



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 6/2019

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 3 december 2019
kl. 09:00-11:45, Hammarby Fabriksväg 67, Lokal Landsort

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter Dennis Wedin (M)
 Thomas Högberg (S)
 Ida Karlbom (M)
 Lena Kling (L)
 Rashid Mohammed (V)
 Shadi Larsson (MP)
 Fredrika Holm (S) ersätter Åsa Odin Ekman (S)

Suppleanter Saqib Shabbir (MP)
 Hamid Ershad Sarabi (C)
 Ewa Samuelsson (KD) §§1-19
 Pontus Olsson (S)
 Yasmine Carlsson (V)

Övriga närvarande Håkan Siggelin FB ledning, Karin Jacobsson FB
 ledning, Jonas Schneider VD, Lott Jansson FB
 ledning, Per Samuelsson Personalföreträdare,
 Frida Zetterman Föredragande, Daniel Carlsson
 Mård Borgarrådssekreterare

Justerare Dennis Wedin, Thomas Högberg

Paragraf §§1-21

Sekreterare Anders Burman

§ 1. Föregående protokoll

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 8 oktober 2019.

§ 2. Val av mötessekreterare



Utsågs bolagets arkivarie Anders Burman att föra dagens protokoll.

§ 3. Val av protokolljusterare

Utsågs ordföranden Dennis Wedin att jämte Thomas Högberg justera dagens protokoll.

§ 4. Avgivna remissvar december 2019

DNR FB 2019/1846

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med följande avgivna remissvar:

- Svar på motion om att genomföra genomgripande lägenhetsinventering av kommunens lägenheter
- Remissvar: Näringslivspolicy för Stockholm stad
- Svar på motion om påbyggnad av hiss i låghusfastigheter för att öka tillgängligheten i bostadsbeståndet
- Remissvar: Möjligheternas Stockholm – Vision 2040
- Svar på motion: Klimatneutral bygg och anläggningssektor
- Remissvar: Stockholms stads program för inköp 2020-2023

Styrelsen beslutade godkänna rapporten för avgivna remissvar.

Dennis Wedin m fl (M) lämnade följande särskilda uttalande med anledning av remissvaret rörande Stockholms stads program för inköp 2020-2023:

Fokus på valfrihet, kostnadseffektivitet, miljö och klimat och social hållbarhet är avgörande i stadens arbete med en samhällsutveckling som går i hållbar riktning. Vi tror att upphandlingar blir som bäst när de lyckas kombinera nya innovativa lösningar med social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet.

För de fall leverantörer inte är kollektivavtalsanslutna ska staden, där är ändamålsenligt, skäligt och möjligt enligt lag, ställa krav på relevanta villkor liknande de i svenska kollektivavtal. Men för att mindre leverantörer ska kunna delta är det av avgörande betydelse att kraven som ställs är rimliga och relevanta. Därför vill vi att staden ska eftersträva en konkurrens mellan leverantörer, stora som små, samtidigt som vi säkerställer att stadens leverantörer inte får konkurrensfördelar genom undermåliga arbetsvillkor för anställda, systematiska lagöverträdelse och/eller avtalsbrott. Seriösa aktörer, god kvalitet, goda och rättssäkra arbetsförhållanden och konkurrens på lika villkor ska präglade alla stadens upphandlingar.

Genom aktiv förvaltning och uppföljning säkerställs att ingångna avtal efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet och till rätt pris. Det är också viktigt att kompetensen upprätthålls hos den personal som arbetar med upphandlings- och inköpsrelaterade frågor, så att samtliga upphandlingar kan genomföras på bästa möjliga sätt.



Stadens upphandlingar ska främja valfrihet, kostnadseffektivitet, miljö och klimat och social hållbarhet vilket blir viktiga byggstenar i den innovativa, socialt och miljömässigt hållbara staden.

§ 5. Firmatecknare för AB Familjebostäder

DNR FB 2019/1883

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, chefen för Digital Utveckling Susanne Kilgren, kommunikationschefen Lott Jansson, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Dennis Wedin, Åsa Odin Ekman, Ida Karlbom, Lena Kling, Shadi Larsson, Thomas Högberg och Rashid Mohammed – 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.

§ 6. Finansiell månadsrapport 2019-10-31

DNR FB 2019/1815

Förelåg finansiell månadsrapport per 2019-10-31.

Styrelsen beslutade att lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 7. Resultatrapport januari – oktober 2019

DNR FB 2019/1816

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



Styrelsen beslutade att godkänna rapporten.

§ 8. Verksamhetsplan och budget för 2020

DNR FB 2019/1817

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Jonas Schneider och Karin Jacobsson redogjorde därutöver muntligen. Frågor ställdes och besvarades.

Ordföranden Dennis Wedin yrkade att styrelsen skulle bifalla verkställande direktörens förslag.

Thomas Högberg m fl (S) yrkade att styrelsen skulle besluta följande:

1. I huvudsak godkänna förslaget till verksamhetsplan och budget för 2020 och hänvisa till Socialdemokraternas budgetmotion.
2. Därutöver anföra

Den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både staden och stockholmarna. Takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver därför öka till minst 2 000 bostäder per år och byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror behöver prioriteras. Dessvärre har den grönbå majoriteten stegvis sänkt denna ambition. I 2020 års verksamhetsplan bedöms bostadsbyggandet ligga på 1500 bostäder per år. Med en otillräcklig markanvisning till allmännyttan riskerar detta mål dessutom med tiden att bli allt svårare att uppnå.

Familjebostäder har med sitt allmännyttiga uppdrag en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm - att bygga och förvalta hyresrätter som förmedlas via en gemensam kö som gör det möjligt för fler att få en bostad till en rimlig kostnad. För unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden betyder hyresrätten som boendeform mer långsiktighet och ökad självständighet.

Ett av de första besluten som den nytillträdda grönbå majoriteten tog var att återigen ge direktiv till stadens bostadsbolag om att erbjuda sina hyresgäster möjlighet att omvandla sina bostäder från hyresrätter till bostadsrätter. Precis som vid tidigare mandatperioder när de borgerliga styrte i Stockholms stadshus, så är det hyresrätter som ska ge plats åt bostadsrätter för att "minska segregeringen". Däremot tillämpas sällan eller aldrig samma logik för att öka hyresrätten som boendeform i bostadsrättstäta områden. I skrivande stund finns det fem intresseanmälningar för ombildning i bolaget vilket berör 256 lägenheter. Det är en avsevärd mängd att jämföra med de 465 lägenheter som bolaget planerar byggstart för under 2020.

I majoritetens ägardirektiv framgår det även att bolaget ska kartlägga och avyttra bostäder som "inte har strategiskt värde för bolaget". Vi motsätter oss alla former av avyttringar av bostäder då vi anser att det går stick i stäv mot vad bolagets primära ansvar är; bygga och förvalta hyresrätter.



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, skapa trygga boendemiljöer och bryta den geografiska segregationen. Ytterstaden ska utvecklas och en god tillgång till mötesplatser, utemiljöer, kultur och offentlig samt kommersiell service ska säkerhetsställas i alla delar av staden.

Ledamoten Rashid Mohammed (V) yrkade att styrelsen skulle besluta:

1. Anta en verksamhetsplan och budget enligt ägardirektiven i Vänsterpartiets förslag till budget 2020 för Stockholms stad
2. Därutöver anföra följande:

Bostadsbolagen är stadens viktigaste verktyg för att säkra bostadsförsörjningen och de ska därför användas strategiskt för att bidra till en jämlik och hållbar stad. Allmännyttan ska ges tillräckligt med markanvisningar för att nå nyproduktionsmålen. Bolagen ska bygga välplanerade och klimatanpassade hyresrätter med god standard, stora lägenheter i områden med trångboddhet och lägenheter med överkomliga hyror i segregerade villaområden. Bolagen ska ha hållbarhetsfokus på underhåll och upprustning och öka hyresgästernas inflytande. Bolagen ska genom investeringar i bland annat solenergi och vindkraftverk bli fossilfria och självförsörjande på el senast 2030. Bostadsbolagen ska vara drivande i det lokala utvecklings- och trygghetsarbetet i stadsdelar där de har större bestånd.

AB Familjebostäder ska förutom att bygga och förvalta bostäder ha ett särskilt ansvar för att aktivt bidra till utvecklingen av Fokus Hagsätra-Rågsved samt för det fortsatta demokratiarbetet i Fagersjö tillsammans med stadsdelsnämnden. Detta är av särskilt stor vikt på grund av ombildningsprocesserna som pågår i Fagersjö respektive Rågsved. Bolaget ska också utreda möjligheterna att förvärva centrumanläggningar i ytterstadsstadsdelar där bolaget har ett stort bostadsbestånd. Dessutom ska bolaget tillsammans med AB Stockholmshem bistå SHIS Bostäder i stiftelsens verksamhet och i byggandet av bostäder för stockholmare som av olika skäl inte kan få en bostad på ordinarie bostadsmarknad. Vänsterpartiet föreslår exempelvis att totalt 175 permanenta genomgångsbostäder ska tillkomma i nyproduktion med överkomliga hyror i SHIS regi, med en fördelning över hela staden, och vi vill därför att Familjebostäder till tertialrapport 1 ser över möjligheterna att höja bolagets årsmål, så att det tillsammans med Stockholmshem uppgår till 175. AB Familjebostäder ska även sträva efter lokalisering av offentlig service till Rinkebystråket i syfte att stärka bärkraftigheten i affärsgatan. Därtill bör bolaget sträva efter att öka takten i byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer, till exempel kollektivhus,

Bostadsbolagen ska inte avyttra sitt bostads- eller centrumbestånd genom ombildning eller extern försäljning och målet för nyproduktionen ska vara 3



000 bostäder per år, det vill säga 12 000 för hela mandatperioden. För att det ska vara möjligt krävs att bostadsbolagen tillsammans får 4000 markanvisningar per år. Bolagen ska aktivt verka för fler hyresbostäder som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen, samt ta ett särskilt ansvar för bostäder riktade till grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden. Tillsammans ska de tre bostadsbolagen leda och utveckla arbetet med Stockholmshusen och aktivt pröva och främja innovativa lösningar i syfte att pressa produktionskostnader och hyror i nyproduktion. Vidare ska bostadsbolagen stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg med fokus på områden som domineras av radhus och villor.

Förutom att fortsätta att arbeta aktivt inom Allmännyttans klimatinitiativ ska bolagen bland annat genom investeringar i solceller, vindkraftverk och innovativa lösningar för lagring av vind- och solenergi verka för att bli självförsörjande på el senast 2030. Bolagen ska också öka antalet nyproducerade bostäder som byggs huvudsakligen i trä, stärka hållbarhetsperspektivet vid upprustningar, vidta olika åtgärder för att stärka den biologiska mångfalden, planera för säkra cykelparkering och öka intresset för källsortering genom miljövårdar som dagligen ronderar miljöstugorna. Bolaget ska även starta en pilot för socialt och ekologiskt hållbar upprustning, där även erfarenheter från andra kommuner tas till vara, exempelvis Botkyrka

Bolagen ska ha en aktiv upphandlingspolicy där huvudmannen för en entreprenad ansvarar för hela kedjan av underentreprenader och ser till att kollektivavtal skrivs in i samtliga avtal och noggrant följa upp hur kraven på följsamhet till arbetsmiljölagen upprätthålls vid nybyggnationer. Nyproduktion av bostäder som byggs med statligt investeringsstöd ska prioriteras. Alla bostadsbolag ska vidare ge hyresgäster stärkt inflytande vid renovering och avgörande inflytande när det gäller grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard för att säkerställa att alla hyresgäster har råd att bo kvar efter upprustning. Möjligheter till hyresgästbudgetering, självförvaltning och utvecklade boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen ska erbjudas. Informationen om och arbetet mot överhyror vid andrahandsuthyrning utökas. Fler ungdomar ska få feriejobb i bolagen och sysselsättningsfrämjande krav ska användas för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagens områden, med prioritering av unga och långtidsarbetslösa kvinnor. Vi vill också att idrottsföreningen ska få ökade möjligheter att hyra källarvåningar. Samarbete med kvinnojourerna ska finnas och bovärdar utbildas om våld i nära relationer.

Ordföranden ställde de olika förslagen mot varandra och fann att styrelsen beslutat bifalla verkställande direktörens förslag.

Styrelsen beslutade således följande:

Verksamhetsplan och budget inklusive bilagor för 2020 godkänns tillsammans med affärsplan 2023.



Ledamöter och suppleanter representerande (S) och (V) reserverade sig mot styrelsens beslut till förmån för sina egna respektive förslag till beslut.

§ 9. Ny limit AB Familjebostäder

DNR FB 2019/1829

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

Familjebostäders begäran om ny limit för 2020 om 8 735 mnkr godkänns.

§ 10. Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2020

DNR FB 2019/1887

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även informerade om att sekretessen skulle bestå till kl 12.00 samma dag, då överenskommelsen skulle offentliggöras.

Styrelsen beslutade att godkänna förhandlingsöverenskommelsen.

§ 11. Principer vid fastighetsförsäljning för ombildning till bostadsrätt

DNR FB 2019/1834

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Ordföranden Dennis Wedin yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

Ledamöterna Thomas Högberg m fl (S) och Rashid Mohammed (V) lämnade följande förslag till beslut:

1. Förslaget avslås med hänvisning till antagna direktiv avseende ombildning till bostadsrätt
2. Därutöver anføres följande

Det är väl känt att våra partier starkt motsätter oss ombildningar av allmännyttiga hyresrätter, som är en ideologisk del av majoritetens bostadspolitik.

Dock har vi förutsatt att de direktiv för ombildning till bostadsrätt som bolaget har antagit efter beslut i koncernstyrelsen ska gälla. Nu kommer allt fler signaler om att så inte är fallet avseende exempelvis att fastighetsvärderingar ska utföras av oberoende



och professionella företag. Det cirkulerar därtill uppgifter från ombildningskonsulter om rabatterade priser. Dessa har visserligen dementerats av ansvarigt borgarråd i media, men fortsätter att väcka oro om hur marknadsmässigt priset kommer att bli. I detta läge bör inte styrelsen besluta om nya principer utan snarare säkerställa att de direktiv som redan beslutats genomförs på ett korrekt sätt som säkerställer att staden, medborgarna och de boende lider så liten skada som möjligt.

Det värderingsföretag som enligt stadens ramavtal för kvalificerade värderingstjänster inom Fastighetsområdet har åtagit sig uppdraget, Forum Fastighetsekonomi AB, är aktiva också som ombildningskonsulter och har lokalkontor i nio städer bland annat Stockholm. Bara det faktum att företaget även arbetar med bostadsrättsombildning gör enligt vår mening att oberoendet kan ifrågasättas, även om de inte skulle ha uppdrag i de aktuella stadsdelarna. Det har också uppfattats som problematiskt av hyresgäster i de elva stadsdelarna.

Vi anser därmed att de värderingstjänster som specifikt rör ombildning inte ska avropas från det befintliga ramavtalet utan upphandlas separat med tydliga krav som minimerar risken för intressekonflikter. Vilka skärpta villkor som kan ställas för att säkra oberoendet behöver utredas, men det kan handla om karenstider, referensuppdrag etc. Staden behöver, för att behålla förtroendet, säkerställa att värderingen även uppfattas som oberoende av hyresgäster som inte är intresserade av ombildning. Självklart ska samma krav ställas på de oberoende observatörerna på köpstämmorna. Det ska inte finnas några som helst kopplingar till intressenter som ombildningskonsulter eller potentiella köpare. Detta gör att upphandlingen av dessa tjänster eventuellt behöver ingå i en ny upphandling av värderingstjänsterna. Avseende prissättningen anser vi det felaktigt att samma värderingsmodell tillämpas nu som mellan perioderna 1998-2002 samt mellan 2006-2014. Det var en period som innebar att stadens hyresfastigheter reades ut och enskilda hyresgäster kunde göra stora vinster.

Principen innebär att värderingen inte utgår från det som är marknadsvärdet för de i fastigheten ingående blivande bostadsrätterna utan för fastigheten som helhet. Det i sin tur innebär, tvärs emot vad såväl ansvarigt borgarråd och finansborgarrådet hävdade, att hyresrätter även i denna omgång kommer att reas ut. Vi motsätter oss detta starkt. Förslaget bör avslås. Dels eftersom det är uppenbart att de tidigare antagna direktiven inte fullt ut implementerats, dels eftersom det är en ekonomiskt dålig affär för stadens bolag och slutligen därför att det innebär en uppenbart sämre fungerande bostadsmarknad i Stockholm.

Styrelsen beslutade följande:

Ombildning till bostadsrätt ska ske utifrån antagna direktiv, allmänna principer i detta styrelseärende samt vad som anges i respektive försäljningsärende.

§ 12. Genomförandebeslut för projekt Drevvikshöjden, etapp 3

DNR FB 2019/1755

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Drevvikshöjden Etapp 3, som omfattar 87 bostäder till en total produktionskostnad om 284 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.



§ 13. Genomförandebeslut för projekt Drevvikshöjden, etapp 4

DNR FB 2019/1754

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Drevvikshöjden Etapp 4, som omfattar 112 bostäder till en total produktionskostnad om 398 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 112 bostäder till en total produktionskostnad om 398 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 14. Genomförandebeslut för projekt Jordkabeln 1

DNR FB 2019/1753

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

1. Genomförande för nybyggnation i Jordkabeln 1, som omfattar 145 bostäder till en total produktionskostnad om 453 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 145 bostäder till en total produktionskostnad om 453 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 15. Reviderat genomförandebeslut för projekt Björken 18, Sekretess

DNR FB 2019/1760

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Jonas Schneider och Håkan Siggelin föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslutade följande:

1. Reviderat Genomförande för ombyggnation i Björken 18, som omfattar 30 lägenheter samt två lokaler till en total produktionskostnad om 181 mnkr inklusive moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.



§ 16. Slutredovisning av projekt Filmcementet 4

DNR FB 2019/1749

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade att godkänna slutredovisningen.

§ 17. Slutredovisning av projekt Giggen 26

DNR FB 2019/1748

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade att godkänna slutredovisningen.

§ 18. Förebyggande av avhysningar - information och policy

DNR FB 2019/1838

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Frida Zetterman redogjorde därutöver muntligt för bolagets arbete för att förebygga av avhysningar.

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget till policy till förebyggande av avhysningar.

§ 19. Svar på skrivelse angående vräkningsförebyggande arbete

DNR FB 2019/1839

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade att godkänna lämnat svar på skrivelsen.

§ 20. VD informerar

Jonas Schneider informerade:

- Jonas Schneider redogjorde för utbildningsläget. Efter årsskiftet kommer en utvärdering att göras rörande det fortsatta arbetet med utbildningar.
- En ny strategi för Rinkebystråket är under utarbetande.
- Företagsledningen överväger av förvaltningsstrategiska skäl försäljning av två fastigheter.
- Fastighetssystemet Fast2 har landat väl på Familjebostäder och går in i förvaltningsfas.
- Konsekvenser av GSIT2 märks fortfarande i verksamheten.



§ 21. Övriga frågor

Suppleant Hamid Ershad Sarabi (C) lade fram önskemål om en presentation av hur Familjebostäder arbetar med kommunikation och sponsring. Bolagsledningen återkommer.

Ledamoten Rashid Mohammed (V) önskade en presentation av arbetet med Integrationspakten. Bolagsledningen återkommer.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
DENNIS,WEDIN	2019-12-19
Thomas,Högberg	2019-12-21