

KONTAKT

Namn Annika Hejde Palm
Telefon 08-737 21 60
E-post annika.hejdepalm@familjebostader.com

Protokoll

DATUM

2014-12-02

TID

08:15-08-45

PLATS

Familjebostäders huvudkontor
Hammarby Fabriksväg 67

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter

Ann-Margarethe Livh (V), ordförande
Jonas Nilsson (M), vice ordförande
Bertil Johansson (M)
Peter Lundberg (M)
Abit Dünder (FP)
Emilia Bjuggren (S)
Elina Åberg (MP)

Suppleanter

Ida Karlbom (M)
Filip Solsjö (M)
Cecilia Elving (FP)
Azad Hassan (S)
Anders Löwdin (S)
Lars-Erik Backman (V)
Hans Tjernström (C)

Fackliga företrädare

Lena Appelqvist

Verkställande direktör

Hans Pettersson

Övriga

Frank Strand, Lars Björk, Håkan
Siggelin, Erica Lawesson, Ann-Charlotte
Heldenius, Susanne Tiderman och Stefan
Nordin

Sekreterare

Annika Hejde Palm

1 Anmälan av föregående protokoll

Anmäldes justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 30 september 2014.

2 Val av justeringsmän

Utsågs ordföranden Ann-Margarethe Livh att jämte vice ordföranden Jonas Nilsson justera dagens protokoll.

3 Avrapportering avgivna remissvar

DNR 2014/2203-1.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

4 Firmatecknare för AB Familjebostäder

DNR 2014/2165-1.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt

Att AB Familjebostäders firma ska tecknas – förutom av styrelsen – av tf verkställande direktören Hans Pettersson, administrativa chefen Susanne Tiderman, chefen för projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, fastighetschefen Lars Björk, kommunikationsdirektören Erica Lawesson, bolagsjuristen Annika Hejde Palm, upphandlingschefen Stefan Nordin samt styrelseledamöterna Ann-Margarethe Livh, Jonas Nilsson, Emilia Bjuggren, Jan-Bertil Johansson, Peter Lundberg, Abit Düндar och Elina Åberg – 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.

5 Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

DNR 2014/2202-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.



Styrelsen beslöt följande:

1. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende Klimatförändring och Stockholms stad godkänns.
2. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende fossilbränsleoberoende organisation godkänns.
3. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende Förnybar energi i stadens egna fastigheter – riktlinjer m m godkänns.
4. Riktlinjerna Förnybar energi i stadens egna fastigheter godkänns i enlighet med kommunfullmäktiges beslutade ändringar och tillägg.
5. Bolaget ska inventera sina fastigheter och ta fram ett underlag med stöd av de riktlinjer som slås fast i utlåtandet.
6. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende Strategisk bullerkartläggning och Åtgärdsprogram för Stockholms stad 2014-2018 enligt förordningen om omgivningsbuller godkänns.
7. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende Stockholms stads kemikalieplan 2014-2019 godkänns.
8. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende Strategi för ökad cykling i Stockholms stad godkänns.

6 Styrelsens sammanträdesdagar 2015

DNR 2014/2166-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

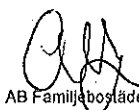
Ordinarie styrelsemöten med bolagets styrelse ska under 2015 äga rum

Tisdagen den 13 januari
Tisdagen den 10 februari
Tisdagen den 7 april
Tisdagen den 26 maj
Tisdagen den 25 augusti
Tisdagen den 29 september
Tisdagen den 1 december

7 Revidering av attestinstruktion för AB Familjebostäder med dotterbolag

DNR 2014/2280-1.2.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.



Styrelsen beslöt fastställa attestinstruktionen för AB Familjebostäder med dotterbolag.

8 Revidering av stadsgemensamma riktlinjer för direktupphandling

DNR 2014/2242-1.2.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. För egen del anta Stockholms stads reviderade riktlinjer för direktupphandling i enlighet med bilaga till styrelseärendet.
2. Tidigare beslutade riktlinjer för direktupphandling upphör att gälla.

9 Anmälan av delegationsbeslut

DNR 2014/2190-1.2.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

10 Verksamhetsplan och budget 2015

DNR 2014/2241-1.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. En kompletterande bilaga 2 utdelades. Hans Pettersson, Stefan Nordin och Håkan Siggelin föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna verksamhetsplan och budget för 2015 under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om Stockholms stads budget för 2015.

Jonas Nilsson m fl (M), Abit DüNDAR m fl (FP) och Hans Tjernström (C) avgav följande *särskilda uttalande*:

Den tidigare majoriteten, Alliansen i Stockholm, bestående av moderaterna, folkpartiet, centern och kristdemokraterna har i enlighet med överenskommelse med nya stadshusmajoriteten meddelat att den inte utnyttjar den tekniska majoriten som består i stadens nämnder, styrelser och stiftelser fram till årsskiftet. Därför framläggs inget förslag till beslut än det av bolaget framskrivna Förslag till beslut.

Undertecknade ser med tillfredsställelse i den framlagda Verksamhetsplanen att den nya majoritetens ambition är att bygga nya bostäder åt både gamla och nya Stockholmare. Oron har varit stor eftersom Miljöpartiet under åtta års tid antingen röstat emot och reserverat sig mot alla exploatering- och bygganvisningar eller lämnat dessa utan eget ställningstagande. Verksamhetsplanen är däremot tveksam utifrån att den nya majoriteten vill ansluta Stockholms bostadsbolag och därmed hyresgästerna till en politisk intresseorganisation, SABO.

Stockholms bostadsbolag har i dag styrelser som besätts av de partier som finns i Stockholms fullmäktige. SABOs styrelse blir bara en överbyggnad med ett ytterligare lager med arvoderade politiker. Det är tveksamt och det är slöseri med pengar. Att politisera bostadsförvaltningen mer känns varken modernt eller professionellt.

Ser vi oss omkring så karaktäriseras inte svenska kommunala bostadsbolag av för mycket professionell förvaltning och för lite politisk överbyggnad, tvärtom. Många bostadsbolag runt om i Sverige är i mycket dåligt skick, just beroende på politiker som har bevekelsegrunder i snäva särintressen än i professionella överväganden om vad som är god fastighetsförvaltning.

I flera kommuner tvingas medborgarna betala de kommunala bolagens förluster genom höjda skatter. Vi behöver inte deras råd i Stockholm, våra bostadsbolag är sammantaget några av de mest välskötta. SABO är i grunden en lobbyorganisation för en allmännytta som genom åren kommit att fungera allt sämre.

Argumentet att Stockholms bostadsbolag skulle behöva gå med för att kunna bygga SABO:s typhus är feltänkt. Under Alliansens två mandatperioder, 2006-2014, har Stockholms bostadsbolag byggt fyra gånger mer än vad de fyra kommuner som efter Stockholm bygger mest. Stockholm har byggt fyra gånger snabbare än Malmö, Göteborg, Norrköping och Västerås tillsammans! Det är till och med så att Stockholms tre bostadsbolag bygger mer än alla SABOs medlemsföretag tillsammans.

Stockholm behöver således inte vara medlem, och arvoda politiker från andra kommuner, som styr och ställer i intresseorganisationen SABO för att bygga typhus industriellt.

Stockholm ska självklart bygga både billigare, och ännu snabbare, vilket vi historiskt har jobbat gemensamt med. Men det är inte bara det som behövs. I Stockholms unika stenstad har vi på goda grunder både höga miljö- och gestaltningskrav, som invånare i andra kommuner inte alltid sätter främst. Höga krav är något som utmärker Stockholmarna generellt. Vi måste också se till att Stockholms bostadsbolag bygger olika typer av bostäder, eftersom människor är olika och har olika behov. Vi bör inte starta nytt miljonprogramsbyggande i Stockholm.

11 Resultatrapport för AB Familjebostäder januari – oktober 2014

DNR 2014/2257-1.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

12 Finansiell månadsrapport per 2014-10-31 för AB Familjebostäder

DNR 2014/2256-1.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga rapporten till handlingarna.

13 Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB

DNR 2014/2258-1.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna finanspolicyen.



14 Redovisning av Medarbetarindex/enkät

DNR 2014/2250-2.7.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

15 Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Perstorp, Farsta

DNR 2014/1407-3.2.3

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Inriktningen för nybyggnad i kv Perstorp, som omfattar 590 lägenheter varav 210 studentlägenheter, till en total investeringsutgift om 1305 mnkr inkl moms godkänns.
2. Styrelsen för Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av ca 590 lägenheter till en total investeringsutgift om 1305 mnkr inkl moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justerar omedelbart.

16 Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Brevlådan, Svedmyra

DNR 2014/1408-3.2.3

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Reviderat genomförande för nybyggnad i projektet Brevlådan, som omfattar ca 126 lägenheter, till en total investeringsutgift om 307 mnkr inkl moms godkänns.
2. Styrelsen för Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige föreslås godkänna Reviderat genomförande av nybyggnad av bostäder i Familjebostäders delar av projektet till en kostnad om 307 mnkr inkl moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

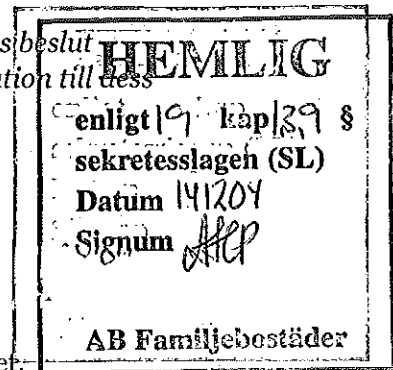
17 Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnad av bostäder i kv Limkakan 4, Gubbängen (HEMLIGT)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Verkställande direktören betonade att styrelseärendet och styrelsens beslut avseende godkänd investeringsutgift utgör sekretessbelagd information till dess annat meddelas.

Styrelsen beslöt följande:

1. Reviderat genomförande för ombyggnad i kv Limkakan 4, godkanns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.



18 Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders totalombyggnad av fastigheten Oxögat 3, Norrmalm

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Genomförande för totalombyggnad i kv Oxögat 3, innefattande ombyggnad av 29 lägenheter till 16 lägenheter och 4 lokaler till 1 lokal, till en total investeringsutgift om 55,6 mnkr inkl moms godkanns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

19 Reviderat genomförandebeslut för nyproduktion Rinkebystråket projekt 6670

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt fastställa reviderad investeringsbudget för projektet uppgående till 224 mnkr.

20 Nya godkännanderegler

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. I ärendet bilagt förslag om nya godkännanderegler vid hyra av bostad godkänns.
2. Godkännandereglerna ska tillämpas från och med 2015-01-01.
3. Effekterna av de nya reglerna utvärderas första kvartalet 2016.
4. Frågan avseende så kallade "kompiskontrakt" skall vidare utredas tillsammans med Stockholms stads bostadsförmedling samt ur juridisk synvinkel.
5. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

21 VD-rapport

VD informerade:

Enligt styrelsens beslut vid styrelsemötet den 30 september har bolaget avbrutit ombildningsverksamheten med undantag för de fall där föreningarna har haft köpstämman och godkänt förvärv före valdagen 14 september 2014. Tre föreningar har omfattats av undantaget, varav den sista tillträder fastigheten Exponeringen 2 den 3 december. Sedan detta skett har bolagets ombildningsverksamhet helt upphört.

22 Övriga frågor

Suppleanten Cecilia Elving (FP) föreslog att utskick av styrelsehandlingar ska kunna ske per mail. Bolagsledningen återkommer.

Ordföranden Ann-Margarethe Livh ingav skrivelse angående möjlighet att ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden. Skrivelsen biläggs protokollet. Bolagsledningen återkommer.

23 Utnämning av tillförordnad verkställande direktör från och med 2015-01-01

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:



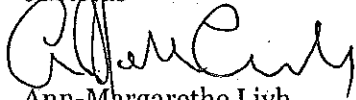
1. Lars Björk, chef för fastighetsavdelningen, tillförordnas som verkställande direktör från och med 2015-01-01. Förordnandet gäller tills vidare.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

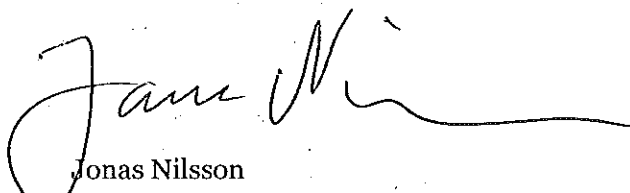
Ordföranden förklarade sammanträdet avslutat.

Vid protokollet


Annika Hejde Palm

Justeras


Ann-Margarethe Livh


Jonas Nilsson

Skrivelse 2014-12-02

AB Familjebostäder

Ann-Margarethe Livh (V)

Utred möjligheten att ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden

En av den nya majoritetens största utmaningar under kommande mandatperiod är att sätta fart på bostadsbyggandet och särskilt byggandet av hyresrätter med rimliga hyror. Bostadsbristen begränsar stadens utveckling. Därför måste takten i bostadsbyggandet öka. De allmännyttiga bostadsbolagen ska fördubbla sitt bostadsbyggande och ta sin del av ansvaret.

Mot denna bakgrund ges bostadsbolagen i uppdrag att ta fram ett nytt koncept för produktion av typhus med pressade produktionskostnader. Bostadsbolagen ska företrädevis i samverkan eller var för sig upphandla och uppföra bostadshus med varierade god arkitektur, högt ställda krav på energianvändning miljö och tillgänglighet.

Målsättningen ska vara att produktionskostnaderna sänks med ca 20-25 procent jämfört med dagens genomsnittliga projekt. Rimliga mark- och exploateringsvillkor, samt en översyn av kalkylantaganden för beräkning av inflyttningshyror möjliggör att dessa lägenheter kan efterfrågas av hushåll med normala och låga inkomster. Riktlinjer för dessa hyresnivåer bör vara ett spann på 1300 – 1800 kr/kvm och år för normlägenheter i olika delar av staden.

Våra bostadsbolags huvudsakliga uppgift ska vara att långsiktigt bygga och förvalta bra bostäder till en rimlig kostnad. "Stockholmshuset" är ett medel för att åstadkomma detta. Lämpliga platser för byggandet av dessa bostäder bör identifieras av bolagen tillsammans med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadsnämnden i dialog med de boende som berörs.

Jal