



KONTAKT

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

Protokoll

DATUM

2015-12-01

TID

08:15 – 09.10

PLATS

Familjebostäders huvudkontor
Hammarby Fabriksväg 67

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter

Ann-Margarethe Livh (V), ordförande
Christina Elffors Sjödin (M), vice
ordförande
Marie Lorentzon (S)
Ray Zegarra (MP)
Ewa Samuelsson (KD)
Magnus Nilsson (S)

Suppleanter

Thomas Högberg (S)
Lars-Erik Backman (V)
Peter Lundberg (M) tjug
Marcus Hartmann (M)
Linda Nordlund (L)

Verkställande direktör

Anette Sand

Övriga

Håkan Siggelin, Susanne Tiderman,
Karin Jacobsson, Erica Lawesson och
Lars Björk från bolaget samt
borgarrådssekreteraren Martin
Hofverberg

Sekreterare

Annika Hejde Palm

§ 1. Anmälan av föregående protokoll

Anmäldes justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 29 september 2015.

§ 2. Val av justeringsmän

Utsågs ordföranden Ann-Margarethe Livh att jämte vice ordföranden Christina Elffors Sjödin justera dagens protokoll.

§ 3. Avrapportering avgivna remissvar

DNR 2015/1636-1.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 4. Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

DNR 2015/1612-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna anmälan av Stockholms Stadshus AB ärenden 2015-09-14 och 2015-10-19 angående kommunfullmäktiges beslut om kompletterande ägardirektiv.

Vice ordförande Christina Elffors Sjödin, ledamoten Ewa Samuelsson och suppleanten Linda Nordlund lämnade följande särskilda uttalande:

Avseende anmälan av kommunfullmäktiges beslut gällande ändring av VA-taxan vill vi påtala att taxehöjningen är iögonfallande stor. Detta beror på att den rödgrönrosa majoriteten i kommunfullmäktige har antagit vidlyftiga ägardirektiv som i mycket stor omfattning ökar bördan och belastningen på stockholmarnas gemensamma vattenbolag.

Under Alliansens majoritet drevs Stockholm Vatten AB kostnadseffektivt utifrån rådande lagstiftning, bolagets bästa och med VA-kollektivets intresse för ögonen. Bolaget fokuserade på kärnverksamheten vilket var nödvändigt. Under 2006–2014 kunde Stockholm Vatten AB gå i frontlinjen för nya innovationer och ansvara för en rad miljöförbättringar samtidigt som bolaget hade landets lägsta taxa.

Vi ser nu med oro på hur majoritetens omfattande och vidlyftiga ägardirektiv riskerar att driva bolaget allt längre från ekonomiskt ansvarstagande och fokus på kärnverksamheten. Vi delar dock bedömningen att en viss taxehöjning behövs med tanke på de utmaningar som bolaget står för, inte minst avseende projektet Stockholms Framtida Avloppsrening. Dock ser vi mot bakgrund av bolagets egen genomgång av de nya ägardirektiven att en inte oansenlig del av taxehöjningen kan härledas till ny verksamhet som bland annat föranleder en rad nya tjänster.

Den nya majoriteten gör ett stort nummer av att de nu lämnar den modell för underhåll av ledningsnätet som bolaget har använt sig av och istället går över till en modell där fullt fungerande ledningar kommer att bytas ut regelbundet. Detta beslut vilar på mycket instabil grund, vilket blir tydligt för den som läser borgarrådets

synpunkter i kommunfullmäktiges beslut. Kostnaderna för detta systemskifte är mycket osäkra och behöver utredas i grunden.

Vi reserverade oss i kommunfullmäktige mot majoritetens beslut eftersom vi anser att ärendet borde ha återförvisats till bolaget med anmodan om att ta fram ett nytt förslag till taxa, som baseras på bolagets faktiska behov, för en långsiktig hållbar finansiering utifrån dagens verksamhet, klimatutmaningarna samt de behov som uppkommer i och med projektet Stockholms framtida avloppsrening. Vi vidhåller denna uppfattning och vill därför påtala den även i detta sammanhang.

§ 5. Firmatecknare för AB Familjebostäder

DNR 2015/1611-1.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

AB Familjebostäders firma ska tecknas – förutom av styrelsen – av verkställande direktören Anette Sand, fastighetschefen Lars Björk, chefen för Projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, kommunikationsdirektören Erica Lawesson, chefen för ekonomiavdelningen Karin Jacobsson, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Ann-Margarethe Livh, Christina Elffors Sjödin, Marie Lorentzon, Magnus Nilsson, Ray Zegarra, Mikael Lind och Ewa Samuelsson – 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.

§ 6. Styrelsens sammanträdesdagar 2016

DNR 2015/1613-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt att ordinarie styrelsemöten 2016 ska äga rum

Tisdagen den 23 februari
Tisdagen den 12 april
Tisdagen den 31 maj
Tisdagen den 30 augusti
Tisdagen den 4 oktober
Tisdagen den 6 december

§ 7. Anmälan Finansiell månadsrapport 2015-10-31 för AB Familjebostäder

DNR 2015/1677-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 8. Anmälan Verksamhetsplan och budget för 2016

DNR 2015/1675-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Susanne Tiderman föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna verksamhetsplan och budget för 2016.

Vice ordföranden Christina Elffors Sjödin, ledamoten Ewa Samuelsson och suppleanten Linda Nordlund lämnade följande särskilda uttalande:

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och Alliansen såg till att staden nådde den högsta byggtakten i Stockholm sedan 70-talet. Mellan 2006 – 2014 färdigställdes närmare 39 000 nya bostäder. En fortsatt hög byggtakt är nödvändig för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt.

Vi ser nu med oro på att den politiska splittringen inom vänstermajoriteten kommer att leda till en tillbakagång i bostadsproduktionen, vilket framför allt drabbar de unga som vill komma till Stockholm för att studera eller arbeta. I tertialrapport 2 och prognos 2 kunde vi se att bolaget missar två av de viktigaste målen för verksamheten. För det första visas en betydande avvikelse i investeringsbudgeten beroende på att många viktiga byggprojekt har skjutits på framtiden. Därmed kommer inte bolaget nå budgetmålet om antal påbörjade lägenheter för perioden. Vidare kommer inte heller målet att färdigställa 200 studentlägenheter att uppnås. Majoriteten gick till val med vidlyftiga löften om att de allmännyttiga bostadsbolagen skulle fördubbla sin produktion. De är därför anmärkningsvärt att bolaget redan under första året redovisar avvikelser som tillsammans signalerar att man har stora svårigheter att fullfölja sina löften om ett ökat bostadsbyggande i Stockholm.

För oss är det viktigt att föra en aktiv bostadspolitik, som tillåter att de kommunala bostadsbolagen fortsätter vara ekonomiskt starka, och som medverkar till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad kännetecknad av god rörlighet och tillgänglighet för alla. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt. Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med privata aktörer och boende.

Det är angeläget att bolaget fortsätter att vara aktivt i fastighetsförvaltningen, att vara beredd att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt - för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa.

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål som anges i kommunfullmäktiges budget. Eftersom vi har reserverat oss mot budgeten i kommunfullmäktige har vi skiljaktig mening avseende de mål som ställs upp i bolagets verksamhetsplan och budget för 2016. Det är mycket oroväckande att majoriteten bedriver en kortsiktig ekonomisk politik som tydligt riskerar att urholka koncernens soliditet och försvaga dess finansiella ställning. Det medför en ohållbar ökning av kapitalkostnaderna när prognosen pekar på en ökande upplåning med en miljard kronor i månaden till 2018 och ett trefaldigande av kommunkoncernens skuldbörda.

Det är ett ofrånkomligt resultat av majoritetens medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster.

I föreliggande ärende skrivs bolagets totala limitbehov för 2016 upp till 5 706 mnkr, en ökning med 406 mnkr jämfört med 2015. Samtidigt sänks underhållet med 20 procent jämfört med bokslutet för 2014. Detta är direkt hänförligt till bolagets ökade investeringar för att klara nyproduktionsmålen. I det sammanhanget kan vi inte nog understryka vikten av att nyckeltal som soliditet och driftnetto följs noggrant.

Med det höga kravet på nyproduktion finns en risk att bolaget inte mår med det viktiga underhållet av äldre bostäder. Bolaget beskriver en genomarbetad satsning på tillgänglighetsförbättringar som i mångt och mycket bör kunna ske i samband med underhållsarbete och vi ser därför med oro på om den beskrivna satsningen går att genomföra.

§ 9. Anmälan Ny finanspolicy för Stockholms Stadshus AB

DNR 2015/1678-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna finanspolicy för Stockholms Stadshus AB under förutsättning av koncernstyrelsens beslut.

§ 10. Revidering av delegationsordning för AB Familjebostäder med dotterbolag

DNR 2015/1645-1.2.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

1. Delegationsordningen för AB Familjebostäder med dotterbolag, gällande från och med den 1 december 2015, godkänns.
2. Beslutet justeras omedelbart.

§ 11. Anmälan Resultatrapport januari – oktober 2015

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna resultatrapporten för januari – oktober 2015.

§ 12. Anmälan Ny limit för AB Familjebostäder

DNR 2015/1645-1.2.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna ny limit för AB Familjebostäder.

Vice ordföranden Christina Elffors Sjödin, ledamoten Ewa Samuelsson och suppleanten Linda Nordlund lämnade följande särskilda uttalande:

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål som anges i kommunfullmäktiges budget. Eftersom vi har reserverat oss mot budgeten i kommunfullmäktige har vi skiljaktig mening avseende de mål som ställs upp i bolagets verksamhetsplan och budget för 2016. Det är mycket oroväckande att se hur majoriteten bedriver en kortsiktig ekonomisk politik som tydligt riskerar att urholka koncernens soliditet och försvaga dess finansiella ställning. Det medför en ohållbar ökning av kapitalkostnaderna när prognosen pekar på en ökande upplåning med en miljard kronor i månaden till 2018 och ett trefaldigande av kommunkoncernens skuldbörda. Det är ett ofrånkomligt resultat av majoritetens medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten samtidigt som intäkterna från realisationsvinster uteblir.

I föreliggande ärende skrivs bolagets totala limitbehov för 2016 upp till 5 706 mnkr, en ökning med 406 mnkr jämfört med 2015. Samtidigt sänks underhållet med 20 procent jämfört med bokslutet för 2014. Detta är direkt hänförligt till bolagets ökade investeringar för att klara nyproduktionsmålen. I det sammanhanget kan vi inte nog understryka vikten av att nyckeltal som soliditet och driftnetto följs noggrant.

§ 13. Införande av Kompiskontrakt för seniorer 65+

DNR 2015/1632-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

1. Bolaget ska i samarbete med Bostadsförmedlingen starta förmedling av Kompiskontrakt för seniorer 65+
2. Kompiskontrakt förmedlas till seniorer som är 65 år och äldre med utgångspunkt från kötiden hos en köande som vill dela lägenhet med en medsökande som är 65 år eller äldre. Kompisen blir medhyresgäst på hyresavtalet på samma villkor som den initialt köande.
3. Kompiskontrakt upplåts under maximalt fyra år och förenas med avstående av besittningsskydd. Kötid hos Bostadsförmedlingen bibehålls.
4. Som kompislägenheter 65+ förmedlas trerumslägenheter till två kompisar som är 65 år eller äldre.
5. Utvärdering av boendeformen sker efter en provotid om två år.

§ 14. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Bjurö, Farsta Strand

DNR 2015/1638-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Bjurö 1, som omfattar 220 bostäder varav 90 i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 220 bostäder varav 90 i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl moms.

3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 15. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Lådkameran/Örby 4:1, Bandhagen

DNR 2015/1639-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Lådkameran/Örby 4:1, som omfattar ca 180 bostäder (varav ca 80 i de sk Stockholmshusen) till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av ca 180 bostäder (varav ca 80 i de sk Stockholmshusen) till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§. 16 Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Oldmästaren/Ordenskapitlet, Nockebyhov

DNR 2015/1641-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Oldmästaren/Ordenskapitlet, som omfattar 93 bostäder till en total investeringsutgift om 222 mnkr inkl moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

§ 17. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Algoritmen, Hagastaden

DNR 2015/1642-1.2.1



Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Algoritmen, som omfattar 150 bostäder inkl en gruppbofastadsenhet till en total investeringsutgift om 643 mnkr inkl moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 150 bostäder inkl en gruppbofastadsenhet till en total investeringsutgift om 643 mnkr inkl moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 18. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Länsmannen, Gamla Enskede

DNR 2015/1644-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Länsmannen, som omfattar 275 bostäder/100 studentbostäder till en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 275 bostäder/100 studentbostäder till en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 19. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av kv Björken 18, Östermalm

DNR 2015/1647-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

1. Inriktningen för ombyggnation av kv Björken 18, innefattande ombyggnad av fastigheten i sin helhet till en tidig total investeringsutgift om 114 mnkr inkl moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering till en kostnad om 7 mnkr fram till genomförandebeslut. Kostnad för projektering ingår i investeringsutgiften om 114 mnkr.

§ 20. Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Giggen 25, Tallkrogen Enskede

DNR 2015/1648-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

1. Genomförande för nybyggnation i kv Giggen 25, som omfattar 75 bostäder till en total investeringsutgift om 214 mnkr inkl moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

§ 21. Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av kv Kabelverket 11, Hus 8 A, i Älvsjö till studentbostäder

DNR 2015/1669-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

1. Genomförande av konvertering från konor till studentbostäder i kv Kabelverket 11 Hus 8 A, som omfattar ca 86 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 130 mnkr inkl moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

§ 22. Slutredovisning gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Hasselbusken 1 och Hallonbusken 3

DNR 2015/1649-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna slutredovisningen.

§ 23. Slutredovisning gällande AB Familjebostäders ombyggnad av kv Torkan 17, Norrmalm

DNR 2015/1650-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna slutredovisningen.

§ 24. VD-rapport

Anette Sand rapporterade:

- Resultatet av årets medarbetarenkät har kommit. 90 % av de anställda har svarat på enkäten. Resultatet är bra och visar förbättringar på ett antal punkter, bland annat att AMI (Aktivt medskapandeindex) och förtroende för närmaste chef. Bolaget kommer att arbeta för ytterligare förbättringar och har påbörjat ett arbete för att skapa mer delaktighet, mer möjligheter att påverka och ett mer öppet och modernt företag.
- Resultatet av NKI (Nöjd Kund Index) har kommit och visar även det en ökning. Bland annat visar det att 92,6 % av hyresgästerna kan rekommendera Familjebostäder som värd och förvaltare.
- Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem utarbetar för närvarande en gemensam strategi för ökad effektivitet i bostadsbolagens ackvisition av mark. Vi ska också samordna sättet på vilket vi kalkylerar våra projekt.

§ 25. Övriga frågor

- Ledamoten Ray Zegarra efterfrågade en app för hantering av styrelsehandlingar. Anette Sand meddelade att arbete för mer effektiv elektronisk hantering pågår.
- Vice ordföranden Christina Elffors Sjödin undrade över uthyrningsläget på Rinkebystråket. Anette Sand meddelade att invigning har skett, att inflyttningar sker i omgångar, att åtta hyresgäster redan har flyttat in och att det endast är två lokaler som inte har hyrts ut.
- Magnus Nilsson (S), nyvald styrelseledamot, presenterade sig för styrelsen och hälsades mycket välkommen.

Ordföranden förklarade sammanträdet avslutat och önskade alla en God Jul.

Vid protokollet



Annika Hejde Palm

Justeras



Ann-Margarethe Livh



Christina Elffors Sjödin