



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 2/2019

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 9 april 2019
kl. 09:00-10:15, Hammarby Fabriksväg 67, Lokal Landsort

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter	Dennis Wedin (M) Ida Karlbom (M) Shadi Larsson (MP) Rashid Mohammed (V) Erik Persson (M) ersätter Lena Kling (L) Hamid Ershad Sarabi (C) Fredrika Holm (S) ersätter Åsa Odin Ekman (S) Thomas Högberg (S) Yasmine Carlsson
Övriga närvarande	Jonas Schneider VD, Håkan Siggelin FB ledning, Karin Jacobsson FB ledning, Therese Kjellgren FB ledning, Lars Nylund FB ledning, Gabriella Granditzky FB ledning, Daniel Carlsson Mård Borgarrådssekreterare
Justerare	Dennis Wedin, Thomas Högberg
Paragraf	§§1-14
Sekreterare	Annika Hejde Palm

§ 1. Föregående protokoll - anmälan

Anmäldes justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 21 februari 2019.

§ 2. Val av protokolljusterare

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



§ 3. Avgivna remissvar - anmälan

DNR FB 2019/312

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som också informerade muntligt om remisshanteringen inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

- Åtgärdsplan Buller 2019-2023

Styrelsen beslutade godkänna rapporten för avgivna remissvar

§ 4. Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt - beslut

DNR FB 2019/274

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Ordföranden Dennis Wedin yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

Thomas Högberg m fl (S) och Rashid Abdi Mohammed m fl (V) yrkade att styrelsen skulle besluta:

1. Att bolagsledningens förslag till beslut avslås
2. Att därutöver anföra följande

Bostadsbristen är en av Stockholms största utmaningar. Bristen på bostäder hämmar tillväxten och ökar segregationen. Företag får svårare att rekrytera arbetskraft, unga vuxna tvingas bo kvar hemma hos sina föräldrar och studenter nödgas tacka nej till studieplatser. Särskilt stor är bristen på hyresrätter med låga hyror. Det får sociala konsekvenser som ökande hemlöshet bland barnfamiljer och svårigheter att hitta ett annat boende vid separation eller flykt från en våldsam relation.

I Stockholm ska alla människor ha möjlighet att bo, oavsett livssituation. Istället för att ombilda och sälja ut de hyresrätter som har lägre hyror måste staden bygga fler bostäder och skapa stadsdelar som håller ihop. Bostadsbristen ska bekämpas genom en hög takt i bostadsbyggandet. När 89 000 människor är aktivt bostadssökande behövs fler hyresrätter, inte färre.

Mot bakgrund av ovanstående är det obegripligt att vilja bedriva en politik som aktivt minskar antalet hyresrätter. Ombildning av hyresrätter inte längre kommer vara tillgängliga för personer som av olika skäl inte kan eller vill äga sitt boende. I samtliga utpekade områden är hyresnivåerna förhållandevis låga vilket innebär att det framförallt är hyresrätter med låga hyror som kommer att försvinna från bostadsmarknaden. Dessa kommer inte låta sig ersättas med nyproduktion eftersom hyrorna i den senare kategorin ligger kraftigt över hyrorna i äldre fastigheter.

Förslaget till direktiv visar att få lärdomar dragits sedan den förra ombildningsvågen mellan åren 2006 och 2014 då över 25 000 hyresrätter ombildades till bostadsrätter i Stockholm. En övervägande majoritet av dessa hyresrätter såldes då till kraftiga underpriser. Trots löften till stockholmarna om att hyresrätterna denna gång ska säljas till marknadsmässiga priser, är formuleringen i ägardirektiven om värdering och prissättning i princip densamma som i tidigare direktiv. Finansborgarrådet har trots upprepade frågor inte kunnat svara på hur värderingen ska gå till, men nu står det klart att man även denna gång vill låta enskilda individer göra klipp där skattebetalarna får



stå för notan. Det är inte att hushålla med våra gemensamma tillgångar på ett ansvarsfullt sätt. En sådan politik står i strid med lagstiftningens krav på affärsmässiga principer.

Vidare saknar direktiven helt bestämmelser för kvarvarande hyresgäster, som i slutändan kan visa sig bli en majoritet av de boende. Att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening kan vara problematiskt och skrivningar kring hyresgästers skydd och rättigheter borde finnas i direktiven. Direktiven saknar därtill åtgärder för att stävja problem med exempelvis otillåten påverkan och hot mot hyresgäster som inte vill ombilda sin hyresrätt, fusk med fullmakter och röstlängder och vilseledande information från oseriösa utbildningskonsulter som präglat flertalet tidigare utbildningsprocesser. Formerna för de inledande intresseanmälningarna är dessutom ytterst summariskt beskrivna, vilket väckt frågor och oro hos hyresgästerna. Bostadsbolagen bör få ett större ansvar för att säkerställa att besiktningar och köpstämor genomförs på ett korrekt sätt och upphandla konsulterna som biträder eventuella bostadsrättsföreningar. Samtliga fullmakter ska samlas in i original och granskas av bolagen direkt efter köpstämman för att säkerställa att förfalskningar eller bedrägerier inte förekommit och en gräns sätts för en köpstämman per fastighet där frågan om utbildning avgörs.

Minskad boendesegregation uppnås inte genom utbildningar av äldre hyresrätter med låga hyror i ytterstaden, utan genom att underrepresenterade upplåtelseformer tillförs stadsdelar genom nyproduktion. Snarare än att ytterligare minska tillgången på hyresrätter borde således fokus ligga på att bygga hyresrätter med överkomliga hyror i alla delar av staden.

Ordföranden ställde de båda yrkandena emot varandra och fann att styrelsen hade beslutat bifalla verkställande direktörens förslag.

Styrelsen beslutade således:

Att bedriva arbetet med utbildning till bostadsrätt i enlighet med av Stockholms Stadshus AB beslutade direktiv.

Ledamöter och suppleanter representerande (S) och (V) reserverade sig mot beslutet.

§ 5. Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning - beslut

DNR FB 2019/525

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

Att anta Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023

§ 6. Underlag budget 2020 med inriktning 2021-2022 - beslut

DNR FB 2019/552

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



Styrelsen beslutade följande:
Underlag för budget 2020 med inriktning 2021-2022 för AB
Familjebostäder godkänns.

Thomas Högberg m fl (S) och Rashid Mohammed m fl (V) lämnade
följande särskilda uttalande:

Det är betryggande att bolagets finansiella ställning är så stark att den skapar förutsättningar för fortsatt expansion och tillväxt. Belåningsgraden till följd av nyproduktionen ökar visserligen, men från en mycket låg nivå och den justerade soliditeten beräknas år 2022 ligga kvar på en stark och stabil nivå om 65 procent. Budgetunderlaget stärker oss därmed i vår uppfattning att ombildningar inte behövs vare sig för att klara av renoveringar eller nyproduktion och dessutom motverkar möjligheten att tillhandahålla bostäder för prioriterade grupper.

Förslaget till treårsplan för 2020-2022 innehåller mål om påbörjad nyproduktion av totalt 1 700 nya lägenheter. Det motsvarar mellan 500-700 nya påbörjade lägenheter per år. Detta är en klar ambitionssänkning jämfört med föregående målsättning om 1000 påbörjade bostäder per år. Bolaget har under föregående period stegvis ökat antalet påbörjade bostäder för att nå detta mål. I en tid då bostadsbristen i Stockholm är akut behöver den höga ambitionsnivån ligga fast istället för att sänkas. Genom att bygga fler hyresrätter kan segregationen minskas. Vi konstaterar att bolagets ekonomi är mycket god, varför vi inte kan se några godtagbara skäl till att sänka målet för antalet påbörjade lägenheter.

I kombination med att de allmännyttiga bostadsbolagen föreslås genomföra omfattande ombildningar av beståndet kommer hyresrättens roll att allvarligt försvagas. Detta trots att vi behöver fler, inte färre, hyresrätter för att möta Stockholms behov. Det är oförsvarbart med hänsyn till stadens bostadsförsörjningsansvar att ombilda befintliga hyresrätter som har betydligt lägre hyror om nyproduktionen.

Frågan är dessutom om bolaget kommer att få de markanvisningar som behövs för att klara målen för nyproduktionen. Bolaget avser att arbeta aktivt för att få nödvändiga markanvisningar, men det krävs också att exploateringsnämnden möter upp och tillgodoser behovet av ordentliga projektportföljer. Det är oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses.

Vi delar bolagets oro för de höga produktionskostnaderna. Det finns all anledning att, förutom att fullfölja konceptet med Stockholms husen och lära av erfarenheterna från de första projekten, noga följa SABO:s arbete med att bredda marknaderna och arbeta med olika typer av upphandlingar och standardiserade modeller. Behovet att pressa priserna gäller inte minst inhemska entreprenörer som ligger mycket högt i upphandlingar som SABO har granskat.

§ 7. Resultatrapport januari – februari 2019, AB Familjebostäder - anmälan

DNR FB 2019/516

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.



Styrelsen beslutade följande:
Resultatrapport för januari – februari godkänns.

§ 8. Arbetsordning för styrelsen m m - beslut

DNR FB 2019/404

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:
Förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören m fl fastställs.

§ 9. Finansiell månadsrapport 2019-02-28 - anmälan

DNR FB 2019/515

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:
Stadsledningskontorets rapport läggs till handlingarna.

§ 10. Firmatecknare för AB Familjebostäder - beslut

DNR FB 2019/92

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:
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 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.



Beslutet justeras omedelbart.

§ 11. Attestinstruktion - beslut

DNR FB 2019/408

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade
Att godkänna attestinstruktionen.

§ 12. System för intern kontroll - beslut

DNR FB 2019/410

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade
Att godkänna policyn System för intern kontroll.

§ 13. VD informerar

Jonas Schneider informerade:

De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm och Hyresgästföreningen arbetar tillsammans med utveckling av en ny hyressättningsmodell, Stockholmshyra. Under hösten 2019 planeras inventering av en del av bostadsbeståndet som ska ge ett korrekt underlag för hyressättning.

Bolaget bedriver arbetar på olika sätt aktivt för att skapa ett långsiktigt attraktivt Rinkebystråk.

Den 7 maj arrangerar bolaget en heldagsintroduktion för styrelsen, då bolaget och dess olika delar ska presenteras närmare.

§ 14. Övriga frågor

En skrivelse ingavs av ledamoten Rashid Mohammed m fl (V).
Skrivelsen hade följande lydelse:

Till styrelsen

I slutet av mars kom det till vår kännedom att hyresgäster hos Stockholmshem i Rågsved har fått veta att bolaget "fryst" allt framtida underhåll som inte är kritiskt till det är klart hur det blir med fastigheterna när det gäller ombildning. Flera fastigheter



skulle därmed inte få exempelvis renovering av fönster i dåligt skick eller tilläggsisolering av tak.

När vi vände oss till Stockholmshem för att höra om uppgifterna stämde fick vi svaret att bolaget väntar med vissa planerade åtgärder när det gäller områden som kan komma att beröras av eventuella ombildningar. Akuta skador och sådant som inte kan vänta åtgärdas alltid, även om det i detta sammanhang blir lite mer justeringar än vad som är normalt.

Mot bakgrund av beskedet från Stockholmshem önskar vi svar på följande frågor:

1. Pausar även Familjebostäder renoveringsplaner pga. eventuella ombildningar?
2. Vilka typer av renoveringar skjuts upp?
3. Vilka fastigheter och stadsdelar kommer att beröras?
4. Hur har hyresgästerna informerats?

Styrelsen beslöt uppdra åt bolagsledningen att återkomma med svar på de frågor som ställts.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Thomas,Högberg	2019-04-24
DENNIS,WEDIN	2019-04-24