



KONTAKT

Annika Hejde Palm  
087372160  
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

## Protokoll 5/2020

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 13 oktober 2020  
kl. 09:00-10:45, Familjebostäder, Hammarby Fabriksväg 67, Landsort, plan 1,  
Skype

### 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) Yasmine Carlsson (V) Inger Lagerman (S) §§4-13
Övriga närvarande	Jonas Schneider VD, Gabriella Granditsky FB ledning, Karin Jacobsson FB ledning, Eva Ström Personalföreträdare, Lott Jansson FB ledning, Martin Holmén Borgarrådssekreterare
Justerare	Dennis Wedin, Ingela Edlund
Paragraf	§§1-13
Sekreterare	Annika Hejde Palm

### § 1. Föregående protokoll

Ordföranden förrättade upprop. Samtliga deltagande styrelseledamöter och suppleanter närvarade på distans.  
Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 1 september 2020.



## § 2. Val av protokolljusterare

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

## § 3. Finansiell månadsrapport september 2020

DNR FB 2020/1484

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

## § 4. Resultat Tertial 2 och Prognos 2 för 2020

DNR FB 2020/1485

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

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

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

Tertialrapporten redovisar ett spännande utvecklingsarbete i många delar, ökade ambitioner för underhållsåtgärder och ett förbättrat ekonomiskt resultat bland annat till följd av ökade hyresintäkter på grund av nyproducerade lägenheter. Det är också positivt att 100 ungdomar har fått feriejobb även under pandemin tack vare bolaget. Vi anser det vara av stor vikt att stadens olika styrelser och nämnder bidrar till att ge möjlighet för unga att få sommarjobb. Feriejobb kan vara det första riktiga mötet med arbetsmarknaden och en första möjlighet att få erfarenhet och kontakter. Vår förhoppning är att bolaget inför nästa år kan höja ambitionen och åta sig att ta emot fler unga på feriejobb. För oss är det viktigt att våra kommunägda bolag bidrar till att minska effekterna av pandemin och konjunktur nedgång för medborgarna och att de erfarenheter vi får också bidrar till att bolagen fortsätter att utveckla innovativa förhållningssätt och digitala lösningar. Det är även glädjande att bolaget har en plan för hur arbetet ska stärkas för att miljömålen ska nås och att trygghetsarbetet är fortsättningsvis prioriterat. Det samlade intrycket blir trots detta splittrat på grund av politikens motsägelsefulla uppdrag. Å ena sidan ska bolaget exempelvis samverka med övriga aktörer för en ökad trygghet för de boende och å andra sidan ska samma boende i Fagersjö riskera att gå miste om de resurser och den tyngd i trygghetsarbetet som ett allmännyttigt bolag kan erbjuda, allt eftersom ombildningar flyttar över ansvaret på respektive bostadsrättsförening. Dessa olika signaler uppfattas också av hyresgästerna som motstridiga budskap.

Vår uppfattning är väl känd. Ombildningspolitiken ökar otryggheten bland bolagets hyresgäster och är med hänsyn till stadens bostadsförsörjningsansvar oförsvärbar då befintliga hyresrätter dessutom har betydligt lägre hyror än nyproduktionen. Totalt riskerar 211 hyresrätter att ombildas i bolagets bestånd i Fagersjö och Västertorp, varav 26 är fyrrummare eller större och därmed på sikt inte kan efterfrågas på hyresmarknaden av trångbudda barnfamiljer. Vi vill samtidigt understryka att bolaget har en så god ekonomisk ställning att allt underhåll och investeringar i befintliga



fastigheter kan finansieras med egna medel och till viss del även nyproduktion till marknadsmässiga avkastningskrav. Det är långt ifrån det mörka scenario som majoriteten målar upp om behovet av utförsäljningar av fastigheter för att bekosta nyproduktionen. Alla allmännyttiga lägenheter behövs och inga ska avyttras.

En hög takt i bostadsbyggandet är avgörande för att minska bostadsbristen och motverka segregationen. Det är olyckligt att målet för påbörjad nyproduktion i allmännyttan har sänkts jämfört med tidigare majoritet. Därutöver ser vi med samma oro som bolaget när det gäller att få de markanvisningar som behövs för att kommande år klara de sänkta målen för nyproduktion, även om bolaget glädjande nog ser ut att klara årsmålet för påbörjade lägenheter. Bolaget arbetar aktivt för att få nödvändiga markanvisningar, men det krävs också att exploateringsnämnden möter upp och tillgodoser behovet av diversifierad och ordentliga projektportfölj. Här är stadens övergripande styrning idag otillräcklig. Det är oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt av hyresrätter med överkomliga hyror oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses.

Under året har bolaget tilldelats noll nya markanvisningar. Samma siffra gäller för antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus. Därtill är målet om permanenta genomgångsbostäder långt ifrån måluppfyllelse. Det är oerhört tydligt vilken skillnad politiken gör. Under föregående röd-grön-rosa styre uppnåddes en rekordhög takt i bostadsbyggandet och under nuvarande grön-blå majoritet har bostadsmålen sänkts, markanvisningarna i stort sett upphört och ombildningsprocesser har påbörjats. Att ingen av de två senaste årens inskickade 3 830 markanvisningar har beviljats ser vi som exceptionellt. Bolaget är tydligt med hur allvarligt det ser på avsaknaden av markanvisningar och hur det riskerar att påverka den långsiktiga strategin för bostadsbyggande. Vi anser att det är oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses. 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 och genom att göra större satsningar på Stockholmshus kan också kostnaderna minskas. Extra problematiskt i detta läge är att bolaget tvingas administrera en minskning av befintliga bostäder till följd av direktiven om ombildning, istället för att stärka arbetet med nyproduktion för framtiden.

Allmännyttans huvudsakliga uppdrag är att bygga och förvalta kvalitativa bostäder för stadens medborgare. Det uppdraget omöjliggörs från politiskt håll om bolaget inte får förutsättningar att bygga samtidigt som det ombeds att sälja av sitt bestånd för ombildningar.

Vi vill understryka att vi motsätter oss avyttring av allmännyttans bostadsbestånd inte bara genom pågående ombildningar utan också genom försäljningar, då vår uppfattning är att allmännyttans hyresrätter har ytterst strategisk betydelse för staden. Stockholm behöver fler hyresrätter, inte färre.

## § 5. Ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB

DNR FB 2020/1442

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande.

- Reviderad personalpolicy för Stockholms Stad antas
- Klimathandlingsplan 2020-2023 antas
- Policy för Stockholms stads konton i sociala medier antas
- Näringslivspolitik för Stockholms Stad antas



## § 6. Arbetsmiljöpolicy

DNR FB 2020/927

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna förslaget till reviderad arbetsmiljöpolicy.

## § 7. Kabelverket 19 - genomförandebeslut

DNR FB 2020/1410

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt, i enlighet med förslaget, följande.

1. Genomförande för nybyggnation i Kabelverket 19, som omfattar 126 bostäder till en total produktionskostnad om 390 mnkr inkl moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 126 bostäder till en total produktionskostnad om 390 mnkr inkl moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

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

Vi välkomnar Familjebostäders nyproduktion i kollektivtrafiknära läge i centrala Älvsjö och det aktuella delprojektet med 126 bostäder inklusive välbehövlige LSS-boenden, butikslokal och en lokal för hyresgästföreningen. Produktionen är särskilt positiv då denna del av staden behöver fler allmännyttiga bostäder för att motverka segregationen.

Valet av lägenheter är genomtänkt för att bland annat passa unga barnfamiljer och andra familjekonstellationer. Det är bra, men samtidigt konstaterar vi att de 26 fyra- och femrummare som tillförs precis motsvarar det antal större lägenheter som riskerar att försvinna från hyresmarknaden efter ombildning av bolagets bestånd i andra delar av söderort.

## § 8. Nyproduktion lägesrapport - info

DNR FB 2020/991

Förelåg styrelseärende med lägesrapport av verkställande direktören.

Styrelsen besöt godkänna rapporten.



## § 9. Avgivna remissvar - anmälan

DNR FB 2020/1456

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

## § 10. Styrelsens sammanträdesdagar 2021

DNR FB 2020/1504

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt att ordinarie styrelsesammanträden 2021 ska äga rum

Tisdagen den 16 februari

Tisdagen den 13 april

Tisdagen den 1 juni

Tisdagen den 7 september

Tisdagen den 12 oktober

Tisdagen den 7 december

## § 11. Panncentralen i Älvsjö - information

Jonas Schneider lämnade en muntlig informaiton om eventuella framtidsplaner avseende fastigheten Kraftcentralen 2 i Älvsjö, som inrymmer en tidigare panncentral. Styrelsen kommer att bjudas in till studiebesök på fastigheten. VD återkommer till styrelsen om det blir aktuellt med ett beslut om investering och/eller uthyrning.

## § 12. VD informerar

Jonas Schneider informerade angående följande.

1. Förhandlingar med Hyresgästföreningen avseende hyror fr o m 2021 har inletts.
2. Det finns planer på att avyttra en mindre fastighet i Gröndal. VD återkommer till styrelsen med förslag till köpekontrakt.
3. Korrespondens med en medborgare.
4. Styrelsen för Stockholms Stadshus AB har beslutat att de bostadsrättsföreningar som erbjudits förvärv av fastighet på begäran ska få ytterligare tre månaders betänketid. Total betänketid efter erbjudande kan nu uppgå till högst 10 månader.

## § 13. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.



## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

### **Namn**

Kerstin Ingela Elisabeth,Edlund  
DENNIS,WEDIN

### **Datum**

2020-10-20  
2020-10-27