



KONTAKT

Annika Hejde Palm  
087372160  
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

## Protokoll 3/2020

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 26 maj 2020  
kl. 09:00-10:30, Familjebostäder, 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)  
   Pontus Olsson (S) ersätter Thomas Högberg (S)  
   Ingela Edlund (S)

Suppleanter              Saqib Shabbir (MP)  
   Hamid Ershad Sarabi (C)  
   Ewa Samuelsson (KD)  
   Yasmine Carlsson (V)  
   Inger Lagerman (S)

Övriga närvarande      Jonas Schneider VD, Gabriella Granditsky FB  
   ledning, Karin Jacobsson FB ledning, Eva Ström  
   Personalföreträdare, Daniel Carlsson-Mård  
   Borgarrådssekreterare

Justerare                  Dennis Wedin, Ingela Edlund

Paragraf                  §§1-14

Sekreterare              Annika Hejde Palm

### § 1. Föregående protokoll

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde 2020-04-21.  
Noterades att suppleanten Ewa Samuelsson hade deltagit vid mötet.

### § 2. Val av protokolljusterare



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

### **§ 3. Pandemins effekter på verksamheten - Info**

Jonas Schneider redogjorde muntligen för pandemins konsekvenser för bolagets verksamhet och bolagets åtgärder till följd av pandemin.

### **§ 4. Finansiell månadsrapport april 2020**

DNR FB 2020/778

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styreslen beslöt följande.

Stadsledningskontorets rapport läggs till handlingarna.

### **§ 5. Resultat Tertial 1 och Prognos 1 2020**

DNR FB 2020/738

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

Styrelsen beslöt följande.

Rapport Tertial 1 och Prognos 1 för 2020 godkänns.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och ledamoten Rashid Mohammed m fl (V) avgav följande särskilda uttalande:

Tertialrapporten redovisar ett spännande utvecklingsarbete i många delar, men det samlade intrycket blir ändå splittrat på grund av politikens motsägelsefulla uppdrag. Å ena sidan ska bolaget 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 oförsvarbar då befintliga hyresrätter dessutom har betydligt lägre hyror än nyproduktionen.

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 ens klara de sänkta målen för nyproduktion. Bolaget avser att arbeta aktivt för att få nödvändiga markanvisningar, men det krävs också att exploateringsnämnden möter upp och tillgodoser behovet av ordentliga projektportföljer. 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. Noll. Samma siffra gäller för antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus. 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. Bolaget är tydligt med hur allvarligt de ser på avsaknaden av markanvisningar och hur det riskerar att påverka den långsiktiga strategin för bostadsbyggande.

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 allmännyttiga hyresrätter har ytterst strategisk betydelse för staden.

## **§ 6. Svar på stadsrevisionens årsrapport 2019**

DNR FB 2020/638

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande.

Familjebostäders svar på revisionskontorets årsrapport 2019 godkänns.

## **§ 7. Svar på stadsrevisionens granskning gällande bolagens investeringar**

DNR FB 2020/637

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande.

Familjebostäders svar på revisionskontorets granskning av bolagens investeringar godkänns.

## **§ 8. Attestinstruktion AB Familjebostäder**

DNR FB 2020/89

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande.

Godkänna förslaget till reviderad attestinstruktion.



## § 9. Ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB

DNR FB 2020/729

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande.

Stockholms stads handlingsplan för minskad spridning av mikroplast 2020-2024 antas.

## § 10. Erbjudande om försäljning för ombildning till bostadsrätt

DNR FB 2020/739

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Jonas Schneider informerade därutöver om att bolaget vid en eventuell försäljning avhänds möjlighet till nyproduktion på tomten.

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

1. Ärendet bordläggs till styrelsesammanträdet 1 september 2020.
2. Därutöver anföra följande

Stockholm, Sverige och resten av världen kämpar med att hantera pandemin och effekterna av coronaviruset. Alla arbetar för att begränsa smittspridningen. 70+ och andra riskgrupper har uppmanats att isolera sig, resor avråds, besöksförbud är införd på äldreboenden, gymnasieelever och studenter på Komvux, högskolor och universitet får sin undervisning digitalt. Människor dör, företag går i konkurs, antal varslade om uppsägning är uppe i mer än 50 000 personer varav de flesta har sin arbetsgivare i Stockholm. Ingen vet idag hur stora effekter virusutbrottet kommer att ha på människor, samhälle och ekonomin. Det enda vi vet är effekterna kommer att märkas hos stockholmarna och staden.

Eftersom vi befinner oss i en extraordinär situation där människor är osäkra över om de kommer att ha ett arbete framöver samtidigt som de är oroliga över hur deras livssituation ser ut i framtiden menar vi att en bordläggning av ärendet behövs.

I denna svåra stund är det viktigt att alla arbetar för att minska smittspridningen och allmän oro. För att bostadsrättsföreningen som erbjuder köpa fastigheten ska kunna tacka ja eller nej till köpet krävs att köpestämma enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen hålls. Eftersom det råder förbud mot allmänna sammankomster med fler än 50 deltagare innebär det att en traditionell köpestämma inte kommer att kunna hållas. Risker finns att utbildningskonsulter och hyresgäster tar personlig kontakt med andra hyresgäster för att samla in fullmakter. Utöver att smittspridningen kan öka om Familjebostäder uppmuntrar "spring" i fastigheterna ser vi risker för att rättssäkerheten i processen kan undermineras, exempelvis genom att det uppstår oklarheter om hur det ska säkerställas att de oberoende observatörerna ska kunna bevaka köpestämmor som inte hålls genom fysiska möten.



Av hänsyn till våra hyresgäster, av hänsyn till de som bor i fastigheter som kan ombildas och av hänsyn till de nybildade bostadsrättsföreningar som anmälde intresse 2019 att köpa av fastigheter. Utifrån allas perspektiv anser vi att en bordläggning av ärendet till september sammanträdet är det bästa beslutet i den rådande situationen. Om några månader har alla en bättre kunskap och större förståelse av effekterna av coronaviruset. Då kan styrelsen fatta beslut om erbjudande av köp ska ges till bostadsrättsföreningar.

Genom att bordlägga ärendet säkerställer vi att bolaget kan ta sitt ansvar och sätta sina hyresgäster och sin verksamhet främst. I dagsläget kan inte ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter vara den viktigaste frågan för vårt bolag att arbeta med. Anställda inom bolaget ska fokusera på att arbeta med åtgärder för att minska smittspridningen, lindra effekterna av virusutbrottet och skapa en god beredskap för bidra till att Stockholm reser sig stark efter pandemin.

Ordföranden Dennis Wedin yrkade att ärendet skulle avgöras på dagens sammanträde.

Ordföranden Dennis Wedin ställde de båda förslagen emot varandra och fann att styrelsen beslutat att ärende skulle avgöras på dagens sammanträde.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och Rashid Mohammed m fl (V) reserverade sig till förmån för sitt eget förslag till beslut.

Ordföranden Dennis Wedin yrkade därefter bifall till verkställande direktörens förslag.

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

1. Avslå försäljningen
2. Därutöver vill vi anföra följande

Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte sätter bolagets intresse i främsta rummet. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att låta bolaget expandera vill man nu till varje pris minska andel allmännyttiga hyresrätter. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet vilket innebär att priset för varje lägenhet ligger lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på den öppna marknaden. 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.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas är byggda före 1980 och har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen, vilket gör att antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer att minska i staden. Därmed kommer bostadsförmedlingen att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster samtidigt som bostadsmarknaden i regionen, med



bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön ökade sammanlagt med nästan 39 000 personer under 2019. Jämfört med år 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 3000 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 exceptionellt låg.

Ombildningar i kombination med det minskade bostadsbyggandet kommer leda till att antalet inlämnade lägenheter minskar de kommande åren, och att den genomsnittliga kötiden därmed fortsätter att 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 behovan 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 fått nöja sig med att veta att de i alla fall inte förlorar kontraktet.

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 hållbar stad. De ombildningar som nu är i full förd med att genomföras, som istället för utveckling inneär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Ordföranden Dennis Wedin ställde de båda förslagen mot varandra och fann att styrelsen hade bifallit verkställande direktörens förslag.

Styrelsen hade sålunda beslutat följande.

1. Fastigheten Mätbandet 1 (Fagersjö) erbjuds till försäljning för 149 mnkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljning till bostadsrättsföreningar
2. Sekretessen i ärendet hävs
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och Rashid Mohammed m fl (V) reserverade sig till förmån för sitt eget förslag till beslut.

## § 11. Genomförandebeslut Färgfilmen

DNR FB 2020/659



Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande.

1. Genomförande för nybyggnation i Färgfilmen, som omfattar 61 bostäder, till en total produktionskostnad om 235 mnkr inkl moms, godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet

## **§ 12. Reviderat - Genomförandebeslut Drevvikshöjden 1 och 2**

DNR FB 2020/654

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande.

1. Reviderat genomförande för nybyggnation av Drevvikshöjden 1 och 2, som omfattar 314 bostäder, till en total produktionskostnad om 739 mnkr inkl moms, godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet

## **§ 13. VD informerar**

Jonas Schneider informerade:

1. Ett flertal aktörer i Rågsved har inlett en satsning på stadsdelen Rågsved. Det finns en vision för området. Bolaget har goda förhoppningar om att denna samverkan ska göra skillnad.
2. Bolaget har tagit höjd för pandemin vid planering inför sommaren. Styrelsen är välkomna att höra av sig om det uppkommer frågor.

## **§ 14. Övriga frågor**

1. Hamid Ershad Sarabi gav uttryck för problem med Skype vid digitala styrelsemöten. Jonas Schneider meddelade att utvärdering av och krav på Skype kommer att göras men att det för närvarande är den lösning som staden har valt.
2. Jonas Schneider och Dennis Wedin önskade deltagarna en trevlig sommar.

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Kerstin Ingela Elisabeth,Edlund	2020-06-30
DENNIS,WEDIN	2020-06-30