



3/2013
Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
AB Familjebostäder
(556035-0067)
Tisdagen den 28 maj 2013
kl 08.15 – 9.20

Närvarande:

Styrelseledamöter	Jonas Nilsson (M), ordförande Ann-Margarethe Livh (V), vice ordförande Emilia Bjuggren (S) Bertil Johansson (M) Peter Lundberg (M) Abit DüNDAR (FP) Elina Åberg (MP)
Suppleanter	Lars-Erik Backman (V) Anders Löwdin (S) Ida Karlbom (M) Filip Solsjö (M)
Fackliga företrädare	Lena Appelqvist
Ersättare för fackliga företrädare	Therese Ringbom
Verkställande direktör	Magdalena Bosson
Övriga	Thomas Stadig, Lars Björk, Ulla Ritzén, Håkan Siggelin och Patrik Thomaeus från bolaget
Sekreterare	Annika Hejde Palm

Antecknades att mötet ägde rum på bolagets huvudkontor, Hammarby Fabriksväg 67.

§ 1. Anmälan om protokolljustering

Anmäldes justerat protokoll från styrelsens möte den 9 april 2013.

§ 2. Val av justeringsmän

Utsågs ordföranden Jonas Nilsson (M) att jämte vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) justera dagens protokoll.

§ 3. Anmälan av ombildningsprocessen

Dnr 2013/1009-3.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 4. Erbjudande till bostadsrättsföreningen Utö 3, Farsta

Dnr 2013/1010-3.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Ordföranden Jonas Nilsson yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) yrkade att styrelsen skulle besluta:

Att avslå försäljningen

Vi anser att ombildningen av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter ska stoppas. Många av de lägenheter som nu ombildas är små relativt billiga lägenheter som unga och människor med låga inkomster kan efterfråga. De höga hyrorna i nyproduktion gör att bara ett fåtal Stockholmare har råd att betala för dessa lägenheter. Antalet ombildade lägenheter överstiger kraftigt antalet nyproducerade, vilket leder till att hyresmarknaden krymper. Detta är inte acceptabelt när drygt 380 000 personer står i Stockholms stads bostadskö.

Vi anser att Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform. Hyresgästernas inflytande ska stärkas, till exempel genom att ge hyresgästerna majoritet i lokala styrelser enligt modeller som tillämpas i Södertälje och i Göteborg. Det är en myt att man som boende bara engagerar sig i sitt bostadsområde om man bor i en bostadsrätt eller i en ägarlägenhet. Det är heller inte seriöst att, som Alliansen gör, i princip rea ut Stockholmarnas gemensamma egendom. Priserna vid försäljning är alldeles för låga eftersom lägenheterna säljs till lägsta möjliga värdering.

Ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S) yrkade att styrelsen skulle besluta:

Att avslå föreslagen försäljning.

Vi motsätter oss den fortsatta ombildningen av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter. Familjebostäder AB borde istället för att fortsätta ombildandet av lägenheter prioritera att medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla.

Genom att fortsätta den förda politiken höjs trösklarna för unga medborgare att finna sin första bostad ytterligare vilket på sikt hotar Stockholm som en konkurrenskraftig stad jämfört med andra storstäder i Europa. Den nuvarande utförsäljningspolitiken där lägenheterna säljs till lägsta möjliga värdering av ideologiska skäl är förkastligt och vi ifrågasätter om det kan anses affärsmässigt i enlighet med den nya lagen för kommunala bostadsbolag. Vi vill istället att allmännyttan istället ska utveckla boendeformen hyresrätt, stärka hyresgästernas inflytande och möjliggöra för unga och inflyttade att etablera sig som Stockholmare.

Vi tycker dessutom att den nuvarande utförsäljningspolitiken genomförs på ett oansvarigt sätt då priserna vid försäljningar sätts för lågt. Familjebostäder skulle kunna få betydligt bättre betalt för sina fastigheter om priserna hade förhandlats upp på ett affärsmässigt sätt. Idag säljs lägenheterna till lägsta möjliga värdering av ideologiska skäl vilket är förkastligt.

Ledamoten Elina Åberg (MP) yrkade att styrelsen skulle besluta:

Att Utö 3 ej erbjuds till försäljning

Att vidare anföra följande

Det är viktigt att politiken kan fatta strategiska beslut kring bostadsförsörjningen i Stockholm. Miljöpartiet är för blandade upplåtelseformer i varje bostadsområde och brukar rösta för en ombildning där hyresrätten är i majoritet. Men på grund av alliansens stora försäljningar av allmännyttan anser Miljöpartiet att en time out vad gäller ombildningen är ett måste i alla delar av staden.

Allmännyttans andel av bostadsmarknaden i Stockholms stad krymper i rasande fart. Det är allvarligt med tanke på den utbredda bostadsbristen och den allt hårdare konkurrensen om bostäder som råder. Genom allmännyttan finns möjligheter för politiker att bland annat styra hyresvillkor, att öronmärka en del av beståndet till vissa grupper som är extra utsatta på bostadsmarknaden och att säkerställa att bostäderna förmedlas på ett tryggt och rättvist sätt genom bostadsförmedlingen.

Ordföranden ställde de olika yrkandena emot varandra och fann att styrelsen hade beslutat bifalla verkställande direktörens förslag.

Styrelsen hade sålunda beslutat:

1. Erbjudna bostadsrättsföreningen Utö 3 förvärv av tomträtten till fastigheten Utö 3 för 193 000 000 kronor.
2. Eventuella separeringskostnader ska belasta köparen vid sidan av köpeskillingen.
3. Eventuella kostnader för bredbandsinvesteringar ska belasta köparen enligt schablon vid sidan av köpeskillingen.
4. Uppdra åt VD att slutföra försäljningen enligt i huvudsak de i ärendet angivna villkoren.
5. Beslutet justeras omedelbart.

Mot beslutet *reserverade* sig ledamöter och suppleanter representerande (V), (S) och (MP) till förmån för sina respektive förslag till beslut. Mot beslutet reserverade sig även de fackliga företrädarna.

§ 5. Avrapportering av avgivna remissvar / Dnr 2013/1024-1.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 6. Arbetsordning för AB Familjebostäders styrelse / Dnr 2013/0984-1-2-1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till beslut.

Styrelsen *beslöt* fastställa förslaget till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören m fl.

§ 7. Revidering av delegationsordningen för AB Familjebostäder med dotterbolag / Dnr 2013/1007-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* fastställa förslaget till delegationsordning att gälla från och med 2013-06-01.

§ 8. Anvisningar kring mutor, representation, gåvor, uppvaktning och jäv för AB Familjebostäder med dotterbolag / Dnr 2013/1012-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna anvisningar kring mutor, representation, gåvor, uppvaktning och jäv för AB Familjebostäder med dotterbolag.

§ 9. Deltagande i kvalitetsutmärkelsen 2013 / Dnr 2013/0994-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* att bolagets upphandlingsenhet vid bolaget deltar i Stockholms stads kvalitetsutmärkelse 2013.

§ 10. AB Familjebostäders inkassoverksamhet 2012, rapport / Dnr 2013/0996-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 11. Rapport, resultat Tertial 1 och prognos 1 för 2013 / Dnr 2013/1048-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Patrik Thomaeus föredrog även muntligt.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten avseende resultat Tertial 1 och prognos 1 för 2013.

Vice ordföranden Ann-Margatethe Livh m fl (V) avgav följande *särskilda uttalande*:

Återigen konstaterar vi att bolaget inte når målet om antalet påbörjade lägenheter. Alliansens politik att inte bevilja Familjebostäder och de andra kommunala bolagen fler markanvisningar leder till att bolagen inte ens uppnår hälften av de uppsatta målen, vilket får negativa konsekvenser för bostadsbyggandet.

En vänsterstyrd bostadspolitik hade sett helt annorlunda ut. Fler markanvisningar till de kommunala bolagen och med direktiv att bygga bostäder med hyrestak skulle bidra till en helt annan bostadssituation i Stockholm.

Ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S) avgav följande *särskilda uttalande*:

Vi ser med stor oro att riskerar att inte nå målet om antalet påbörjade bostäder. Bostadsbristen är, tillsammans med bostadssegregationen, en av Stockholms allra största utmaningar. Med en Socialdemokratisk budget och Socialdemokraternas förslag till ägardirektiv hade satsningen på nybyggnation varit högre prioriterad i staden och ambitionerna för Familjebostäder och de andra allmännyttiga bolagen hade varit betydligt större.

Det är positivt att bolaget aktivt arbetar för att få fler markansvisningar, men de ledamöter i bolagets styrelse som tillhör majoriteten i Stockholms kommunfullmäktige ta sitt ansvar för att se till att antalet anvisningar från exploateringsnämnden ökar.

Ledamoten Elina Åberg (MP) avgav följande *särskilda uttalande*:

Att bolaget enligt prognos endast kommer att påbörja 186 lägenheter under året är mycket allvarligt ställt mot målet om 500. Stockholm har en stor brist på bostäder, i synnerhet hyresrätter. Det är inte betryggande läsning att 404 lägenheter ombildats under första tertialen, samtidigt som nyproduktionstakten inte håller måttet. Det skapar en nettominskning av antalet lägenheter i beståndet som inte stämmer överens med direktiven. Då planprocessen är lång måste varje sten vändas redan nu för att med trygghet kunna säga att detta inte kommer att upprepas kommande år.

**§ 12. Finansiell månadsrapport per 2013-03-31 för AB
Familjebostäder / Dnr 2013/0990-1.2.1**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

**§ 13. Kompletterande ägardirektiv – Ny miljöbilsdefinition och
justerade miljöbils mål / Dnr 2013/1023-1.2.1**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Miljöbilsdefinition för Stockholm stad godkänns i enlighet med bilaga 2 och ersätter därmed nuvarande Miljöbilsdefinition för Stockholm stad (Dnr 303-1466/2009).
2. Äldre fordon som ingår i Stockholms stads fordonsflotta betraktas som miljöfordon, förutsatt att de vid nyregistreringstillfället uppfyllde den av kommunfullmäktige då beslutade miljöbilsdefinitionen.
3. Riktlinjer för specialfordon godkänns i enlighet med bilaga 3 och ersätter därmed nuvarande Definition för utrycknings- och specialfordon i Stockholms stads bilpark (Dnr 314-1064/2008).
4. Specialfordon undantas från kravet att uppfylla miljöbilsdefinitionen i stadens inköp och leasing av nya personbilar och lätta lastbilar.

**§ 14. Bostadsuthyrningen januari – april 2013 – tertialrapport / Dnr
2013/1015-5.2.1**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

**§ 15. Lokaluthyrningen januari – april 2013 – tertialrapport / Dnr 2013/1049-
4.2.2**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

**§ 16. Nyproduktion och ombyggnation januari – april 2013 –
tertiärrapport. Samt särskild redovisning av studentlägenheter / Dnr
2013/0577-1.2.1**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Håkan Siggelin föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

Ledamoten Elina Åberg (MP) lämnade följande *särskilda uttalande*:

"Rapporteringen om bolagets arbete med uppförande av studentbostäder är intressant och relevant för styrelsen. Dock svarar denna rapport inte alls på de frågor som återfinns i skrivelsen som inlämnades av Miljöpartiet på förra styrelsemötet. Skrivelsen handlar om att undersöka möjligheter för att använda flyttbara moduler för snabbt uppförande av studentbostäder med tillfälligt bygglov på mark som bolaget fått markanvisad för exploatering. Detta för att skapa omedelbara lösningar på den akuta bostadssituationen för studenter. Då rapporten inte hanterat frågeställningarna i skrivelsen kan vi inte acceptera den som ett svar."

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) önskade information angående omfattningen av upprustningsbehov i det bestånd som enligt planerna ska förvärvas av AB Stockholmshem respektive AB Svenska Bostäder senare under året. Magdalena Bosson lovade att återkomma till styrelsen med sådan information.

§ 17. Riktlinjer föreningsbidrag / Dnr 2013/1051-2-7.2

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören innehållande förslag till riktlinjer för föreningsbidrag.

Ordföranden Jonas Nilsson *yrkade* bifall till verkställande direktörens förslag.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) *yrkade* att styrelsen skulle besluta:

Att alla bidrag som betalas ut av Familjebostäder ska analyseras ur ett jämställdhetsperspektiv innan de betalas ut

Att styrelsen i samband med årsredovisningen får redogörelse för vilka organisationer som fått bidrag och anledningen till att bidraget utbetalats

Att därutöver anföra

Vi håller med om att staden behöver en policy för sponsring för sina bolag och det är ytterst tveksamt att bostadsbolagen ska sponsra aktiviteter som inte direkt gynnar hyresgästerna. Hyresgästernas huvudsakliga intresse är att hyrorna hålls på en rimlig nivå och att man har ett bra boende i välskötta fastigheter. Att dela ut bidrag till olika organisationer eller att sponsra idrottsevenemang eller andra så kallade event är inte en prioriterad uppgift för Familjebostäder. Om Familjebostäder ska dela ut bidrag till olika organisationer ska det vara för att stödja aktiviteter som Familjebostäders hyresgäster deltar i eller som tydligt gynnar hyresgästerna. I första hand ska bidragen rikta sig till barn och unga. Självklart ska hälften av de utdelade bidragen gå till tjejer. Det är viktigt att styrelsen får kontinuerlig information om vilka bidrag som delas ut, till exempel inför sommaren.

Ordföranden Jonas Nilsson ställde de båda förslagen mot varandra och fann att styrelsen hade beslutat bifalla verksällande direktörens förslag.

Ledamöter och suppleanter representerande (V) *reserverade* sig till förmån för det förslag till beslut som lämnats av dem.

Ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S), med instämmande av ledamoten Elina Åberg (MP) avgav följande *särskilda uttalande*:

Miljöpartiet har lagt en motion om att Stockholms stad ska anta en sponsringspolicy för sina bolag. De skriver i motionen att en genomgång av bolagens sponsring visar att den sponsring som går till idrott kommer pojkar till del i betydligt större utsträckning än flickor. Om detta är fallet så är det självklart inte rimligt utan stadens bolag ska sponsra flickor i lika hög utsträckning som pojkar. Vi välkomnar därför Miljöpartiets initiativ om en sponsringspolicy för stadens bolag som kräver att sponsringen ska ske jämställt. Till dess att staden eventuellt antar en policy hoppas vi dock att Familjebostäder går före och säkerställer att bolagets sponsring fördelas jämställt.

§ 18. Kompletterande ägardirektiv – årsredovisning 2012 / Extra bolagsstämma med anledning av efterutdelning / Dnr 2013/1079-1-2-1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen fattade, i enlighet med förslaget, följande beslut:

1. Föreslå att extra bolagsstämman för AB Familjebostäder fattar beslut, med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut i samband med årsredovisning 2012 för Stockholms stad, om efterutdelning på 925 mnkr, motsvarande 123,33 kronor per aktie, med hänvisning till 5 1 p 1 lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
2. Föreslå att extra bolagsstämman för AB Familjebostäder fattar beslut, med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut i samband med årsredovisning 2012 för Stockholms stad, om efterutdelning på 580 mnkr, motsvarande 77,33 kronor per aktiet, med hänvisning till 4 § i lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.
3. Att utbetalningsdag ska vara den 20 juni 2013.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) lämnade följande *särskilda uttalande*:

De kommunala bostadsföretagen har blivit en mjölkko för Alliansen. Istället för att använda pengarna till att hålla hyrorna på en acceptabel nivå och låta Allmännyttan bygga med rimliga nyproduktionshyror så ska hyresgästerna vara med och betala för sådant som normalt ingår i stadens driftbudget. Upprustning av vägar, torg sociala insatser ska solidariskt bekostas genom skatten av alla Stockholmare. Varför ska hyresgästerna beskattas dubbelt eller tredubbelt?

Dessutom har ingen redovisning presenterats för hur pengarna konkret ska användas, vilket är helt oacceptabelt. Speciellt som det pågår en rättslig process sedan den förra överföringen på drygt en miljard överklagades av bland andra Vänsterpartiet.

Det är inte acceptabelt att på lång sikt äventyra bolagets ekonomi genom att plocka ut pengar och föra in dessa i kommunens budget.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) lämnade vidare följande uttalande avseende undertecknande av styrelsens yttrande/redovisning enligt 18 kap 4 och 6 §§ aktiebolagslagen:

Jag anser att det inte är förenligt med företagets bästa att överföra pengar från bolaget till staden. Det inte heller acceptabelt att staden inte kan redogöra för hur resurserna ska användas utan anger svepande formuleringar om satsningar på byggande och infrastruktur. Dessutom pågår en juridisk process sedan den tidigare överföringen om lagligheten när det gäller att överföra pengar från bostadsbolagen till stadens kassa. Innan den processen är avslutad bör inga överföringar genomföras.

I övrigt hänvisar jag till det särskilda uttalandet i frågan som Vänsterpartiet lade vid styrelsemötet.

Ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S) lämnade följande *särskilda uttalande*:

Med en Socialdemokratisk majoritet i kommunfullmäktige hade en värdeöverföring i den här storleken förmodligen inte gjorts. Den moderatledda majoriteten tömmer succesivt de allmännyttiga bostadsbolagen på pengar utan att motivera detta.

Vi har begärt en redovisning, med specifikation, för hur de tillkommande medlen används för att höja ambitionerna för bostadsbyggandet. Någon ordentlig redovisning har dock inte getts. Det är ur vårt perspektiv helt orimligt att ta ut mer medel ur bolaget innan en redovisning av tillkommande projekt som uppfyller lagens krav har kunnat presenteras.

Det är inte rimligt att vinster från de allmännyttiga bolagen som ej härrör från försäljningar överförs till stadens budget eftersom detta i praktiken innebär en extra beskattning av allmännyttans hyresgäster. Men även utdelning från bostadsbolagen som härrör från avyttrande av egna tillgångar kan vara problematisk. Om den används för att finansiera sådant som normalt finansieras via en driftbudget så försvagas långsiktigt stadens ekonomi. Bara under de kommande tre åren räknar stadens borgerliga majoritet att öka den externa upplåningen från 16 till 40 miljarder. När det egna kapitalet försvagas som andel av stadens tillgångar undergrävs långsiktigt stadens förmåga att klara nödvändigt bostadsbyggande och infrastruktur.

Vi känner en stor oro inför den utveckling som Moderaterna nu för stadens ekonomi emot och önskar att kommunfullmäktige inte hade valt att bifalla beslutet om ytterligare utdelningar från AB Familjebostäder.

§ 19. Förändrad limit på koncernkontot / Dnr 2013/1163-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen fattade, i enlighet med förslaget, följande beslut:

1. Hemställa hos styrelsen för Stadshus AB om en utökning av lånelimiten för AB Familjebostäder med 1000 mnkr till 5500 mnkr under år 2013.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

§ 20. VD-rapporter

- Det hade varit en turbulent vecka i Stockholms förorter med bl a stor skadegörelse. Familjebostäders egendom hade emellertid inte fått så stora skador. Bolagets inplanerade aktiviteter i de här aktuella förorterna har pågått som planerat, till exempel med loppmarknad och en uppskattad information om solceller. Den 6 juni kommer det att bli firande av nationaldagen på Rinkeby torg.
- Den kvarvarande delen av fastigheten Smålänningen 3, som inte har sålts till Willhem Stockholm AB, har nyligen tillträtts av en bostadsrättsförening. En del av Smålänningen 3 har avstyckats och kan inom kort tillträdas av Willhem. Därefter är alla fastighetsförsäljningar med anledning av Willhempaketet slutförda.
- Bolaget m fl har vänt sig till Skatterättsnämnden med en begäran om besked i en skattefråga. Beroende på Skatterättsnämndens uppfattning kan tidplanen för den planerade strukturaffären påverkas.
- Familjebostäder ger i sommar 80 ungdomar, de flesta barn till hyresgäster, möjlighet att sommarjobba hos bolaget.
- Magdalena Bosson önskade de närvarande en trevlig sommar och informerade samtidigt om att höstens första möte, den 27 augusti, kommer att äga rum i Rinkeby.

§ 21. Övriga frågor

- Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) ställde frågor och fick svar angående vilka kontroller bolaget gör av upphandlade entreprenörer/leverantörer samt underentreprenörer samt om och när uppgifter i upphandlingar är offentligt material.
- Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) kommenterade det material angående hyressättning som hade redovisats på styrelsemötet den 9 april 2013. Ann-Margarethe Livh hade ytterligare frågor. Ordföranden Jonas Nilsson och Magdalena Bosson återkommer till styrelsen med eventuellt förslag till fördjupningsseminarium rörande hyressättningsfrågor.
- Ordföranden Jonas Nilsson informerade om ett inslag i Aktuellt, även detta angående hyror, där han hade blivit intervjuad.

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

.....
Jonas Nilsson

.....
Ann-Margarethe Livh