



KONTAKT

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

Protokoll

DATUM

2016-12-06

TID

08:15 – 09.20

PLATS

Familjebostäders huvudkontor
Hammarby Fabriksväg 67

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter

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

Suppleanter

Thomas Högberg (S) tjug
Jenny Storm Gillberg (S)
Lars-Erik Backman (V)

Verkställande direktör

Anette Sand

Övriga

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

Sekreterare

Annika Hejde Palm

§ 1. Anmälan av föregående protokoll

Anmälades justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 4 oktober 2016.

§ 2. Val av justeringsmän

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

§ 3. Avrapportering av avgivna remissvar DNR 2016/1459-1..2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 4. Antagande av ny personalpolicy DNR 2016/1338-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) yrkade i enlighet med verkställande direktörens förslag.

Christina Elffors Sjödin m fl (M) och ledamoten Ewa Samuelsson (KD) yrkade att styrelsen skulle besluta:

Att delvis godkänna VD:s förslag till beslut

Att därutöver anföra

Stadens medborgare arbetar på uppdrag av stockholmarna. Arbetet finansieras av skattemedel och ställer höga krav på en tillförlitlig service som präglas av hög kvalitet och tillgänglighet. Det är den enskilde som ska stå i centrum för allt arbete i staden. Stockholm ska fortsätta att utvecklas till en internationell storstad där kvalitet, valfrihet och mångfald är i fokus för samtliga stadens verksamheter. Kvalitetsutveckling och innovationskraft i den offentliga servicen blir bäst när olika aktörer tillåts utveckla egna sätt att möta stockholmarnas önskemål och behov.

För att kunna forma Stockholm till en stad i världsklass och tillförsäkra den service som lägger grunden för en attraktiv stad som utmärks av trygghet, mångfald och konkurrenskraft krävs kompetenta medarbetare, ett effektivt och framsynt ledarskap samt en god arbetsmiljö för anställda i de verksamheter som staden finansierar. Därför är det beklagligt att det föreliggande förslaget till personalpolicy för Stockholms stad, som ska ange vilka krav och förväntningar staden som arbetsgivare har på medarbetare och chefer, inte håller en tillräckligt hög ambitionsnivå.

Ett gott ledarskap är omistligt för att tillgodose medborgarna en god service, möta de behov som finna och utveckla staden framåt. I den rödgrönrosa majoritetens förslag till personalpolicy råder dock en avsaknad av ett helhetsperspektiv kring ledarskapets roll. Bristande ledarskap har visat sig vara synonymt med hög sjukfrånvaro, medan ett gott ledarskap skapar en kreativ miljö och en effektiv organisation som stärker medarbetarnas drivkrafter och kompetens och därmed verksamhetens kvalitet. Med den ökande sjukfrånvaron bland stadens medarbetare och den höga personalomsättningen inom vissa förvaltningar räcker det inte med ett andefattigt dokument som inte dryftar många ord om betydelsen av ett effektivt ledarskap. Förslaget saknar också konkretion kring medarbetarnas roll och förutsättningar i relation till stadens mål och stockholmarnas behov och förväntningar. För att värna om stadens anställda och deras arbete för stockholmarnas bästa är en aktiv personalpolitik och ett modernt ledarskap avgörande. Den aktiva personalpolitiken måste ha tydliga gemensamma mål men även följas upp av ett tydligt ledarskap på lokal nivå.

Ordföranden ställde de båda yrkandena mot varandra och fann att styrelsen beslutat bifalla verkställande direktörens förslag, nämligen att anta i ärendet bilagd ”Personalpolicy för Stockholms stad”.

Ledamöter representerande (M) och (KD) reserverade sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag.

§ 5. Anmälan Finansiell månadsrapport 2016-10-31 DNR 2016/1195-4.2.2

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga rapporten till handlingarna.

§ 6. Resultatrapport januari – oktober 2016 för AB Familjebostäder DNR 2016/1448-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 7. Verksamhetsplan och budget 2017 DNR 2016/1442-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna verksamhetsplan och budget 2017.

Vice ordföranden Christina Elffors Sjödin m fl (M) och ledamoten Ewa Samuelsson (KD) 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 såväl budgeten som verksamhetsplanen för 2017 har vi därför skiljaktig mening även avseende inriktningen i budgetplaneringen för kommande år.

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och vi har nu den högsta byggtakten i Stockholm sedan 70-talet. Vi ser därför med stor oro på att den rödgrönrosa majoritetens politik på sikt kommer att leda till en tillbakagång i bostadsproduktionen. Detta är en risk som även stadens revisorer har påtalat, att staden inte kommer att nå bostadsmålet till 2020. Det kommer att framför allt drabba de unga som vill komma till Stockholm för att studera eller arbeta.

För oss är det viktigt att föra en aktiv bostadspolitik och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka, och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas 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 i alla dess delar. Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med privata aktörer och boende.

Detta handlar till stor del om den aktiva fastighetsförvaltningen, att vara beredd att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt – för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa. Det är därför oroande att det så uttryckligen inte planeras några försäljningar av anläggningstillgångar under perioden.

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 bolaget inte att nå budgetmålet om antal påbörjade lägenheter för perioden. Vidare kommer inte heller målet att färdigställa 200 studentlägenheter att uppnås. Med tanke på de rödgrönrosas höga tonläge om att de allmännyttiga bostadsbolagen ska fördubbla sin produktion, så är det högst anmärkningsvärt att bolaget redan under första året redovisar avvikelser som tillsammans signalerar att man har stora svårigheter att fullfölja sina löften till väljarna om ett ökat bostadsbyggande i Stockholm.

Det är dessutom oroväckande att den rödgrönrosa majoriteten bedriver en kortsiktig ekonomisk politik som tydligt riskerar att urholka koncernens soliditet, försvaga dess finansiella ställning och medföra 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 den

rödgrönrosa majoritetens medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster.

Till sist vill vi också framföra att vi ser positivt på att tillgänglighetsfrågor lyfts fram i bolagets verksamhetsplanering, men anser att Familjebostäder bör göra en tillgänglighetsinventering för att se om det finns områden där det finns särskilt många äldre hyresgäster. Där borde i så fall tillgänglighetsarbetet prioriteras.

§ 8. Antagande av reviderad finanspolicy för Stockholms Stadshus AB DNR2016/1443-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna den reviderade finanspolicyn, under förutsättning av koncernstyrelsens beslut den 12 december 2016.

§ 9 Anmälan av ny limit för AB Familjebostäder DNR 2016/1457-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

Vice ordföranden Christina Elffors Sjödin m fl (M) och ledamoten Ewa Samuelsson (KD) yrkade att styrelsen skulle besluta:

Att avslå verkställande direktörens förslag

Att därutöver anföra

Det är anmärkningsvärt att bolagets lånelimit föreslås höjas till 6 500 miljoner kronor. Detta samtidigt som investeringarna för 2016 missas med 400 miljoner. Det är tydligt att den rödgrönrosa majoriteten ger en gräddfil på marknaden till de allmännyttiga bolagen. Limiten har redan tidigare höjts och staden lånar i genomsnitt en miljard i månaden. Vi måste återigen påtala vikten av att vi behöver få in kapital i bolaget genom att tillåta ombildningar i ytterstaden och via försäljning av fastigheter. Bolaget bör för detta ändamål omgående inventera lämpligheter av fastigheter, såväl befintliga som i pågående processer.

Att bygga allting med lånade pengar är både osunt och riskabelt, och kommer att så mot stockholmarna när räntan går upp. I det sammanhanget kan vi inte nog understryka vikten av att nyckeltal som soliditet och driftnetto följs noggrant.

Ordföranden ställde de båda yrkandena emot varandra och fann därvid att styrelsen hade beslutat bifalla verkställande direktörens förslag, nämligen att godkänna ny limit 2017 om 6 500 mnkr.

Ledamöter representerande (M) och (KD) reserverade sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag.

§ 10. Ramavtal för avtalsområdet Byggnadsarbeten omfattande totalt fyra år Dnr 2016/0384-2.5.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt ge verkställande direktören i uppdrag att teckna ramavtal för avtalsområdet Byggnadsarbeten omfattande totalt fyra år.

§ 11. Genomförandebeslut gällande förvärv av Kvarnberget 6, Rinkeby Dnr 2017/1478-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Förvärva fastigheten Kvarnberget 6 för en köpeskilling om 32 mnkr.
2. Ge VD i uppdrag att genomföra affären med Fastighetskontoret.

§ 12. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Vedstapeln, Stureby Dnr 2016/1438-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Vedstapeln, som omfattar 90 bostäder i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 190 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut, under förutsättning att bolaget beviljas markanvisning för området.

§ 13. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Filmen, Bandhagen Dnr 2016/1437-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Inriktningen för nybyggnation av 58 bostäder i Stockholmshus i kv. Filmen i Bandhagen till en total investeringsutgift om 125 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

§ 14. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Pucken, Västertorp Dnr 2016/1434-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Pucken, som omfattar 80 bostäder i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 172 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut, under förutsättning att bolaget beviljas markanvisning för området.

§ 15. Reviderat genomförandebeslut 2 gällande AB Familjebostäders ombyggnad av bostäder i kv Limkakan 4, Gubbängen Dnr 2016/1439-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

Reviderat genomförande av ombyggnad i kv Limkakan 4 Gubbängen, innefattande renovering av 70 befintliga lägenheter, tillskapande av 34 nya lägenheter, samt färdigställande av 3 lokaler till en total investeringsutgift om 285 mnkr inkl. moms, godkänns.

§ 16. Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Algoritmen, Hagastaden Dnr

2016/1440-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Godkänna genomförandet av nybyggnation i kv. Algoritmen, som omfattar 178 bostäder och 8 lokaler till en total investeringsutgift om 671 mnkr inkl. moms.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 178 bostäder och 8 lokaler till en total investeringsutgift om 671 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 17. Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Sandaletten kv 12, Älvsjö Dnr

2016/1468-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Genomförande för nybyggnation i projekt Sandaletten för kv12 (195 bostäder) och till en total investeringsutgift om 529 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 195 bostäder till en total investeringsutgift om 529 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 18. Beslutsordning projekt inom Stockholmshusen Dnr 2016/1511-

1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt att genomförandebeslut för projekt inom Stockholmshusen kan godkännas innan detaljplanen vunnit laga kraft, under förutsättning att sådan villkoras i bolagsstyrelsens beslut, för respektive projekt.

§ 19. Övriga frågor

- Lars Björk informerade om bolagets insatser i Rinkeby med anledning av skottlossning i en lokal.
- Christina Elffors Sjödin tackade för en givande studieresa och en fin rapport.

Ordföranden förklarade sammanträdet avslutat.

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

Ann-Margarethe Livh

Christina Elffors Sjödin