



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 4/2020

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 1 september 2020
kl. 09:00-10:30, Familjebostäder, Hammarby Fabriksväg 67, Lokal Landsort

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter	Dennis Wedin (M) Ida Karlbom (M) Lena Kling (L) Shadi Larsson (MP) Rashid Mohammed (V) Thomas Högberg (S) Ingela Edlund (S)
Suppleanter	Erik Persson (M) Saqib Shabbir (MP) Hamid Ershad Sarabi (C) Ewa Samuelsson (KD) Pontus Olsson (S) Yasmine Carlsson (V) Inger Lagerman (S)
Övriga närvarande	Jonas Schneider VD, Karin Jacobsson FB ledning, Eva Ström Personalföreträdare, Martin Holmén Borgarrådssekreterare
Justerare	Dennis Wedin, Ingela Edlund
Paragraf	§§1-13
Sekreterare	Annika Hejde Palm

§ 1. Föregående protokoll

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 26 maj 2020.

§ 2. Val av protokolljusterare



Utsågs styrelsens ordförande Dennis Wedin att jämte vice ordföranden Ingela Edlund justera dagens protokoll.

§ 3. Pandemins effekt på verksamheten - Information

Jonas Schneider informerade muntligt.

§ 4. Avgivna remissvar styrelsemöte 2020-09-01

DNR FB 2020/1279

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

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 5. Finansiell månadsrapport juli 2020

DNR FB 2020/1285

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 6. Resultatrapport januari-juni 2020

DNR FB 2020/1288

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

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 7. Erbjudande om försäljning för ombildning till bostadsrätt - Mätpinnen 1

DNR FB 2020/1116

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Ordföranden Dennis Wedin (M) yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och ledamoten Rashid Mohammed m fl (V) yrkade att styrelsen skulle besluta följande:

1. Avslå försäljningen
2. Därutöver vill vi anföra följande:
Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte värnar om bolagets intressen. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja den sociala



bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att expandera bolaget vill den borgerliga majoriteten till varje pris minska andelen allmännyttiga hyresrätter i Stockholm. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet, vilket innebär att priset för varje lägenhet är lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på öppen marknad. Det är inte att hushålla med stockholmarnas gemensamma tillgångar på ett ansvarsfullt sätt. En sådan politik står i strid med lagstiftningens krav på affärsmässiga principer.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen. Antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer därför att minska i Stockholm. Bostadsförmedlingen kommer därmed att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster. Detta i en tid där bostadsmarknaden i regionen, med Bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön. Sammantaget ökade bostadskön med nästan 39 000 personer under år 2019. Jämfört med 2012 då de borgerliga partierna senast var i full gång med att minska antalet allmännyttiga hyresrätter har antalet bostadssökande registrerade i Bostadsförmedlingens kö dessutom mer än fördubblats. Den bostadsbrist vi ser idag är till stor del en konsekvens av den borgerliga ombildningspolitiken mellan åren 2007-2014. Då ombildades nästan 26 000 bostäder och nästan 3 000 bostäder såldes till privata värdar samtidigt som allmännyttan bara byggde 7 700 bostäder. Allmännyttans bestånd minskade således med över 21 000 bostäder och allmännyttans andel av bostäder i Stockholm är historiskt exceptionellt låg.

Ombildningar i kombination med det minskade bostadsbyggandet kommer att leda till att antalet inlämnade lägenheter minskar de kommande åren, och att den genomsnittliga kötiden därmed fortsätter öka. Med nuvarande produktionstakt av bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader tar det upp till sju år att bygga ikapp antalet hyresrätter som nu kan ombildas.

Vi vill understryka vår starka kritik till hela ombildningsprocessen som majoriteten släppt lös, med otydliga direktiv som fått justeras, ointresset att se till behoven hos de många hyresgäster som inte vill eller kan ombilda och oviljan att upphandla värderingsföretag som inte sysslar med att ge råd om ombildning. Många hyresgäster har själva fått bemöta felaktigheter och ta ansvar för att informera sina grannar. Stadens information till hyresgästerna har haft ett ensidigt fokus på de som vill ombilda, medan de övriga i stort sett får nöja sig med att veta att de i alla fall inte förlorar kontraktet.

Inte ens rådande pandemi har förmått majoriteten att vilja ta fram riktlinjer för att garantera en smittsäker och rättssäker ombildningsprocess. Detta gäller bland annat om hur de oberoende konsulterna ska kunna bevaka köpstämor som eventuellt hålls digitalt och hur och på vilka grunder beslut om eventuell förlängning av tiden för att genomföra köpstämman ska fattas.

Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform, att öka hyresgästernas inflytande vid renovering, att verka för fler hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och därmed bidra till en jämlik och socialt hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Ordföranden ställde de båda förslagen emot varandra och fann att styrelsen hade beslutat bifoga VDs förslag till beslut.

Styrelsen hade sålunda beslutat:

1. Fastigheten Mät-pinnen 1 erbjuds till försäljning för en köpeskilling om 139 mkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de



standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

2. Sekretessen i ärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ledamöter och suppleanter representerande (S) och (V) reserverade sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag till beslut.

§ 8. Erbjudande om försäljning för ombildning till bostadsrätt - Slalomåkaren 1

DNR FB 2020/1119

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Ordföranden Dennis Wedin (M) yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och ledamoten Rashid Mohammed m fl (V) yrkade att styrelsen skulle besluta följande:

1. Avslå försäljningen

2. Därutöver vill vi anföra följande:

Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte värnar om bolagets intressen. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja den sociala bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande.

Istället för att expandera bolaget vill den borgerliga majoriteten till varje pris minska andelen allmännyttiga hyresrätter i Stockholm. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet, vilket innebär att priset för varje lägenhet är lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på öppen marknad. Det är inte att hushålla med stockholmarnas gemensamma tillgångar på ett ansvarsfullt sätt. En sådan politik står i strid med lagstiftningens krav på affärsmässiga principer.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen. Antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer därför att minska i Stockholm. Bostadsförmedlingen kommer därmed att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster. Detta i en tid där bostadsmarknaden i regionen, med Bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön. Sammantaget ökade bostadskön med nästan 39 000 personer under år 2019. Jämfört med 2012 då de borgerliga partierna senast var i full gång med att minska antalet allmännyttiga hyresrätter har antalet bostadssökande registrerade i Bostadsförmedlingens kö dessutom mer än fördubblats. Den bostadsbrist vi ser idag är till stor del en konsekvens av den borgerliga utbildningspolitiken mellan åren 2007-2014. Då ombildades nästan 26 000 bostäder och nästan 3 000 bostäder såldes till privata värdar samtidigt som allmännyttan bara byggde 7 700 bostäder. Allmännyttans bestånd minskade således med över 21 000 bostäder och allmännyttans andel av bostäder i Stockholm är historiskt exceptionellt låg.

Ombildningar i kombination med det minskade bostadsbyggandet kommer att leda till att antalet inlämnade lägenheter minskar de kommande åren, och att den genomsnittliga kötiden därmed fortsätter öka. Med nuvarande produktionstakt av



bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader tar det upp till sju år att bygga ikapp antalet hyresrätter som nu kan ombildas.

Vi vill understryka vår starka kritik till hela ombildningsprocessen som majoriteten släppt lös, med otydliga direktiv som fått justeras, ointresset att se till behoven hos de många hyresgäster som inte vill eller kan ombilda och oviljan att upphandla värderingsföretag som inte sysslar med att ge råd om ombildning. Många hyresgäster har själva fått bemöta felaktigheter och ta ansvar för att informera sina grannar. Stadens information till hyresgästerna har haft ett ensidigt fokus på de som vill ombilda, medan de övriga i stort sett får nöja sig med att veta att de i alla fall inte förlorar kontraktet.

Inte ens rådande pandemi har förmått majoriteten att vilja ta fram riktlinjer för att garantera en smittsäker och rättssäker ombildningsprocess. Detta gäller bland annat om hur de oberoende konsulterna ska kunna bevaka köpstämor som eventuellt hålls digitalt och hur och på vilka grunder beslut om eventuell förlängning av tiden för att genomföra köpstämman ska fattas.

Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform, att öka hyresgästernas inflytande vid renovering, att verka för fler hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och därmed bidra till en jämlik och socialt hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Ordföranden ställde de båda förslagen emot varandra och fann att styrelsen hade beslutat bifoga VDs förslag till beslut.

Styrelsen hade sålunda beslutat:

1. Tomträtten till fastigheten Slalomåkaren 1 erbjuds till försäljning till bostadsrättsföreningen Slalomåkaren 1 för en köpeskilling om 102 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen i ärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ledamöter och suppleanter representerande (S) och (V) reserverade sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag till beslut.

§ 9. Arbetsordning för styrelsen m m

DNR FB 2020/1286

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och Rashid Mohammed m fl (V) yrkade att styrelsen skulle besluta följande:

1. Bolagets förslag till beslut godkännes i huvudsak
2. Därutöver anfördes följande:

Under avsnitt **A.2.4 Kallelse och underlag** föreslås att "Senast samma dag som styrelsesammanträdet äger rum publiceras styrelsehandlingarna, förutom de handlingar som innehåller sekretessbelagda uppgifter, externt, vilket innebär att allmänheten får tillgång till dessa handlingar." Detta är alltför sent. Ur demokratisk synpunkt bör allmänheten ha tillgång till handlingarna så snart de är klara, eller när styrelsen fått dem. Vi föreslår att texten ändras så att "styrelsehandlingarna, förutom



de handlingar som innehåller sekretessbelagda uppgifter, ska publiceras externt så snart det är möjligt efter att styrelsen erhållit dem."

Det bör också anges att det ska finnas möjlighet för styrelseledamot och suppleant att hos bolaget hämta fysiska kopior, särskilt i de fall ärenden är omfångsrika/omfattande. Vi saknar därutöver i avsnitt **A.2.6 Protokoll** anvisningar om när det justerade protokollet ska publiceras externt, vilket bör göras så snart det är möjligt efter justering. Ett tillägg med följande lydelse "Det justerade protokollet, förutom de delar som är under fortsatt sekretess, publiceras externt så snart det är möjligt efter justering." bör tillföras arbetsordningen.

Jonas Schneider justerade sitt förslag enligt nedan:

Avsnitt A.2.4 Kallelse och underlag

Följande stycke utgår: "Senast samma dag som styrelsesammanträdet äger rum publiceras styrelsehandlingarna, förutom de handlingar som innehåller sekretessbelagda uppgifter, externt, vilket innebär att allmänheten får tillgång till dessa handlingar."

Stycket ersätts med följande text: "Styrelsehandlingarna, förutom de handlingar som innehåller sekretessbelagda uppgifter, ska publiceras externt så snart det är möjligt efter att styrelsen erhållit dem."

Avsnitt A.2.6 Protokoll

Följande stycke utgår: "Styrelsens sekreterare ska se till att protokollen, efter justering, publiceras på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar. "

Stycket ersätts med följande text: "De justerade protokollen publiceras externt så snart det är möjligt efter justering".

Ordföranden ställde förslaget från Ingela Edlund m fl (S) och Rashid Mohammed m fl (V) mot verkställande direktörens enligt ovan justerade förslag.

Ordföranden fann därvid att styrelsen hade beslutat följande:

Verkställande direktörens justerade förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören m fl fastställs.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och ledamoten Rashid Mohammed m fl (V) lämnade följande reservation:

Vi tackar bolaget och styrelsens ledamöter och ersättare för en konstruktiv diskussion om extern publicering av handlingar och protokoll. Det omarbetade förslaget till arbetsordning ledde, enligt vår uppfattning, till ett betydligt bättre beslut än det ursprungliga.

Frågan om möjlighet för styrelseledamot och suppleant att hos bolaget hämta fysiska kopior, särskilt i de fall ärenden är omfångsrika/omfattande, kvarstår. Vår förhoppning är ändå att det med samma konstruktiva anda vid behov ska gå att hitta lösningar för enskilda ledamöter och ersättare i enskilda ärenden, utan att för den skull behöva göra förändringar i själva arbetsordningen.

§ 10. Attestinstruktion AB Familjebostäder



DNR FB 2020/89

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

Den i ärendet föreslagna reviderade attestinstruktionen godkänns.

§ 11. Ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB

DNR FB 2020/990

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Avgifter för utlämnande av allmänna handlingar m m, med tillägg för ersättning för mervärdesskatt om sådan erläggs, fastställs enligt följande avgiftsnormer och prislista – ”Avgifter för kopior m m av allmänna handlingar”, bilaga 1. Bolaget ska ta ut avgifter som avses i 2 kap 16 § tryckfrihetsförordningen – för begärda avskrifter, kopior m m av allmänna handlingar - i enlighet med avgiftsförordningens vid varje tidpunkt gällande avgiftsnormer. Avgift ska tas ut för beställning av elektroniska kopior av allmänna handlingar i enlighet med avgiftsförordningens vid varje tidpunkt gällande avgiftsnormer för kopior av allmänna handlingar. I annat fall än som anges ovan och om avgiftsförordningen saknar bestämmelse om särskilt avgiftsbelopp ska avgift tas ut med ett belopp som motsvarar bolagets beräknade kostnad för att utföra och tillhandahålla beställningen (självkostnad). Avgift ska inte tas ut för kopior m m som de förtroendevalda eller kommunala förvaltningen eller ett till staden knutet kommunalt företag begär.

Avgiftsnormer och prislista ovan ska inte gälla om särskilda bestämmelser finns i lag eller annan författning eller beslut av kommunfullmäktige.

2. Stockholms stads säkerhetsprogram 2020 – 2023 antas.

3. Ärendet bordläggs vad gäller antagande av reviderad personalpolicy för Stockholm stad, Klimathandlingsplan 2020-2023 och Policy för Stockholms stads konton i sociala medier.

§ 12. VD informerar

Jonas Schneider informerade:

- I huvudsak har den gångna sommaren förflutit på ett för bolaget lugnt sätt.



- Hyresförhandlingar avseende hyror från och med 1 januari 2021 inleds inom kort.
- En kampanj för bolaget på "tavlor på stan" kommer under hösten.

§ 13. Övriga frågor

- Ledamoten Shadi Larsson önskade fortsatt möjlighet till möten på distans till följd av pandemin. Ordföranden meddelade att det av kallelse till nästa möte kommer att framgå hur deltagande kan ske.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
DENNIS,WEDIN	2020-09-10
Kerstin Ingela Elisabeth,Edlund	2020-09-08