



KONTAKT

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

Protokoll 2/2023

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 7 mars 2023
kl. 09:00-11:15, Hammarby Fabriksväg 67, lokal Landsort

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter Shadi Larsson (MP)
 Lena Kling (L)
 Per Rosencrantz (M) ersätter Dennis Wedin (M)
 Thomas Högberg (S)
 Hamid Ershad Sarabi (C) ersätter Ida Karlbom (M)
 Clara Lindblom (V)
 Ingela Edlund (S)

Suppleanter Inger Lagerman (S)
 Pontus Olsson (S)
 Ewa Samuelsson (KD)
 Rashid Mohammed (V)

Övriga närvarande Lars Riddervik Lekmannarevisor, Jonas Schneider
 VD, Karin Jacobsson FB ledning, Gabriella
 Granditsky FB ledning, Lott Jansson FB ledning,
 Per Samuelsson Personalföreträdare, Anna-Karin
 Karlström, Fredrik Hävrén Aukt revisor, Stefan
 Runfeldt Borgarrådssekreterare

Justerare Clara Lindblom, Per Rosencrantz

Paragraf §§1-17

Sekreterare Annika Hejde Palm

§ 1. Föregående protokoll

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 20 januari
2023.



§ 2. Val av protokolljusterare

Utsågs ordföranden Clara Lindblom att jämte tjänstgörande suppleanten Per Rosencrantz justera dagens protokoll.

§ 3. Utfallsrapport årsbokslut 2022 inkl uppföljning av intern kontroll samt dataskyddsombudets årsrapport

DNR FB 2023/282

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Jonas Schneider och Karin Jacobsson föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna verksamhetsberättelsen för årsbokslutet 2022 inklusive bilagor.

Ordföranden Clara Lindblom framställde önskemål om att bolagsledningen vid kommande styrelsemöte återkommer med en redovisning avseende inträffade skador i fastigheter och kostnader hänförliga till dessa. Bolagsledningen återkommer.

§ 4. Årsredovisning inklusive revisionsberättelse, hållbarhetsrapport och revisionsrapport 2022

DNR FB 2023/157

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Auktoriserade revisorn Fredrik Hävrén föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt följande:

1. Årsredovisning 2022 för koncernen och moderföretaget AB Familjebostäder godkänns.
2. Hållbarhetsrapport 2022 för AB Familjebostäder godkänns.
3. Föreslå stämman att disponera vinstmedel i enlighet med föreslagen vinstdisposition.

§ 5. Stadsrevisionens granskningsrapport och årsrapport 2022

DNR FB 2023/138

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Lekmannarevisorn Lars Riddervik och det sakkunniga biträdet Anna-Karin Karlström föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt följande:



1. Att godkänna lekmannarevisorns granskningsrapport 2022 AB Familjebostäder.
2. Att godkänna stadsrevisionens årsrapport 2022 AB Familjebostäder.

§ 6. Finansiell månadsrapport 2023-01-31

DNR FB 2023/306

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga Stadsledningskonorets rapport till handlingarna.

§ 7. Genomförandebeslut Hattsvampen 1

DNR FB 2023/183

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslöt följande:

1. Genomförande för underhållsåtgärder av Hattsvampen 1, som omfattar 84 bostäder och 17 lokaler till en total projektkostnad om 65 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Ordföranden Clara Lindblom (V) och ledamöterna Ingela Edlund (S) och Shadi Larsson (Mp) lämnade följande särskilda uttalande:

Fastigheten är i behov av energiminskande åtgärder som energifönster, tilläggsisolering av fastad samt nytt ventilationssystem.

Samtliga nämnder och bolagsstyrelser har i budgeten för 2023 fått uppdrag att arbeta för ett resurssmart Stockholm i enlighet med EU:s avfallshierarki och stadens nya avfallsplan med fokus på att förebygga och minimera avfall och att främja återvinning samt återbruk.

Med anledning av planen på att byta ut fönstren i fastigheten samt budgetuppdraget vill vi starkt uppmana bolaget att arbeta för att se till att de fönster som byts ut återbrukas, samt att detta görs i så stor utsträckning som möjligt även i framtida projekt.

§ 8. Genomförandebeslut Bjurö 1

DNR FB 2023/184

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslöt följande:



1. Genomförande för underhållsåtgärder av Bjurö 1, som omfattar 368 bostäder och 22 lokaler till en total projektkostnad om 84 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

§ 9. Genomförandebeslut Våktaren 37

DNR FB 2023/152

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslöt följande:

1. Genomförande för ombyggnation av Våktaren 37, som omfattar 56 befintliga bostäder, tre lokaler och fem nya bostäder till en total projektkostnad om 145 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

§ 10. Inriktningsbeslut Brandseglet 1

DNR FB 2022/1515

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslöt följande:

1. Inriktningen för underhållsåtgärder i Brandseglet 10, som omfattar 162 bostäder och 12 lokaler till en total projektkostnad om 93 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

§ 11. Lägesrapport Nyproduktion

DNR FB 2023/187

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna lägesrapporten.

§ 12. Avtal om hyror 2023

DNR FB 2023/214

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.



Styrelsen beslöt godkänna förhandlingsöverenskommelse om hyror för år 2023.

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

Särskilt uttalande angående hyresförhandlingarna

Vi befinner oss i ett tufft läge där många stockholmare får kämpa med att få ihop det ekonomiskt. Vi ser positivt på att bolagen i tider som dessa är öppna för att hitta individuella lösningar för hyresgäster som har svårt att betala hyran.

Bostadsbolagen påverkas också av kostnadsökningar, höjda räntor och hög inflation. Även om politiken inte ska vara direkt inblandade i hyresförhandlingarna, har den rödgröna majoriteten i Stockholm stad i budget för kommande år beslutat om sänkta avkastningskrav för bostadsbolagen.

Detta underlättar för bostadsbolagen att möta kostnadsökningarna som annars hade riskerat att drabba hyresgästerna fullt ut. Samtidigt vill vi understryka vikten av att staten tar sitt ansvar för att underlätta för hyresgästerna i denna svåra situation.

§ 13. Stämмоombud vid dotterbolagens årsstämmor 2023

DNR FB 2023/226

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Annika Hejde Palm och i hennes frånvaro Gabriella Granditsky utses till AB Familjebostäders ombud vid erforderliga årsstämmor och eventuella extra bolagsstämmor i AB Familjebostäder Fastighetsnät, Hemmahammen Kontor AB, KIAB Årsta AB och Gyllene Ratten Ny AB för tiden fram till 2024 års årsstämma.
2. Ombudet uppdras att rösta enligt ägarens direktiv angående - fastställande av resultat- och balansräkning samt disposition av fritt kapital enligt fastställd balansräkning samt - ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2022 års förvaltning förutsatt revisorernas tillstyrkan.

§ 14. Ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB

DNR FB 2022/1576

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. AB Familjebostäder ska delta i central upphandling av flödesrelaterade banktjänster.



2. AB Familjebostäder antar Instruktion om bolagsstyrelse- och nämndanknutna råd för funktionshindersfrågor enligt bilaga 3 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut.

§ 15. Avgivna remissvar

DNR FB 2023/229

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna anmälan.

§ 16. VD informerar

Jonas Schneider

1. Informerade angående en dom från Svea Hovrätt och dess betydelse för hyressättningen i nyproduktion, där presumtionshyra tillämpas. Domen innebär att möjligheterna till hyreshöjningar i fastigheter med presumtionshyra begränsas. Detta leder till svårigheter att träffa förhandlingsöverenskommelser då vi inte erhåller täckning för kostnaderna i projekten utifrån den tolkning motparten gör av regelverket. Detta leder i sin tur till osäkerhet och försämrade möjligheter att påbörja nyproduktion av hyresrätter.
2. Gav en lägesrapport rörande Draget 1.
3. Påminde om den planerade heldagen för styrelsen och skiftesmiddagen för nuvarande och blivande styrelse den 27 april 2023.

§ 17. Övriga frågor

1. Ingavs skrivelse enligt nedan från ordföranden Clara Lindblom (V), Ingela Edlund (S) och Shadi Larsson (Mp):

Skrivelse till Familjebostäder om varsamhet vid renoveringar

Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030 och klimat- och miljöarbetet är därför grundläggande för en hållbar stadsutveckling. För att nå målet ska stadens miljöprogram, klimathandlingsplan och klimatbudget uppdateras.

Bostadsbolagen har som synnerligen viktiga aktörer i arbetet fått uppdrag att ska ta fram en strategi för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan och bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030, uppnå målet om fossilbränslefri organisation 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 upprustning.

För att säkerställa att bolaget ställer om i enighet med givna mål och direktiv, samt undvika att planeringen av projekt gå så långt att det blir svårt att ställa om, vill vi att:

- bolaget proaktivt redovisar projekt där det finns en beskrivning eller plan för hur bolaget planerar att ställa om i enighet med direktiven om stärkt livscykelperspektiv, klimatberäkningar, och att värna kulturhistoriskt klassade värden.
- bolaget i kommande upprustningsprojekt redovisar en bevarandeanalys, och en sammanfattning av vilka hyresgästval som möjliggjorts i samrådet, i tillägg till den normala finansiella analysen som alltid annars redovisas.

Skrivelsen togs in för beredning.

2. Avgående styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna Ewa Samuelsson, Thomas Högberg och Pontus Olsson tackade för sin tid i styrelsen och önskade bolaget allt gott i framtiden.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Clara Julia,Lindblom	2023-03-15
Per Anders,Rosencrantz	2023-03-15