



KONTAKT

Michaela Andersson
08-7372036
michaela.andersson@familjebostader.com

Protokoll 4/2025

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 2 september 2025
kl. 09:30-11:30, Hammarby Fabriksväg 67, lokal Landsort

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter	Clara Lindblom (V) Ingela Edlund (S) Lena Kling (L) Margareta Stavling (S) ersätter Shadi Larsson (MP) Magnus Grönlund (S) Sara Lundberg (M) ersätter Merit Frost Lindberg (M) Per Rosencrantz (M)
Suppleanter	Helena Schmidt (C) Michael Ekenstedt (KD) Deniz Butros (V)
Övriga närvarande	Chris Österlund FB ledning, Karin Jacobsson FB ledning, Håkan Siggelin FB ledning, Lott Jansson FB ledning, Per Samuelsson Facklig, Jim Schütt Facklig
Justerare	Clara Lindblom, Per Rosencrantz
Paragraf	§§1-14
Sekreterare	Michaela Andersson

§ 1. Föregående protokoll

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 3 juni 2025.

§ 2. Val av protokolljusterare

Utsågs ordförande Clara Lindblom och vice ordförande Per Rosencrantz att justera dagens protokoll.



§ 3. Finansiell månadsrapport juli 2025

DNR FB 2025/567

Förelåg styrelseärende av ekonomichefen.

Styrelsen beslutade:

- att lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 4. Resultatrapport j anuari-juni2025

DNR FB 2025/568

Förelåg styrelseärende av ekonomichefen.

Styrelsen beslutade:

1. att godkänna Rapport resultat Tertial 2
2. att godkänna Prognos 2 för 2025.

§ 5. Lägesrapport Nyproduktion

DNR FB 2025/421

Förelåg styrelseärende av chefen för projektutvecklingsavdelningen.

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutade:

- att godkänna Rapport resultat Tertial 1.

§ 6. Lägesrapport Årstaberg

DNR FB 2025/432

Förelåg styrelseärende av chefen för projektutvecklingsavdelningen.

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutade:

1. att godkänna AB Familjebostäders Lägesrapport för Marmankvarteren, Årstaberg
2. att lägesrapporten överlämnas till Stockholms Stadshus AB för vidare hantering.

§ 7. Förvärv AB Hjulstahem

DNR FB 2025/601

Förelåg inför sammanträdet utdelat styrelseärende av verkställande direktören med förslag att förvärva aktiebolaget AB Hjulstahem på i ärendet redovisade villkor. Karin Jacobsson föredrog därutöver muntligt. Frågor ställdes och besvarades.

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutade:



1. att godkänna förvärvet av samtliga aktier i AB Hjulstahem (org. nr 556748–4166) baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr och på övriga villkor i villkorat aktieöverlåtelseavtal
2. att VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal och vidta de bolagsrättsliga åtgärder som aktieförvärvet kräver
3. att finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor
4. att AB Familjebostäders lånelimit utökas med 1 100 mnkr för att genomföra förvärvet
5. att koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige föreslås godkänna förvärvet av samtliga aktier i AB Hjulstahem (org. nr 556748–4166) baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr och på övriga villkor i aktieöverlåtelseavtal
6. att förslag till ändrad bolagsordning för AB Hjulstahem godkänns
7. att förslag till ny styrelse, styrelsesuppleanter, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleant i AB Hjulstahem godkänns
8. att beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vice ordförande Per Rosencrantz (M), Lena Kling (L) och Michael Ekenstedt (KD) reserverade sig mot beslutet och anförde nedanstående:

Förslag till beslut

1. Att avslå förvärvet
2. Att därutöver anföras

Bakgrund och sammanfattning

Styrelsen har att ta ställning till ett förslag om att Familjebostäder förvärvar samtliga aktier i AB Hjulstahem till ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr. Förvärvet omfattar 14 fastigheter med totalt 1 194 bostäder, cirka 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser. Finansieringen föreslås ske genom en utökning av bolagets lånelimit med 1 100 mnkr. Tillträde planeras till december 2025.

Förslaget gör gällande att förvärvet stärker Familjebostäders närvaro i Järvaområdet och ligger i linje med stadens långsiktiga mål om en sammanhållen stad. Portföljen beskrivs som välförvaltat, med potential till framtida värdeökning och viss möjlighet till förtätning. Det geografiskt sammanhängande beståndet anses också ge effektivare förvaltning och stärka bolagets roll i stadsutvecklingsinitiativet Fokus Järva.



Vi i oppositionen delar inte denna bild. Förvärvet leder inte till att det tillkommer en enda ny bostad. Tvärtom ser vi att förvärvet förstärker ett redan ensidigt fokus från allmännyttan i Järva, där Familjebostäder redan är en dominerande aktör. Järvaområdet behöver i första hand fler bostadsrätter och småhus, inte fler kommunalt ägda hyresrätter. Vi ser dessutom affärsmässiga risker med förvärvet och menar framför allt att det är fel prioritering i ett läge där både stadens skuldsättning är hög och växande.

Affärsrisker

Vi vill understryka att förvärvsprocessen i sig har genomförts på ett professionellt sätt, med juridisk, teknisk och finansiell granskning. Men faktum kvarstår: Familjebostäder är redan högt skuldsatt i förhållande till sin omsättning.

Den senaste räntekänslighetsanalysen visar att med nuvarande budget leder en räntehöjning om en procentenhet till negativt resultat redan år 2027. Bolaget har alltså mycket små marginaler för ökade räntekostnader. Att i detta läge öka lånelimiten med ytterligare 1,1 miljarder kronor är en risk som vi inte anser motiverad.

Affärsunderlaget bygger dessutom på långsiktigt osäkra antaganden om ränteläge, inflation och värdeutveckling. Det är korrekt att fastigheter historiskt sett varit en stabil investering i Stockholm – särskilt i områden med låg vakans – men i det ekonomiska läge vi befinner oss i, med global osäkerhet och förändrad demografi, finns starka skäl att vara mer försiktig.

Vi menar därför att förvärvet ökar bolagets riskexponering i onödan. Samtidigt har Familjebostäder redan stora tillgångar i form av befintligt bestånd. Ett mer ansvarsfullt alternativ hade varit att finansiera ett eventuellt förvärv genom avyttring av delar av befintliga fastigheter – men det alternativet har inte ens övervägts av majoriteten.

Fel prioritering för Stockholm

Stockholms stads totala skuldsättning är nu ca 80 miljarder och närmar sig snabbt 100 miljarder kronor enligt stadens egna prognoser. Redan idag ligger stadens räntekostnader på omkring 2 miljarder kronor per år. Vid en skuldnivå om 100 miljarder innebär det en årlig räntekostnad för den kommunala koncernen på 3 miljarder, det är tio gånger räntekostnaden så sent som år 2021.

Förvärvet står i direkt strid med det helt nödvändiga arbetet att begränsa stadens skuldutveckling, som inte minst Stadsledningskontoret lyfter i sitt eget underlag ”Planeringsförutsättningar för budget 2026–2028”. Det är alltså i detta ekonomiska läge – innan förslaget om ytterligare låneutrymme ens realiserats – som majoriteten vill ta upp nya lån. I detta fall över en miljard kronor. All upplåning måste betalas tillbaka och sker på bekostnad av framtida välfärdssatsningar.



Visst kan det vara motiverat för staden att låna till nödvändiga investeringar, men detta förvärv handlar om redan befintliga bostäder. Det betyder att den risk som staden tar, och de kostnader som den ökade upplåningen innebär, inte leder till en enda ny bostad i vare sig Hjulsta eller Stockholm.

Dessutom är behovet i Järva inte fler kommunalt ägda hyresrätter – där är allmännyttan redan mycket stark – utan tvärtom fler bostadsrätter och småhus som kan bidra till blandade upplåtelseformer och långsiktig social hållbarhet.

Mot denna bakgrund menar vi att detta är en felprioritering. Istället för att ta på sig nya riskfyllda åtaganden bör både stad och bolag fokusera på att konsolidera ekonomin, minska lånebehovet och prioritera investeringar med säkrad avkastning och låg risk.

Här står två olika synsätt mot varandra:

- Vi ser allmännyttan som en gemensam ekonomisk tillgång för stockholmarna, som ska förvaltas långsiktigt, affärsmässigt och ansvarsfullt.
- Majoriteten (S och V) ser i stället allmännyttan som ett politiskt verktyg för att nå andra mål, även när det innebär ökad ekonomisk risk för staden.

Sammanfattningsvis

- Förvärvet ökar bolagets räntekänslighet och riskexponering i ett redan ansträngt läge.
- Stadens redan höga skuldnivå kräver större återhållsamhet och ekonomiskt ansvarstagande.
- Förvärvet skapar inga nya bostäder – det innebär endast ökad skuldsättning för att köpa ett redan befintligt bestånd.
- Järvaområdet behöver i första hand fler bostadsrätter och småhus, inte fler kommunalt ägda hyresrätter.

Mot denna bakgrund yrkar vi avslag på förvärvet.

Avslutande tillägg om Hjulstas framtid

Om majoriteten trots vår kritik går vidare med förvärvet, vill vi understryka att ett stort ansvar då vilar på både bolaget och på staden som ägare att fortsätta förbättra och investera i Hjulsta. Den tidigare fastighetsägaren har genomfört omfattande investeringar i området, och den låga vakansgraden visar tydligt att många trivs där.

Hjulsta har under senare år haft en positiv utveckling och har alla förutsättningar att fortsätta i rätt riktning. Området har god kollektivtrafik, ligger vackert i Järva och präglas av en stark gemenskap. Som allmännyttigt bostadsbolag har Familjebostäder ett ansvar inte bara för byggnaderna, utan också för människorna som bor där. Det handlar om tusentals stockholmarnas hem och livsmiljö, som vi nu står i begrepp att förvalta.

Även om vi är kritiska till själva affären hyser vi stor tilltro till att Familjebostäder – oavsett politiskt styre i Stadshuset – har den kunskap, erfarenhet och det engagemang som krävs för att på ett ansvarsfullt sätt förvalta och vidareutveckla Hjulsta.



§ 8. Inriktningsbeslut Kaggen 1

DNR FB 2025/418

Förelåg styrelseärende av chef för projektutvecklingsavdelningen.

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutade:

1. att inriktningen för ombyggnation av Kaggen 1 till en total projektkostnad om 117 mnkr inkl. moms godkänns
2. att VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

§ 9. Skyddsrumsåtgärder

DNR FB 2025/423

Förelåg styrelseärende av chef för projektutvecklingsavdelningen.

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutade:

1. att genomförande av skyddsrumsåtgärder omfattande 422 skyddsrum till en total projektkostnad om 109 mnkr inkl. moms godkänns
2. att VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

§ 10. Kompletterande ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB

DNR FB 2025/447

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutade:

- att anta *Finanspolicy Stockholms Stadshus AB*.

§ 11. Arbetsordning för styrelsen m.m.

DNR FB 2025/355

Förelåg styrelseärende av ordförande.

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutade följande:

- att förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören m.fl. fastställs.

§ 12. Avgivna remissvar

DNR FB 2025/528



Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- att godkänna anmälan.

§ 13. VD Informerar

Förelåg information för styrelsen.

§ 14. Övriga frågor

Verkställande direktör Chris Österlund informerade kort om den första tiden på bolaget.

Ordförande tackade alla närvarande och avslutade sammanträdet.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Clara Julia,Lindblom	2025-09-03
Per Anders,Rosencrantz	2025-09-04