



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 3/2021

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 1 juni 2021
kl. 09:00-11:15, Familjebostäder. Mötet sker via Skype

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter Dennis Wedin (M)
 Ingela Edlund (S)
 Ida Karlbom (M)
 Lena Kling (L)
 Shadi Larsson (MP)
 Thomas Högberg (S)
 Yasmine Carlsson (V) ersätter Rashid Mohammed
 (V)

Suppleanter Erik Persson (M)
 Saqib Shabbir (MP)
 Hamid Ershad Sarabi (C)
 Ewa Samuelsson (KD)
 Pontus Olsson (S)

Övriga närvarande Jonas Schneider VD, Gabriella Granditsky FB
 ledning, Karin Jacobsson FB ledning, Lott Jansson
 FB ledning, Eva Ström Personalföreträdare, Martin
 Holmén Borgarrådssekreterare

Justerare Dennis Wedin, Ingela Edlund

Paragraf §§1-14

Sekreterare Annika Hejde Palm

§ 1. Föregående protokoll

Ordföranden förrättade upprop. Närvaro skedde på distans.

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 13 april
2021.



§ 2. Val av protokolljusterare

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

§ 3. Finansiell månadsrapport 2021-04-30

DNR FB 2021/548

Förelåg finansiell månadsrapport per 2021-04-30.

Styrelsen beslöt lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 4. Resultat Tertial 1 och Prognos 1 för 2021

DNR FB 2021/550

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

Styrelsen beslöt följande:

Rapport Tertial 1 och Prognos 1 för 2021 godkänns.

Ingela Edlund m fl (S) och Yasmine Carlsson (V) lämnade följande särskilda uttalande:

Tertialrapporten redovisar ett spännande utvecklingsarbete i många delar. Detta inte minst på miljöområdet. Här redovisas många exempel på hur Familjebostäder vill sköta sitt uppdrag att bygga och förvalta sitt bestånd på ett mer klimatsmart och hållbart sätt.

Det är också glädjande att bolaget prioriterar trygghetsarbetet och de fördjupade samarbeten som redovisas är tydliga exempel på de fördelar, utöver själva bostadsbyggandet och förvaltandet, Stockholmarna har av våra allmännyttiga bostadsbolag.

Men det samlade intrycket av tertialrapporten blir tyvärr ändå splittrat, detta på grund av den förda 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 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. Det står nu klart att de ombildningar som gjorts inte varit marknadsmässiga då lägenheter redan sålts vidare till ett värde mer än 40 procent högre än det pris de ombildades för veckan tidigare. Det är ett oacceptabelt slöseri med stadens tillgångar samtidigt som lägenheter med rimlig hyra nu gått förlorade för de tiotusentals som redan köat rekordlänge i bostadskön.

En hög takt i bostadsbyggandet är avgörande för att minska bostadsbristen och motverka segregationen. Det är också mycket glädjande att bolaget håller en fortsatt



hög produktionstakt. Desto mer olyckligt är det 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 ensklara 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 och dessutom otydlig. Den ena handen ger bolagen i uppdrag att utveckla Stockholmshusen, samtidigt som den andra rycker undan förutsättningarna. 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.

Bolaget har 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 grönbå majoriteten har bostadsmålen sänkts, markanvisningarna i stort sett upphört och ombildningsprocesser har genomförts. Bolaget är tydligt med hur allvarligt de ser på avsaknaden av markanvisningar och hur det riskerar att påverka den långsiktiga strategin för bostadsbyggande. Det blir därför väldigt talande att den grönbå majoriteten satt ett årsmål om antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus för bolaget som är noll. Noll. Det visar tydligt hur majoriteten ser på Stockholmshusen. Det är enkelt att formulera fina meningar om hur viktigt projekt Stockholmshusen är men det är handling som levererar resultat.

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.

§ 5. Inriktningsbeslut Kv Oldmästaren, Nockebyhov

DNR FB 2021/495

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

Styrelsen beslöt följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv. Oldmästaren, som omfattar 87 bostäder, 6 lägenheter inom ett LSS-gruppboende och en lokal till en total projektkostnad om 367 mkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 87 bostäder, 6 lägenheter inom ett LSS-gruppboende och en lokal till en total projektkostnad om 367 mkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Edlund m fl (S) och Yasmine Carlsson (V) lämnade följande särskilda uttalande:

Vi ser bolagets nyproduktion i fin miljö i det attraktiva och väletablerade Nockebyhov som ett utmärkt exempel på den markanvisningspolitik som staden behöver mer av i stadsdelar som domineras av bostadsrätter och äganderätter och där andelen



hyresrätter är låg. Det är vidare väldigt positivt att lägenhetssammansättningen är varierande så att såväl äldre som yngre och barnfamiljer samt personer i behov av gruppboende kan få möjlighet till ett bra boende i fastigheten. Markanvisningen gavs 2015 under vår rödgrönrosa majoritet, och har glädjande nog, till vår förvåning och till skillnad från andra hyresrättsprojekt i Bromma, inte stoppats av nuvarande majoritet.

§ 6. Genomförandebeslut Källvreten 4

DNR FB 2021/5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Källvreten 4, som omfattar 64 bostäder och två lokaler till en total projektkostnad om 228 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 7. Erbjudande om försäljning för ombildning till bostadsrätt - Ytterskär 1, Västertorp

DNR FB 2021/518

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

Ordföranden Dennis Wedin yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

Ingela Edlund m fl (S) samt Yasmine Carlsson (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. Det blir nu än mer beklagligt att det totala antalet lägenheter som erbjuds att ombildas riskerar att öka ytterligare. Att Familjebostäder kan komma erbjuda ombildning för 76 lägenheter och Stockholmshem ytterligare 30 lägenheter i Västertorp senare i veckan innebär att totalt sett 189 bostäder erbjuds ombildning i området.

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 en 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 nästan 10 år. Sammantaget ökade bostadskön med nästan 31 912 personer under 2020. 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 och 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 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 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 köpstämman som eventuellt hålls digitalt och hur och på vilka grunder beslut om eventuell förlängning av tiden för att genomföra en 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 yrkandena emot varandra och fann att styrelsen hade beslutat bifalla verkställande direktörens förslag. Styrelsen hade sålunda beslutat följande:

1. Tomträten till fastigheten Ytterskär 1 erbjuds till försäljning till bostadsrättsföreningen Ytterskär 1 för en köpeskilling om 187 mkr plus separationskostnader samt i övrigt enligt de



- standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.
2. Sekretessen på ärendet hävs.
 3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

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

§ 8. Svar på stadsrevisionens årsrapport 2020 gällande hantering av felanmälan, klagomål och synpunkter

DNR FB 2021/454

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna Familjebostäders svar på Stadsrevisionens granskningsrapport avseende hantering av felanmälan, klagomål och synpunkter.

§ 9. Policy för samarbeten med lokala aktörer och föreningar

DNR FB 2021/490

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna styrdokumentet Policy för samarbeten med lokala aktörer och föreningar.

§ 10. Kvalitetsutmärkelsen 2021

DNR FB 2021/328

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna anmälan avseende Familjebostäders deltagande i Stockholms stads Kvalitetsutmärkelse 2021.

§ 11. Nyproduktion Lägesrapport

DNR FB 2021/494

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

Styrelsen beslöt godkänna lägesrapporten.



§ 12. Avgivna remissvar

DNR FB 2021/523

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna anmälan.

§ 13. VD informerar

Jonas Schneider informerade:

- angående bolagets arbete med hänsyn till Corona. Bolaget planerar för en successiv återgång till högre grad av fysisk närvaro för personalen i höst.
- Bolaget har nyligen omcertifierats enligt miljöledningssystemet ISO 14001. Bolaget har varit miljöcertifierat sedan 1998.
- angående pågående arbete och/eller medborgardialoger i Rinkeby, Tensta och Rågsved. En särskild informationspunkt rörande detta arbete planeras på styrelsens sammanträde i september 2021.
- Styrelsen tillönskades en trevlig sommar och ombads kontakta bolaget med eventuella frågor under sommaren.

§ 14. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Kerstin Ingela Elisabeth,Edlund	2021-06-03
DENNIS,WEDIN	2021-06-08