



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 7/2017

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 5 december 2017
kl. 08:15 - 09:10

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter	Ann-Margarethe Livh Christina Elffors Sjödin Arvid Vikman Ray Zegarra Mikael Lind Ewa Samuelsson Åsa Odin Ekman
Suppleanter	Thomas Högberg Jenny Storm Gillberg Lars-Erik Backman Peter Lundberg Hanna Gerdes
Övriga närvarande	Jasmine Carlsson, Anette Sand, Susanne Tiderman, Erica Lawesson, Karin Jacobsson, Håkan Siggelin, Lars Björk, Annette Elmström
Justerare	Ann-Margarethe Livh, Christina Elffors Sjödin
Paragraf	§§1-17
Sekreterare	Annika Hejde Palm

§ 1. Anmälan av föregående protokoll

Anmäldes justerat protokoll från styrelsens sammanträde 2017-10-10.

§ 2. Val av justeringspersoner

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

§ 3. Avrapportering avgivna remissvar

DNR FB 2017/1781

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten.

§ 4. Stockholms Stadshus ABs beslut avseende kompletterande ägardirektiv

DNR FB 2017/1708

Kommunfullmäktige och Stockholms Stadshus AB har behandlat ett ärende angående komplettering av Stockholms Stads program för upphandling och inköp med bl a riktlinjer för allmänhetens insyn. Stockholms Stadshus AB har givit bolaget i uppdrag att anta dessa riktlinjer.

Styrelsen beslutade godkänna bilaga 1 till Utl 2017:191.

§ 5. Styrelsens sammanträdesdagar 2018

DNR FB 2017/1706

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade att ordinarie styrelsemöten under 2018 ska äga rum

tisdagen den 20 februari

tisdagen den 10 april

tisdagen den 5 juni

tisdagen den 4 september

tisdagen den 9 oktober

tisdagen den 4 december

§ 6. Firmatecknare för AB Familjebostäder

DNR FB 2017/1778

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade att AB Familjebostäders firma ska tecknas - förutom av styrelsen - av verkställande direktören Anette Sand, fastighetschefen Lars Björk, chefen för VD-staben Susanne Tiderman, chefen för

Projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, kommunikationsdirektören Erica Lawesson, ekonomichefen Karin Jacobsson, HR-chefen Therese Kjellgren, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Ann-Margarethe Livh, Christina Elffors Sjödin, 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, i enlighet med 8 kap 29 § jämförd med 8 kap 36 § aktiebolagslagen rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder m m och att företräda bolaget utåt.

§ 7. Finansiell månadsrapport 2017-10-31

DNR FB 2017/1768

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade att lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 8. Verksamhetsplan och budget för 2018

DNR FB 2017/1770

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade att godkänna verkställande direktörens förslag till verksamhetsplan och budget 2018.

Ledamöter och suppleanter representerande (M), (L) och (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 2018 har vi därför skiljaktig mening även avseende inriktningen i budgetplaneringen för kommande år.

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. Det är därför bra att det mycket viktiga utvecklingsarbetet i ytterstadsområdena fortsätter, liksom den ambitiösa renoweringen av miljonprogrammen. Det är just i ytterstaden som bolaget har en koncentration av sitt bestånd, och har därför en särskilt viktig roll i dess utveckling. Vi konstaterar att bolaget ska fortsätta samarbetet för utvecklingen i Rågsved, vilket är positivt. Vi anser dock fortsatt att det utmärkta fastighetsägarsamarbetet som bedrivits i Rinkeby borde vara fullt möjligt att dra lärdom och nytta av även i Rågsved, trots att den samlade ägarstrukturen i stadsdelen ser annorlunda ut. Att utveckla helt nya arbetssätt och strategier kan inte vara det mest effektiva användandet av resurser. I tertialrapport 2 kunde vi notera att bolaget missar målet för antal påbörjade bostäder med bred marginal. Årsmålet ligger på 780 bostäder och till och

augusti har endast 196 påbörjats, med en prognos på 515 bostäder för helåret. Precis som föregående år visas fortsatt en betydande avvikelse på över 30 procent i investeringsbudgeten, beroende på att många byggprojekt har skjutits på framtiden.

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. 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.

Vi konstaterar att våra generella farhågor kring hyresrättens framtid börjar visa sig i stadens bostadsbolag. Hyresförhandlingarna för 2017 gav 0,73 procent i höjning, vilket är lågt och beror på ett systemfel i hyressättningssystemet. Bolaget själva konstaterar att hyresförhandlingarna under senare år gett en mycket låg hyresutveckling som understiger inflationen samtidigt som bolagets fastighetskostnader ökar till följd av den generella prisökningen. I befintligt bestånd innebär de senaste två årens hyresutveckling att intäkterna reellt har minskat. För att skapa rimliga långsiktiga förutsättningar för hyresrättsmarknaden krävs en överenskommelse som ger en utveckling av hyresnivåerna i paritet med den generella kostnadsutvecklingen.

§ 9. Anmälan ny limit 2018 AB Familjebostäder

DNR FB 2017/1783

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

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

Ledamöter och suppleanter representerande (M), (L) och KD yrkade avslag på verkställande direktörens förslag samt att styrelsen därutöver skulle anföra följande:

Det är anmärkningsvärt att bolagets lånelimit föreslås höjas från 6 500 miljoner kronor till 7 100 miljoner kronor. Detta samtidigt som investeringarna för 2017 missas med 400 miljoner. Det är tydligt att den rödgrönrosa majoriteten ger en gräddfil på marknaden till de allmännyttiga bolagen. Limiten har redan höjts och staden som helhet prognostiserar för en ökad skuldsättning om 100 miljarder kronor till 2022. 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 ombående inventera lämpligheter fastigheter, såväl befintliga som i pågående processer.

Att bygga allting med lånade pengar är både osunt och riskabelt, och kommer att slå 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 förslagen mot varandra och fann att styrelsen hade beslutat bifalla verkställande direktörens förslag.

Styrelsen beslutade således att godkänna ny limit 2018 om 7 100 mnkr.

§ 10. Resultatrapport januari – oktober 2017, AB Familjebostäder

DNR FB 2017/1769

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade godkänna resultatrapport för januari t o m oktober 2017.

§ 11. Antagande av reviderad finanspolicy

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

§ 12. Riktlinjer för bolagets EU-policyarbete

DNR FB 2017/1703

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade godkänna riktlinjer för bolagets EU-policyarbete, daterade 2017-11-09, som ersätter tidigare EU-positions-papper för bostadsbolagen, beslutat 2014-02-11.

§ 13. Rapport avseende Familjebostädernas hållbarhetsarbete

DNR FB 2017/1704

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten.

§ 14. Brandskyddspolicy

DNR FB 2017/1767

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade anta brandskyddspolicy daterad 2017-11-14.

§ 15. Revidering av genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av lägenheter i kv. Säterhöjden 1, Rågsved

DNR FB 2017/1810

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

1. Att studentlägenheterna lyfts ur projektet och läggs till ett eget projekt, Fäboden 1, med planerat genomförandebeslut under 2018.
2. Att det reviderade projekt Säterhöjden 1, som omfattar 70 lägenheter inom stadens satsning på Stockholmshusen till en total produktionskostnad om 162,6 mnkr inkl. moms godkänns.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

§ 16. VD-rapport

Anette Sand informerade om en brand i en fastighet i Bandhagen.

§ 17. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Ann-Margarethe Christina,Lihv	2017-12-11
LENA CHRISTINA,ELFFORS SJÖDIN	2017-12-07