



KONTAKT

Annika Hejde Palm  
087372160  
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

## Protokoll 1/2019

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 21 februari 2019  
kl. 08:15-09:45, Hammarby Allé 150, Lokal Landsort

### NÄRVARANDE

Styrelseledamöter	Ann-Margarethe Livh (V) Christina Elffors Sjödin (M) Ewa Samuelsson (KD) Åsa Odin Ekman (S) Peter Lundberg (M) ersätter Mikael Lind (M) Daniel Gustafsson (MP) ersätter Ray Zegarra (MP) Thomas Högberg (S) ersätter Arvid Vikman (S)
Suppleanter	Hanna Gerdes (L) §§1-9 Lars-Erik Backman (V)
Övriga närvarande	Lars Riddervik Lekmannarevisorssuppleant, Örjan Palmqvist Revisor, Jonas Schneider VD, Ingemar Rindstig Aukt revisor, Karin Jacobsson FB ledning, Gabriella Granditsky FB ledning, Håkan Siggelin FB ledning, Lars Nylund FB ledning, Eva Ström Facklig
Justerare	Christina Elffors Sjödin, Ann-Margarethe Livh
Paragraf	§§1-21
Sekreterare	Annika Hejde Palm

### § 1. Föregående protokoll - anmälan

Anmäldes justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 4 december 2018.

### § 2. Val av justeringspersoner

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



### § 3. Utfallsrapport årsbokslut 2018

DNR FB 2019/149

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

Styrelsen beslutade

1. Att godkänna verksamhetsberättelsen för årsbokslutet 2018.

Ledamöter och suppleanter representerande (S) och (V) avgav följande särskilda uttalande:

Verksamhetsberättelsen med bokslut för 2018 visar god måluppfyllnad i enlighet med den tidigare majoritetens målsättningar. Stort fokus låg under året på bostadsbyggande för fler billiga hyresrätter, ett miljöarbete i framkant, ett demokratiarbete för större medinflytande och trygghetsarbete där de förebyggande insatserna har varit prioriterade.

Vårt rödgrönrosa styre har visat att hög byggtakt under mandatperioden och god ekonomi är förenliga och att utförsäljningar inte krävs för att bygga nytt.

Familjebostäders ekonomi är stabil, antalet färdigställda bostäder följer plan och ett stort arbete har lagts ner för att få fler markanvisningar och därmed fler byggprojekt i processen. Nära 1000 lägenheter är i produktion och ett stort antal Stockholmshus finns med i processen från markanvisning till byggstart. Glädjande är att de första Stockholmshusen håller på att byggas i Rågsved och kommer att vara inflyttningsklara inom kort.

Det är glädjande att se att flertalet av verksamhetens mål bedöms som uppfyllda samt att flertalet av de aktiviteter som planerats också har genomförts. Detta kombinerat med en god ekonomisk förvaltning visar att bolaget bedriver en ändamålsenlig verksamhet. Bolaget har dessutom ett mycket gott resultat i medarbetarundersökningen. Tack vare en god ekonomi i såväl bolaget som hela staden har viktiga satsningar kunnat göras under föregående år.

För ett allmännyttigt bostadsbolag med hög tillväxt är uppdraget större än att bara bygga lägenheter. Som allmännyttig aktör måste man också vara med och bygga ett samhälle och på så vis öka tryggheten och delaktigheten. Därför är bland annat det arbete som sker med Gubbängens centrum där planerna för ett attraktivt och tryggt centrum arbetats fram tillsammans med boende och näringsidkare i området ett viktigt exempel.

Allmännyttan ska utvecklas och vara attraktiv för människor med såväl höga som låga inkomster. Därför ska hyresgästinflytandet stärkas. Ett exempel är midborgardialogerna i Fagersjö där man genom dialogprojekt nått ett stort antal invånare inför planering av nya bostäder i området.

Bolaget har också på ett föredömligt sätt utvecklat andra områden där man har en stor koncentration av bostäder. Det gäller inköpet av fastigheten i Rinkeby som inrymmer bibliotek, Folkets Hus m m. Familjebostäder har tagit aktiv del i planeringen av det "nya" Folkets Hus, bland annat genom en gemensam ansökan till Boverket för att få medel till en ombyggnad av fastigheten. Byggandet av polishuset i Rinkeby har också framskridit bra trots de stora problem som produktionen av ett högt säkerhetsklassat hus medför. Under året har också samarbetet med polisen, stadsdelarna med flera ökat i omfattning. Därtill har bolagets arbete med att utbilda personalen om våld i hemmet gett förutsättningar för fler att få hjälp av rätt instans.

Under det föregående mandatperiod inledda arbetet i staden med att ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet kan inte



nog betonas. Att möjligheten för äldre att flytta till en fastighet med hiss eller till lägenhet på entréplan ses över i samband med bostadsanpassningsbeslut är därför bra. För bolagets nuvarande och kommande hyresgäster är det av stor vikt att det ordinarie beståndet är tillgängligt, då antalet äldre över 80 år nästan kommer att fördubblas fram till år 2040.

Stockholms bostadsmarknad är i skriande behov av hyresrätter och speciellt hyresrätter med överkomliga hyror. För att väga upp enstaka år när antal påbörjade bostäder i bolaget inte når målen behöver nyproduktionsportföljen fyllas på årligen med cirka 1000 lägenheter. Därför är det mycket viktigt att staden ökar takten i arbetet med att få fram markanvisningar för hyresrätter till allmännyttan och när det är möjligt för Stockholmshus. I synnerhet behöver vi bygga hyresrätter i områden som saknar eller har få hyresrätter idag. Därför är det oroväckande att exploateringsnämndens mål för markanvisningar till allmännyttan har slopats i stadens budget för 2019.

I stället för att låta allmännyttan bygga nya bostäder har den borgerliga majoriteten meddelat att de vill ombilda hyresrätter i ytterstaden. Detta är en återgång till den politik som fördes under de borgerliga mandatperioderna mellan åren 2006 och 2014 då mer än 26000 bostäder reades ut från stadens allmännytta.

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Vårt koncept är att förtäta i ytterstaden, ta bort fysiska och sociala barriärer och bygga ihop välbärgade och ekonomiskt utsatta områden. De allmännyttiga bolagen ska aktivt sträva efter att minska sociala klyftor och att bryta den geografiska segregationen. Ytterstaden ska utvecklas och en god tillgång till mötesplatser, utemiljöer, kultur och offentlig samt kommersiell service ska säkerställas i alla delar av staden.

#### **§ 4. Årsredovisning och revisionsrapport 2018**

DNR FB 2019/220

Förelåg årsredovisning och revisionsrapport för verksamhetsåret 2018. Auktoriserade revisorn Ingermar Rindstig föredrog muntligt kring revisorernas granskning och rena revisionsberättelse.

Styrelsen beslutade

1. Årsredovisning 2018 för koncernen och moderföretaget AB Familjebostäder godkänns.
2. Föreslå stämman att disponera vinstmedel i enlighet med föreslagen vinstdisposition.

#### **§ 5. Hållbarhetsrapport 2018**

DNR FB 2019/221

Förelåg förslag till hållbarhetsredovisning av verkställande direktören. Auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig intygade att hållbarhetsredovisningen hade upprättats enligt lagens krav.

Styrelsen beslutade

1. Att godkänna hållbarhetsrapport 2018 för AB Familjebostäder.

#### **§ 6. Lekmannarevisorns granskningsrapport och Stadsrevisionens granskningspromemoria 2018**



DNR FB 2019/222

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören inklusive lekmannarevisorernas granskningsrapport 2018 och stadsrevisionens granskningspromemoria 2018. Lekmannarevisorssuppleanten Lars Riddervik föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslutade

1. Lekmannarevisornas granskningsrapport godkänns.
2. Stadsrevisionens granskningspromemoria godkänns.

## **§ 7. Redovisning av genomfört internkontrollarbete 2018**

DNR FB 2018/1822

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Jonas Schneider kommenterade därutöver muntligt.

Styrelsen beslutade

1. Att godkänna redovisningen.

## **§ 8. Finansiell månadsrapport 2018-12-31**

DNR FB 2019/266

Förelåg styrelseärende med Stadsledningskontorets månadsrapport för december 2018.

Styrelsen beslutade

1. Stadsledningskontorets rapport läggs till handlingarna.

## **§ 9. Avgivna remissvar, anmälan**

DNR FB 2019/265

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. Godkänna rapporten över avgivna remissvar.

## **§ 10. Stämмоombud vid dotterbolagens årsstämmor 2019**

DNR FB 2019/87

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. Annika Hejde Palm och vid hennes förhinder Jan Kårebrandt eller Michaela Andersson utses till AB Familjebostäders ombud i vid



årsstämma och eventuella extra bolagsstämmor i AB Familjebostäder Fastighetsnät, Hemmahammen Kontor AB och Gyllene Ratten Ny AB för tiden fram till 2020 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 styrelsernas ledamöter för 2018 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan.

## § 11. Firmatecknare för AB Familjebostäder

DNR FB 2019/92

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. AB Familjebostäders firma skall tecknas – förutom av styrelsen – av verkställande direktören Jonas Schneider, fastighetschefen Lars Nylund, chefen för Affärsutveckling Gabriella Granditsky, chefen för Projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, chefen för Ekonomiavdelningen Karin Jacobsson, HR-chefen Therese Kjellgren, IT-chefen Susanne Kilgren, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Christina Elffors Sjödin, Ann-Margarethe Livh, Arvid Vikman, Åsa Odin Ekman, 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.

2. Beslutet justeras omedelbart.

## § 12. Antagande av reviderad finanspolicy

DNR FB 2019/219

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. Reviderad finanspolicy godkänns.

## § 13. Anmälan av delegationsbeslut



DNR FB 2019/166

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. Att godkänna redovisningen

## § 14. Bostadsuthyrningen 2018, rapport

DNR FB 2018/1762

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. Rapporten godkänns

## § 15. Lokaluthyrningen 2018 - rapport

DNR FB 2019/144

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. Rapporten godkänns

## § 16. SABOs Klimatinitiativ

DNR FB 2019/194

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. Att Familjebostäder ansluter sig till SABOs klimatinitiativ i enlighet med framlagt förslag.

Ledamöter och suppleanter representerande (V) anmälde, med instämmande av ledamöter och suppleanter representerande (S), följande särskilda uttalande:

Det är väldigt glädjande att styrelsen nu får på bordet ett förslag om att bolaget ska ansluta sig till Klimatinitiativet som en del av bolagets förbättringsarbete, vilket är helt i linje med en motion från Vänsterpartiet som lades i slutat av december 2018.

Klimatförändringarna är ett reellt hot mot framtida generationers möjligheter att leva på jorden. Med Parisavtalet enades världens länder om att den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2 grader. För Sverige innebär detta att vi senast 2045 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser.

Stockholm stad ska vara en föregångare i arbetet med att eliminera utsläppen av växthusgaser, där bostäders energiförbrukning spelar en stor roll och Stockholm genom sina bostadsbolag med runt 80 000 bostäder i sin ägo har stora möjligheter att påverka utsläppen. Redan idag har Familjebostäder ett ambitiöst klimatarbete och i och med dagens beslut kommer bolaget att tillsammans med bland annat Stockholmshem ingå i Allmännyttans klimatinitiativ. Därmed förstärks allmännyttans gemensamma kraft i arbetet för att driva på klimatomställningen.



## § 17. Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2019 - Beslut

DNR FB 2019/43

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. Förhandlingsöverenskommelsen avseende 2019 års hyror godkänns.

## § 18. Nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 17, Älvsjö, genomförandebeslut

DNR FB 2019/106

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Kabelverket 17, som omfattar 129 stycken bostäder och tre lokaler till en total produktionskostnad om 464 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 129 bostäder och tre lokaler till en total produktionskostnad om 464 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## § 19. Arbetet med olaga andrahand, information

Jonas Schneider redogjorde muntligt över problematiken och bolagets arbete mot olaga andrahandsuthyrning.

## § 20. VD-rapport

Jonas Schneider:

1. Informerade kort om förväntade direktiv för ombildning till bostadsrätter i vissa stadsdelar.
2. Informerade om arbetet med implementering av systematisk hyressättning, "Stockholmshyra". Inom kort inleds inventering av en del av lägenhetsbeståndet.
3. Informerade om uthyrningsläget på Rinkebystråket. Företagsledningen återkommer till styrelsen.
4. Gav en lägesrapport kring byggnationen av Polishuset i Rinkeby.

## § 21. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.



Ordföranden Christina Elffors Sjödin och vice ordföranden Ann-Margarethe Livh tackade styrelse och bolagspersonal för mycket gott samarbete under den gångna mandatperioden och önskade lycka till i framtiden.



## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

### **Namn**

LENA CHRISTINA,ELFFORS SJÖDIN  
Ann-Margarethe Christina,Lihv

### **Datum**

2019-03-07  
2019-03-12