäder AB fortlöpande underhåller sitt fastighetsbestånd. Vid genomförandet av åtgärder i en fastighet kan oväntade kostnader uppstå. Det är dock av största vikt att potentiella risker och eventuella kostnadsökningar beaktas redan i projektets inledande skede. I det aktuella fallet rör det sig om ett reviderat genomförandebeslut, vilket medför en kostnadsökning jämfört med det ursprungliga beslutet från mars 2023. I tjänsteutlåtandet från 2023 anges att "inga väsentliga risker har identifierats i det berörda projektet". Ett drygt år senare står vi nu inför en kostnadsökning.

Det är essentiellt att säkerställa att samtliga projekt, oavsett om det gäller nyproduktion eller investeringar i befintliga fastigheter, genomförs med noggrann kostnadskontroll och riskanalys. Med detta sagt är det positivt att underhållsåtgärderna gällande Tallkrogen nu kan slutföras, vilket kommer våra hyresgäster till godo.



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

**Ledamöter och suppleanter representerande (V), (S) och (MP) lämnade följande särskilda uttalande:**

Fastigheten är i behov av energiminskande åtgärder som energifönster, tilläggsisolering av fasad samt nytt ventilationssystem. Med anledning av fönsterbytena i fastigheten samt målet att minimera avfall är vi glada att konstatera att de fönster som bytts ut har lämnats till återbruk. Livscykelperspektivet ska alltid beaktas när bolaget renoverar och tilläggsisolerar fönster. Det krävs ofta många år av energibesparingar för att väga upp den klimatpåverkan som nyproduktion av fönster i allmänhet leder till. Därför är livscykelperspektivet centralt i val av metod.

Bostadsbolagen arbetar enligt strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan och bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040.

Bostadsbolagen ska också ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter en upprustning.

Det är viktigt att bolaget arbetar proaktivt med kommande projekt för att säkerställa omställningen i enlighet med direktiven om stärkt livscykelperspektiv, klimatberäkningar, och att värna kulturhistoriskt klassade värden. I enlighet med tidigare skrivelse ska bolaget i kommande upprustningsprojekt redovisa en bevarandeanalys, och en sammanfattning av vilka hyresgästval som möjliggjorts i samrådet, i tillägg till den normala finansiella analysen som alltid redovisas.

Inför tertialrapport 2 ser vi fram emot att ta del av hur bolaget planerar ställa om i enlighet med de direktiv som finns i budget för 2024.

## **§ 6. Lägesrapport Nyproduktion**

DNR FB 2024/784

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna lägesrapporten.

## **§ 7. Kompletterande ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB**

DNR FB 2024/869

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:



1. Att anta Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB
2. Att delta i de upphandlingar och avtal som omfattas av GSIT3-projektet (dnr KS 2024/161) och den kommande avtalsförvaltningen, i enlighet med stadsledningskontorets utlåtande i ärendet.
3. Att anta Stockholms stads säkerhetsprogram

## § 8. Arbetsordning för styrelsen mm

DNR FB 2024/868

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt fastställa i ärendet lämnat förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

## § 9. Firmatecknare för AB Familjebostäder

DNR FB 2024/907

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. AB Familjebostäders firma får tecknas – förutom av styrelsen – av verkställande direktören Jonas Schneider, chefen för Fastighetsavdelningen Joakim Lundberg, chefen för avdelningen Kvalitet och Hållbarhet Sara Grindemo, chefen för Projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, HR-chefen Rebecca Källskog, kommunikationschefen Lott Jansson, chefen för ekonomiavdelningen Karin Jacobsson, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Clara Lindblom, Per Rosencrantz, Ingela Edlund, Merit Frost Lindberg, Magnus Grönlund, Lena Kling och Shadi Larsson – två i förening. Dessutom har verkställande direktören, och i förekommande fall tillförordnad verkställande direktör, enligt 8 kap 29 § jämförd med 8 kap 36 § aktiebolagslagen rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder m m och att företräda bolaget utåt.
2. Beslutet justeras omedelbart.

## § 10. Avgivna remissvar

DNR FB 2024/870

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna anmälan.



## Ledamöter och suppleanter representerande (V), (S) och (MP) lämnade följande särskilda uttalande:

Nyligen presenterade Boverket resultatet av sitt regeringsuppdrag att föreslå lättnader på byggkrav för studentbostäder. Den största förändringen innebär möjlighet till undantag från tillgänglighetskraven för upp till 80 % av byggnadens studentbostäder, främst genom att alla badrum inte längre ska behöva vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Vi menar att detta är fel väg att gå. I likhet med bland annat Sveriges förenade studentkårer (SFS) och Saco Studentråd anser vi att vi snarare behöver bygga mer tillgängligt. Bland annat för att kompensera för att en stor del av det gamla beståndet fortfarande är otillgängligt. Att endast en mindre andel lägenheter föreslås vara tillgänglighetsanpassade riskerar också att skapa utmaningar i förmedlingen av dessa lägenheter.

För att det ska vara möjligt för personer med nedsatt rörelseförmåga att besöka vänner och bekanta föreslås att det ska finnas en tillgänglig toalett i närheten av de studentbostäder som inte har tillgängliga toaletter. Vi menar att det är viktigt att studenter kan ta emot besökare, utan att besökaren ska vara hänvisad till exempelvis toaletter som är gemensam för hela byggnaden.

Likt SFS menar vi att ett ytterligare ett skäl till att behålla dagens tillgänglighetskrav, är att det skapar flexibilitet om bostäderna i framtiden inte längre efterfrågas av studenter. Sverige har en åldrande befolkning, och tillgänglighetsanpassade bostäder kan lättare omvandlas till exempel till äldreboenden.

## § 11. Information - Fastighetsekonomisk portföljanalys

Bolagets fastighetsanalytiker Erik Johansson gav en muntlig föredragning.

## § 12. VD informerar

Jonas Schneider informerade:

- Sommaren 2024 har passerat utan några extraordinära händelser i beståndet.
- Bolaget har tecknat ett driftentreprenadavtal för styrsystem som rapporteras i styrelsen till följd av dess eventuellt stora ekonomiska betydelse.
- Som tack för de fina insatser som bidrog till årets höga Serviceindex bjuds alla medarbetare på tårta imorgon.
- Hyresförhandlingarna beträffande 2025 års hyror har inletts.

## § 13. Övriga frågor

Suppleanten Rashid Mohammed bad bolaget hantera en orsak till uppgivna konflikter bland parkeringshyresgäster i Rinkeby. Konflikterna ska bero på att vissa parkeringsrutor har suddiga kantlinjer. Bolaget tog till sig frågan.

## Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Kerstin Ingela Elisabeth,Edlund	2024-09-24
Per Anders,Rosencrantz	2024-09-24