



KONTAKT

Annika Hejde Palm  
087372160  
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

## Protokoll 2/2022

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 19 april 2022  
kl. 09:00-11:10, Familjebostäder AB, Rum Kultur Askeby, Askebykroken 13  
Rinkeby

### NÄRVARANDE

|                   |   |
|-------------------|---|
| Styrelseledamöter | Dennis Wedin (M)<br>Ingela Edlund (S)<br>Ida Karlbom (M)<br>Lena Kling (L)<br>Rashid Mohammed (V)<br>Hamid Ershad Sarabi (C) ersätter Shadi Larsson (MP)<br>Thomas Högberg (S)  |
| Suppleanter       | Ewa Samuelsson (KD)<br>Pontus Olsson (S)<br>Yasmine Carlsson (V)  |
| Övriga närvarande | Jonas Schneider VD, Karin Jacobsson FB ledning, Gabriella Granditsky FB ledning, Håkan Siggelin FB ledning, Lars Nylund FB ledning, Lott Jansson FB ledning, Karen Moberg Tjänsteman, 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 22 februari 2022.



## § 2. Val av protokolljusterare

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

## § 3. Underlag budget 2023 med inriktning 2024-2025

DNR FB 2022/467

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

Styrelsen beslöt bifalla verkställande direktörens förslag. Styrelsen hade sålunda beslutat följande.

Underlag för budget 2023 med inriktning 2024-2025 för AB Familjebostäder godkänns.

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

Politiken mellan åren 2014-2018 visar vad som går att göra med en medveten och aktiv bostadspolitik. Satsningen på fler hyresrätter gav då resultat och antalet hyresrätter ökade tydligt i Stockholm. Inte minst bidrog allmännyttan till fler hyresrätter i hela staden.

Den minskning av allmännyttan som är resultat av majoritetens politik genom kraftigt sänkt nyproduktion och fortsatta utförsäljningar leder åt ett mer uppdelat Stockholm där staden inte längre är för de som saknar stora egna förmögenheter.

Den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både staden och stockholmarna. Takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver öka för att över tid vara minst 1500-2000 bostäder per år och byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror behöver prioriteras. Dessvärre har den grönbå majoriteten stegvis sänkt, inte bara sin ambition, utan även förmågan att uppnå ens de egna målen. Med kraftigt minskade markanvisningar till allmännyttan riskerar målen dessutom med tiden att bli omöjliga att uppnå. Mycket riktigt framgår det också av budgetunderlaget att nyproduktionstakten sjunker under perioden, vilket påverkar bolagets resultatförmåga.

Familjebostäder har med sitt allmännyttiga uppdrag en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm - att bygga och förvalta hyresrätter som förmedlas via en gemensam kö som gör det möjligt för fler att få en bostad till en rimlig kostnad. För unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden betyder hyresrätten som boendeform mer långsiktighet och ökad självständighet. Allmännyttan är den part som i väldigt hög grad bidrar till att staden kan uppfylla det sociala bostadsförsörjningsansvaret för utsatta grupper, med sitt vräknings- och trygghetsförebyggande arbete och breda kontaktnät i civilsamhället.

Vi noterar med glädje bolagets vilja att bidra till det så väl behövda bostadsbyggandet, inte minst när det gäller att gå vidare med tidigare planer för fler Stockholmshus. Samtidigt noterar vi en tydlig skiljelinje mellan vår och majoritetens syn på de allmännyttiga bostadsbolagens bidrag till Stockholmshusen. Uteblivna markanvisningar för Stockholmshusen riskerar att urholka grundtanken med projektet



då upphandlat seriellt byggande kräver tillräckliga volymer för att i slutändan minska hyreskostnaderna.

Ett av de första besluten som den nyttillträdda grönbå majoriteten tog var att återigen ge direktiv till stadens bostadsbolag om att erbjuda sina hyresgäster möjlighet att omvandla sina bostäder från hyresrätter till bostadsrätter. Precis som vid tidigare mandatperioder när de borgerliga styrde i Stockholms stadshus, så är det hyresrätter som ska ge plats åt bostadsrätter för att "minska segregeringen". Däremot tillämpas sällan eller aldrig samma logik för att öka hyresrätten som boendeform i bostadsrättstata områden. I majoritetens ägardirektiv framgår det även att bolaget ska kartlägga och avyttra bostäder som "inte har strategiskt värde för bolaget". Nettotillskottet av de 238 lägenheter som bolaget byggstartat under år 2021 har reducerats till netto 7 nya lägenheter på grund av ombildade och sålda bostäder under 2021. Det finns anledning till oro inför kommande år att man vill göra ytterligare ombildningar, försäljningar eller till och med avyttringar av hela bolag. Vi motsätter oss alla former av avyttringar av bostäder då det går stick i stäv mot vad bolagets primära ansvar är: att bygga och förvalta hyresrätter. Stockholm behöver fler bostäder och bolaget har både viljan och förmågan att bidra till den utvecklingen.

Det blir allt tydligare att den grönbå majoritetens politik inte stämmer överens med visionerna som presenteras i verksamhetsplaneringen. I förra årets verksamhetsplan nämndes hur "rekordhög byggtakt" innebär att Familjebostäder bidrar till att bekämpa bostadsbristen samtidigt som byggtakten även innebär arbetstillfällen. Dagens byggtakt är ett resultat av beslut tagna innan denna mandatperiod och kan knappast tillskrivas nuvarande majoritet. Det slås även fast att bolagets uppdrag är att bygga och förvalta bostäder men i verkligheten sänks byggmålen gång på gång, bostäder ombildas och säljs ut och tilldelningen av byggrätter är snål. I årets verksamhetsplan har byggtakten skrivits ner till "hög" och prognoser görs om minskade byggstartar de kommande två åren, vilket är följden av majoritetens sänkta ambitioner. Det råder en tydlig diskrepans mellan vad den grönbå majoriteten säger och vad den faktiskt gör.

Vad gäller trygghetsarbetet vill vi se fler dimensioner belysta kommande år, bland annat vilket inflytande hyresgästerna har i samband med de så kallade trygghetscertifieringarna och information och kommunikation om skyddsrummen i fastigheterna. Vi noterar ändå att det är positivt att bolagets ambitioner för trygghetsarbetet återspeglas i den långsiktiga underhållsplanen, att samverka med andra aktörer anses särskilt viktigt och att trygghetsarbetet även inkluderar insatser för ökad delaktighet och dialog. Vi noterar med glädje också bolagets ambitioner att fortsatt jobba aktivt med "Rättvist byggande".

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Vårt koncept är att stegvis förtäta i ytterstaden, ta bort fysiska och sociala barriärer och bygga ihop välbärgade och ekonomiskt och politiskt eftersatta områden. De allmännyttiga bolagen ska aktivt sträva efter att minska sociala klyftor, skapa trygga boendemiljöer och bryta den geografiska segregationen. Ytterstaden ska utvecklas och en god tillgång till mötesplatser, utemiljöer, kultur samt offentlig och kommersiell service ska säkerställas i alla delar av staden.

## § 4. Finansiell månadsrapport 2022-02-28

DNR FB 2022/468

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.



## § 5. Resultatrapport jan-feb 2022

DNR FB 2022/469

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande.

Resultatrapport för januari - februari 2022 godkänns.

## § 6. Genomförandebeslut Oldmästaren, Nockebyhov

DNR FB 2022/404

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslöt följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Oldmästaren, som omfattar 87 bostäder, 6 lägenheter i ett LSS-gruppboende och en lokal till en total projektkostnad om 413 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 87 bostäder, 6 lägenheter i ett LSS-gruppboende och en lokal till en total projektkostnad om 413 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## § 7. Slutredovisning Algoritmen 1, Hagastaden

DNR FB 2021/1356

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna slutredovisningen av Algoritmen 1.

## § 8. Slutredovisning Bjurö 2, Farsta Strand

DNR FB 2022/405

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna slutredovisningen för nybyggnation av bostäder i kv Bjurö 2.



## § 9. Byggekostnadsutvecklingen m m - information

Håkan Siggelin, chef för Projektutvecklingsavdelningen, föredrog muntligt.

## § 10. Svar på skrivelse om renovering av Folkets hus lokaler i Rinkeby

DNR FB 2022/473

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt att anse skrivelsen besvarad.

## § 11. Avgivna remissvar

DNR FB 2022/453

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna anmälan.

## § 12. VD informerar

Jonas Schneider informerade:

1. Under påskhelgen orsakades upplopp i olika delar av landet, bl a i Rinkeby. Bolagets fastigheter i Rinkeby skadades inte i samband med händelserna där.
2. Bolagets krav för att få tillstånd till andrahandsuthyrning har i viss mån lättats upp för hyresgäster som önskar upplåta sin lägenhet till flyktingar från Ukraina.
3. Samtliga skyddsrum i bolagets fastighetsbestånd har inventerats. Vissa brister har åtgärdats. Några står inför åtgärd.
4. Resultat från medarbetarenkäten har inkommit. De flesta index har ökat sedan förra mätningen. Hela 98 % av personalen har besvarat enkäten. Resultaten kommer att presenteras för styrelsen sedan de sammanställts.
5. Bolaget har i sammanställningen Sustainable Brand Index (mest hållbara varumärke) 2022 kommit på tredje plats bland deltagande fastighetsbolag efter de rikstäckande organisationerna HSB och Riksbyggen.

## § 13. Övriga frågor

Ledamoten Thomas Högberg ställde fråga om uppmätta, tidvis låga, grundvattennivåer påverkar bolaget. Verkställande direktören redogjorde för grad av påverkan och att bolaget bevakar frågan.

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| <b>Namn</b>                      | <b>Datum</b> |
|----------------------------------|--------------|
| Dennis Lars Erik, Wedin          | 2022-04-29   |
| Kerstin Ingela Elisabeth, Edlund | 2022-04-29   |