

Närvarande: Jesper Wiklund	1:e vice ordförande	
Douglas Thor	2:e vice ordförande	via Teams
Alexandra Völker	Ledamot	
Johan Storåkers	”	§ 5 f
Maria Ferm	”	via Teams
Tomas Kreij	“	
Max Jedevall Roseneld	Suppleant	
Sandra Djedovic	”	
Christina Wilson	”	
Abby Afriyie	”	
John Thorelli	Arbetsstagarrepresentant Fastighets	
Karina Tepper	Arbetsstagarrepr. Vision	via Teams
Lotta Björklund	Vd	
Katarina Bolander Apazidis	Ekonomi- och finanschef	
Marcus Göpel	Fastighetsutvecklingschef	
Martha Al-Jebari	Dataskyddsombud	§ 5
Elin Berg-Inedahl	Dataskyddssamordnare	§§ 1-6
Abraham Oussi	Tf IT- och digitaliseringschef	§§ 1-6
Roland Adrell	Sekreterare	
Ej närv.: Bengt Fast	Ordförande	
Tom Wadegård	Ledamot	
Sofie Hjalmarsson	Arbetsstagarrepresentant Vision	
Anders Arleteg	Förvaltningschef	
Wendela Falkenström	Marknadschef	

§ 1 Sammanträdets öppnande

1:e vice ordföranden öppnade sammanträdet och hälsade samtliga närvarande välkomna.

§ 2 Godkännande av föreslagen dagordning

Den föreslagna dagordningen godkändes.

§ 3 Val av sekreterare och justeringsperson

Beslutades att utse Roland Adrell till sekreterare.

Douglas Thor utsågs att justera protokollet.

§ 4 Anmälan av mötesprotokoll nr 544 från den 9 december 2025

Rubricerat protokoll gicks igenom.

Beslutades att lägga protokollet till handlingarna.

§ 5 Årsrapport GDPR

Dataskyddsombud Martha Al-Jebari från ArkivIT AB föredrog ärendet.

Styrelsen beslutar att godkänna dataskyddsombudets årsrapport 2025.

Ett underlag för föredragningen bilägges protokollet.

§ 6 Statusrapport om Förvaltarens informationssäkerhetsarbete

Tf IT- och digitaliseringschef Abraham Oussi informerade.

Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Ett underlag för föredragningen bilägges protokollet.

§ 7 Vd informerar

Koncernen/staden

- Information för kommunstyrelsen

Tvister/överklagade upphandlingar

- Pågående diskussioner med Envac
- F.d. anställd som stämt oss, haft förhandling, rättegång i september.
- Länsförsäkringar vill ha tillbaka en del pengar kopplat till sprängningen.

För samtliga ovanstående tvister gäller att vd endast tar upp dem fortsättningsvis om något nytt inträffat sedan föregående möte.

Aktuellt i verksamheten

- Granskning av projekt Kvarnstugan, genomgång på styrelsemötet i mars.
- Uthyrning Kvarnstugan pågår.
- 77 otillåtna andrahandsuthyrningar under 2025

Styrelsen

- Signering av årsredovisning: Länk skickas ut på förmiddagen den 6 mars.
- Även "Förvaltarens rapportering för 2025 i enlighet med Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m." ska signeras då.
- Årsstämma den 31 mars
- Preliminärt resultat -103 mkr före skatt, -113 mkr efter skatt
- Certrullning den 12 januari: 50 mkr (Swedbank) till räntan 2,034% resp. 50 mkr (Swedbank) till räntan 2,049%, 200 mkr (SEB) till räntan 2,050%
- Swap den 19 januari på 4 år och 100 mkr till räntan 2,394% (Nordea)
- Certrullning den 20 januari: 100 mkr (Swedbank) till räntan 2,036% resp. 100 mkr (SEB) till räntan 2,040%.
- Lån från Kommuninvest på 5,4 år på 200 mkr (refinansiering) resp. 100 mkr (nyupplåning) med startdatum 4 februari och marginal mot Stibor på 0,33%. Borgensavgift till staden på 0,43%.

Skatter och avgifter

- Inget utestående per dagens datum

Härefter redogjorde vd för vakanssituationen vad avser bostäder.

Omvärdsspaning

- Snittet på hyreshöjningar som är klara är 3,42% (1,5%- 4,95%).
- SA, Fastighetsägarna och HGF jobbar på en förlängning av trepartsöverenskommelsen.
- Arbetat vidare med eventuell försäljning av byggbar mark efter strategidagarna i höstas.

Härefter redogjorde vd för ekonomiska och juridiska följder av uppdraget till Förvaltaren i stadens budget om att omförhandla lokalhyresavtal.

Slutligen redovisade vd hur Förvaltaren arbetar med outhyrda lokaler.

§ 8 Godkännande av överenskommelser om fastighetsreglering inom detaljplan Hallonbergen centrum

Fastighetsutvecklingschefen föredrog ärendet.

Styrelsen beslutar att godkänna överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering mellan Fastighets AB Förvaltaren och Bostadsrättsföreningen Kompassen 1, att godkänna överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering mellan Fastighets AB Förvaltaren och Sundbybergs stad, samt att godkänna överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering mellan Fastighets AB Förvaltaren och Hallonbergen 1 AB, Hallonbergen 2 AB och Hallonbergen 3 AB.

Styrelsen beslutar även att uppdra åt verkställande direktören i förening med ytterligare en firmatecknare att teckna avtalen.

Ett underlag för föredragningen bilägges protokollet.

§ 9 Fastställande av Inköpsriktlinjer för Fastighets AB Förvaltaren

Ekonomi- och finanschef informerade.

Styrelsen beslutar att fastställa Inköpsriktlinjer för Fastighets AB Förvaltaren.

Ett underlag för föredragningen bilägges protokollet.

§ 10 Rapportering av Ernst & Young AB:s revision av Fastighets AB Förvaltaren hösten 2025

Ekonomi- och finanschef informerade.

Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Ett underlag för föredragningen bilägges protokollet.

§ 11 Projektöversikt

Vd informerade.

Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Ett underlag för föredragningen bilägges protokollet.

§ 12 Anmälningssärenden

- Protokoll från extra bolagsstämma 2025-12-10
- Riktlinjer för krisorganisation och stabsstruktur i Sundbybergs stads kommunkoncern

§ 13 Övriga frågor

1. Alexandra Völker meddelade att de politiska partierna nu är överens om formerna för dörrknackning i anslutning till det stundande valet. Vissa praktiska detaljer återstår att lösa genom kontakter mellan representant för de politiska partierna och Förvaltaren.
2. Tomas Kreij lyfte frågan om momsbeläggning av parkeringsplatser. Skatteverket har meddelat att införandet av moms vid hyra av p-platser skjuts upp och ska börja gälla från den 1 oktober 2026, inte som tidigare rapporterats från den 1 april 2026.
3. Christina Wilson lyfte frågan om hur fastighetsägare ska hantera de nya kraven på FNI (fastighetsnära insamling).

§ 14 Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum den 5 mars kl. 15.00.

§ 15 Mötets avslutande

1:e vice ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Justeras:

Roland Adrell

Jesper Wiklund

Douglas Thor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570276553

Dokument

Protokoll nr 545 fört vid styrelsesammanträde 20260210

Huvuddokument

5 sidor

Startades 2026-02-18 07:46:02 CET (+0100) av Maud

Johansson (MJ)

Färdigställt 2026-02-18 17:22:49 CET (+0100)

Initierare

Maud Johansson (MJ)

Fastighets AB Förvaltaren

Org. nr 556050-2683

styrelsehandlingar@forvaltaren.se

Signerare

Jesper Wiklund (JW)

jeswi954@hotmail.com

Signerade 2026-02-18 10:57:30 CET (+0100)

Douglas Thor (DT)

douglas.thor@sundbyberg.se

Signerade 2026-02-18 17:22:49 CET (+0100)

Roland Adrell (RA)

roland.adrelladvokat@gmail.com

Signerade 2026-02-18 08:38:21 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

