



AB Familjebostäder

2012 -11- 28

Dnr: 2012/2154-01:2

8/2012

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
AB Familjebostäder
(556035-0067)

Tisdagen den 6 november 2012

kl 08.15 – 09.10

Närvarande:

Styrelseledamöter

Jonas Nilsson (M), ordförande
Bertil Johansson (M)
Peter Lundberg (M)
Abit Dünder (FP)
Elina Åberg (MP)

Suppleanter

Azad Hassan (S) tjug
Lars-Erik Backman (V) tjug
Anders Löwdin (S)
Filip Solsjö (M)
Ida Carlbom (M)
Hans Tjernström (C)
Cecilia Elving (FP)

Verkställande direktör

Magdalena Bosson

Övriga

Ingvar Andreasson, Thomas Stadig, Lars Björk,
Lillemor Klockare och Peter Wickberg, Ulla Ritzén,
Erica Lawesson och Håkan Siggelin från bolaget
samt advokaten Stefan Kamlin

Sekreterare

Annika Hejde Palm

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

§ 1. Anmälan om protokolljustering

Anmälades justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 25 september 2012.

§ 2. Val av justeringsmän

Utsågs ordföranden Jonas Nilsson (M) att jämte Lars-Erik Backman (V) justera dagens protokoll.

§ 3. Ekonomisk rapport

Utdelades rapport med resultat för bolaget till och med september 2012. Ulla Ritzén kommenterade muntligt. Rapporten biläggs protokollet.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 4. Firmatecknare för AB Familjebostäder

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till beslut.

Styrelsen *beslöt*, i enlighet med förslaget,

Att

bolagets firma ska tecknas – förutom av styrelsen – av verkställande direktören Magdalena Bosson, chefen för VD-staben Thomas Stadig, administrativa chefen Ulla Ritzén, chefen för Bygg- och Teknikavdelningen Håkan Siggelin, distriktscheferna Lars Björk, Lillemor Klockare och Peter Wickberg, informationsdirektören Erica Lawesson, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Jonas Nilsson, Ann-Margarethe Livh, Emilia Bjuggren, Jan-Bertil Johansson, Peter Lundberg, Abit Dünder och Elina Åberg – två i förening.

Dessutom har verkställande direktören, och i förekommande fall dennes suppleant, enligt 8 kap 29 § jämfört med 8 kap 36 § aktiebolagslagen rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder med mera och att företräda företaget utåt.

§ 5. Anmälan om ombildningsprocessen

Förelåg anmälan med redovisning av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 6. Försäljningserbjudande till bostadsrättsföreningar (hemligt)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till beslut.

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

Tjänstgörande suppleanten Azad Hassan m fl (S) *yrkade* att styrelsen skulle besluta

Att avslå föreslagen försäljning

Att därutöver anföra följande:

Vi motsätter oss den fortsatta ombildningen av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter. AB Familjebostäder 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.

Extra problematiskt blir det att just små lägenheter försvinner från allmännyttans och framförallt hyresmarknadens bestånd. I det aktuella ärendet rör det sig om 9 stycken 1 r o k och 71 stycken 2 r o k som Familjebostäder AB säljer till enskilda stockholmare. I ett läge när bara ca 46 procent av unga vuxna mellan 20 och 27 år i Stockholms län har ett eget boende är det akut att skapa fler små hyresrätter, att istället göra spekulationsvaror av de som finns är direkt oansvarigt.

Den enskilda grupp som drabbas hårdast av bostadsbristen är unga stockholmare. Unga har många gånger låga inkomster, sällan fasta jobb och generellt sett kort kötid i bostadskön. Allt fler unga stockholmare bor kvar i föräldrahemmen och att andrahandsmarknaden för lägenheter blir en allt viktigare väg till ett eget boende för stadens unga. Utrealisationen av små hyresrätter förvärrar kraftigt situationen för unga stockholmare när endast de få som själva är kapitalstarka, eller de vars föräldrar är kapitalstarka, har någon möjlighet att efterfråga en liten bostad.

Tjänstgörande suppleanten Lars-Erik Backman (V) *yrkade* att styrelsen skulle besluta:

Att avslå försäljningen

Samt att därutöver anföra:

Vi anser att ombildningen av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter ska stoppas. Många av de lägenheter som nu ombildas är 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 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 Elina Åberg (MP) *yrkade* att styrelsen skulle besluta:

Att erbjuda Rikthyveln 1 till försäljning, men att försäljning endast får slutföras av VD om 75% av de boende röstar för detta på köpstämman, i fall $\frac{3}{4}$ majoritet ej uppnås avstyrks försäljningen av fastigheten.

Att vidare anföra följande

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt kan vara ett bra sätt att öka blandningen av upplåtelseformer i områden. Dock ska allmännyttans roll vara att äga, förvalta och erbjuda bra, attraktiva och varierande typer av hyresrätter till stockholmarna - inte förse de som redan är inne på bostadsmarknaden med förmånliga bostadsrättsköp. Vi anser att i de fall mbildningar sker måste alltid minst 75% av de boende vara för, och alla fastighetens boende ska få rösta på köpstämman.

Den offensiva ombildningspolitikens konsekvenser blir att stora värden som tillhör alla stockholmare överförs till några få privatpersoner. Totalt upplåts mer än 50% av bostäderna i flerfamiljshus i Stockholm som bostadsrätter. Det är av största vikt att bevara och öka på beståndet av hyresrätter för att solidariskt kunna möta de behov av bostäder som finns hos de som av ekonomiska skäl inte kan bo i en bostadsrätt, och de som av andra skäl ser hyresrätten som den mest attraktiva och flexibla boendeformen.

Miljöpartiet vill se ett ökat inslag av kooperativa hyresrätter då vi anser att det svarar mycket väl mot de krav som dagens konsumenter ställer på sitt boende. Den kooperativa hyresrätten förenar det bästa med så väl hyresrätt som bostadsrätt, och bidrar till en rörlighet på bostadsmarknaden. Kooperativa hyresrätter svarar för framtiden och vi ser dem som en del av en långsiktig lösning på den rådande bostadssituationen i Stockholm. Innan ett förslag till försäljning av en fastighet inom AB Familjebostäder diskuteras ska hyresgästerna aktivt erbjudas stöd och möjligheter att omvandla sina bostäder till kooperativa hyresrätter.

Ordföranden ställde de olika förslagen emot varandra och fann att styrelsen beslutat bifalla ordförandens eget yrkande.

Styrelsen hade sålunda beslutat

Att erbjuda bostadsrättsföreningen Skåpbo förvärv av tomträtten till fastigheten Rikthyveln 1 för 98 000 000 kronor

Att eventuella separeringskostnader skall belasta köparen vid sidan av köpeskillingen

Att eventuella kostnader för bredbandsinvesteringar ska belasta köparen enligt schablon vid sidan av köpeskillingen

Att uppdra åt VD att slutföra försäljningen av ovanstående objekt enligt i huvudsak de i ärendet angivna villkoren samt

Att beslutet skulle anses omedelbart justerat

Reservationer avgavs av representanterna från (S), (V) och (MP) till förmån för deras respektive förslag till beslut.

§ 7. System för intern kontroll för AB Familjebostäder med dotterbolag

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* fastställa System för intern kontroll för AB Familjebostäder med dotterbolag.

§ 8. Anmälan om kompletterande ägardirektiv

Förelåg styrelseärenden av verkställande direktören.

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

Tjänstgörande suppleanten Lars-Erik Backman (V) *yrkade* att styrelsen skulle besluta

Att avslå förslaget att implementera Kulturvision 2030 med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i kommunstyrelsen

Att bifalla beslut om förvärv m m av Maxera Bostad 5 med tillhörande nyproduktion i kv Pendlaren 1 i enlighet med kommunfullmäktiges beslutsärende

Att fastställa evenemangsstrategin för Stockholm med de förändringar som föreslås i Vänsterpartiets reservation i kommunstyrelsen nedan

Stockholm ska vara en kreativ och skapande storstad, med solidaritet i fokus. Internationellt ska vi uppfattas som en spännande, demokratisk, jämlik, jämställd och socialt och ekologiskt hållbar stad. Evenemangsstrategin bör därför vara tydligare formulerad i vilka värderingar som staden vill signalera via de evenemang som staden stödjer eller själva arrangerar.

Strategin bör ha positivt formulerade krav istället för negativa formuleringar, exempelvis kring miljö och diskriminering under rubriken "Grundläggande förhållningssätt" (att vi inte ska stödja evenemang som medför negativ påverkan på miljön, hotar säkerheten eller är diskriminerande). Vi vill att evenemang som staden stödjer eller arrangerar ska ha ett uttalat miljö- eller klimatarbete, och syfta till att stärka integration, demokrati och jämställdhet. Då får omvärlden en positiv bild av Stockholm som en stad som arbetar för dessa värden.

I grunden krävs dock en annan politik än den som förs idag för att Stockholm ska kunna vara en attraktiv stad. När inkomstklyftorna och barnfattigdomen ökar och segregationen fördjupas försämrar det givetvis också stadens möjligheter att attrahera evenemang.

Kommunstyrelsen bör årligen utvärdera vilka evenemang som staden har ansett vara strategiska. De kärnvärden och kriterier som fastslås ska kunna debatteras offentligt. För att uppnå en bred förankring krävs att den partipolitiska kopplingen till Vision 2030 utgår.

Det är också mycket viktigt att medvetet stödja eller själv arrangera evenemang i hela staden, eftersom det kan bidra till att bryta den kulturella segregationen som nu råder. Om stockholmarnas engagemang ska tas tillvara, måste lokala arrangemang stöjas. Lokala festivaler i förorterna kan utvecklas om de får stöd genom att ingå i evenemangsstrategin.

All avlönad personal ska ha goda anställningsvillkor och arbeta enligt kollektivavtal. Sannolikt skulle de flesta evenemangen idag ha relativt lätt att formulera sådana ambitioner. För övrigt bör logon "Stockholm – The Capitol of Scandinavia" bytas ut. Varför inte utlysa en tävling bland stockholmarna för att få in förslag?

Ledamoten Elina Åberg (MP) *yrkade*

Att ärendet skulle återremitteras samt

Att ärendet skulle kompletteras med en redovisning för hur implementeringen av Kulturvisionen är tänkt att gå till i bolaget.

Styrelsen *beslöt*:

Att avslå Elina Åbergs återremissyrkande.

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

Styrelsen hade sålunda beslutat:

Att implementera Kulturvision 2030

Att verkställa beslut om förvärv med mera av Maxera Bostad 5 med tillhörande nyproduktion i kv Pendlaren1 i enlighet med kommunfullmäktiges beslutsärende

Att för Familjebostäders del fastställa Evenemangsstrategi för Stockholm stad att gälla från och med 1 juli 2012

§ 9. Anmälan om kompletterande ägardirektiv avseende verkställande av försäljning (hemlig bilaga)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som kompletterade sitt förslag med ett tillägg i utsänt förslag till tilläggsavtal, p 6.1. slutet. Kompletteringen föreslogs lyda:

"En utgångspunkt för diskussionerna avseende en eventuell återgång ska vara att den är risk- och kostnadsneutral för Köparen".

Ordföranden Jonas Nilsson *yrkade* bifall till verkställande direktörens förslag inklusive den vid sammanträdet föreslagna kompletteringen.

Tjänstgörande suppleanten Lars-Erik Backman (V) *yrkade* att styrelsen skulle besluta:

Att uppdra åt verkställande direktören att inte verkställa beslut om överlåtelse av redovisade fastigheter och tomträtter till Willhem Stockholm AB

Att verkställande direktören hemställer hos Stockholms Stadshus AB att Familjebostäder får avvakta med försäljningen tills saken avgjorts rättsligt

Samt att därutöver anföra:

Som framgår av handlingarna är hela affären föremål för juridisk prövning. Affären är bland annat polisanmäld av Ann-Margarethe Livh (som är vice ordförande i Familjebostäders styrelse) och föremål för förundersökning hos ekobrottsmyndigheten. Ärendet ligger hos riksåklagaren i avvaktan på att prövningstillstånd ges. Försäljningen är också föremål för prövning i Förvaltningsrätten. Min bedömning är till skillnad från stadens juridiska avdelning den att rättsläget är oklart. Ekerö kommun är JO anmäld efter att Kammarrätten beslutade att lämna ut samtliga handlingar i en liknande affär där det framgår att den borgliga alliansen gått bakom ryggen på oppositionen i ett försök att mörklägga försäljningen av Ekerö Bostäder.

I ärendet åberopas stora olägenheter för parterna men för de boende i Blackeberg med omnejd är den personliga förlusten betydande. De kommer inte längre att ha tillgång till den interna bostadskön, vilket avsevärt minskar deras frihet att kunna flytta till andra områden i staden. De har också valt att bo hos allmännyttan med de fördelar det innebär; med den service och standard som ingår i hyran och de boendeflytandeavtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästerna möjligheter att påverka sitt boende. Nu straffas de hyresgäster som inte vill ombilda till bostadsrätt. Den enda vinnaren bli de som av ideologiska skäl vill att allmännyttan ska minskas till förmån för privat ägande.

Ordföranden Jonas Nilsson meddelade att Riksåklagaren den 26 oktober 2012 beslutat att inte meddela prövningstillstånd i fråga om omprövning av tidigare beslut att inte väcka åtal mot honom efter Ann-Margarethe Livhs polisanmälan rörande brott mot Aktiebolagslagen. Det förelåg därför inte längre någon förundersökning, vilket påstås i Lars-Erik Backmans anförandetext. Lars-Erik Backman meddelade att han inte mottagit denna information i tidigare skede, inte haft möjlighet kontrollera uppgifterna och att han mot den bakgrunden inte kunde justera sin anförandetext.

Ordföranden Jonas Nilsson ställde de båda yrkandena emot varandra och fann att styrelsen beslutat bifalla verkställande direktörens förslag.

Styrelsen hade sålunda beslutat:

Att godkänna anmälan om verkställande av överlåtelsen m m till Willhem Stockholm AB i enlighet med kompletterande ägardirektiv

Att godkänna förslag till tilläggsavtal inklusive av verkställande direktören föreslagen komplettering

Att uppdra åt verkställande direktören att verkställa beslut om överlåtelse av redovisade fastigheter och tomträtter till Willhem Stockholm AB och därvid träffa de avtal som erfordras för att överlåtelsen ska kunna fullföljas

Att protokollet i detta ärende skulle förklaras omedelbart justerat

Tjänstgörande suppleanten Lars-Erik Backman (V) *reserverade sig* mot beslutet till förmån för det förslag till beslut som lämnats av honom.

Följande *särskilda uttalande* avgavs av ledamöter och suppleanter representerande (S) med instämmande från ledamoten Elina Åberg (MP):

Stockholms stad har sedan den borgerliga majoriteten tillträdde 2006 sålt tiotusentals allmännyttiga lägenheter. Faktum är att om försäljningstakten fortsätter i samma fart som idag kommer våra allmännyttiga bostadsbolag vara små och svaga bolag om bara tio år. Vi tror inte att det är bra för bostadsmarknaden, och vi har därför motsatt oss den försäljning som nu sker. Hade vi varit i majoritet hade den försäljning vi nu verkställer aldrig skett.

§ 10. Slutredovisning kv Lusten 1 och Välgången 1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Verkställande direktören upplyste om att det föreligger sekretess beträffande innehållet i bilaga 1.

Styrelsen *beslöt*

Att godkänna slutredovisningen samt

Att överlämna slutredovisningen i enlighet med koncernstyrelsens beslut till Stockholm Stadshus AB och koncernstyrelsen.

§ 11. Redovisning av Familjebostäders miljö- och energiarbete

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Suppleanten Hans Tjernström (C) efterlyste särskilda redovisningar av arbete med systemet för Miljöbyggnad i samband med kommande nyproduktionsprojekt. Verkställande direktören lovade efterkomma detta önskemål.

Styrelsen *beslöt*

Att godkänna redovisningen av Familjebostäders miljö- och energiarbete.

§ 12. Redovisning av pågående och planerad nyproduktion 2012-2016

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

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

Miljöpartiet är skeptiska till lägenhetsfördelningen i bolagets nyproduktion; det behöver byggas fler små yteffektiva lägenheter som unga, studenter och andra med tunn plånbok har råd att efterfråga. Antalet kvadratmeter drar upp hyran, därför är det problematiskt att ettorna som byggs är 37 kvm och uppåt.

§ 13. Avrapportering av avgivna remissvar

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

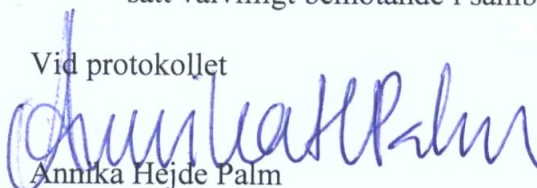
§ 14. VD-rapporter

- Hyresförhandlingar angående hyror från och med den 1 januari 2013 har inletts.
- En översyn av bolagets förvaltningsenheter har inletts. Den kommande organisationsplanen beräknas inte innehålla tre distrikt utan en enda förvaltningsfunktion. Husvårdssystemet bibehålls.
- En föredragning av resultatet av Customer Score Card kommer att ske i anslutning till styrelsemötet den 5 december.

§ 15. Övriga frågor

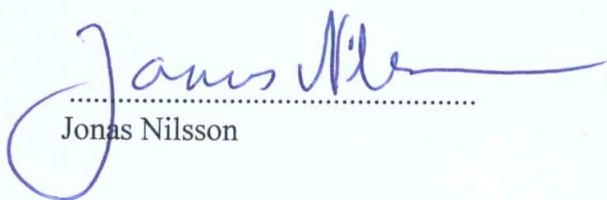
- Suppleanten Cecilia Elving framförde ett tack till styrelsen för ett på olika sätt välvilligt bemötande i samband med hennes graviditet och därefter.

Vid protokollet



Annika Højde Palm

Justeras



Jonas Nilsson



Lars-Erik Backman



FAMILJEBOSTÄDER

Resultat september 2012



FAMILJEBOSTÄDER

Sammanfattande kommentarer

- Något lägre nettoomsättning jämfört mot budget
 - Tillkommande intäkter mot budget (Perstorp)
 - Avgående intäkter mot budget (BRF-ombildningar)
- Lägre driftskostnader jämfört med budget
 - Framför allt lägre energikostnader
- Lägre kostnader för köpta tjänster fastighetsskötsel jämfört med budget
 - Kostnaderna för vinterskötsel lägre än budget
- Högre kostnader för tomträttsavgäld, fastighetsskatt än budget
- Realisationsvinster från försäljningar +300 miljoner kronor
- Avskrivningarna högre än budget
- Räntekostnaderna har ökat genom förvärv av bolag (Pendlaren) och utbetalningen av utdelning.



FAMILJEBOSTÄDER

RESULTATUPPFÖLJNING Familjebostäderkoncernen

2012

BELOPP, tkr	Utfall		Budget		Utfall		Budget		Utfall fg år		Budget		Prognos	
	sept	sept	sept	sept	ack sept	ack sept	ack sept	ack sept	ack sept	ack sept	helår	helår	helår P2	helår P2
Hyresintäkter	144 310	147 580	1 318 222	1 328 219	1 129 850	1 770 959	1 762 527							
Övriga förvaltningsintäkter	248	524	10 653	4 716	12 373	6 288	7 672							
Nettoomsättning	144 558	148 104	1 328 874	1 332 935	1 142 223	1 777 247	1 770 199							
Fastighetskostnader														
Drift	-42 795	-50 423	-497 204	-514 797	-455 649	-707 094	-716 524							
Underhåll	-30 464	-40 392	-184 483	-363 526	-213 366	-484 701	-438 351							
Tomträttsavgälder	-7 940	-8 027	-74 653	-72 246	-63 959	-96 328	-98 768							
Fastighetsskatt	-3 480	-3 538	-31 076	-31 839	-28 924	-42 452	-42 177							
Summa fastighetskostnader	-84 678	-102 380	-787 416	-982 407	-761 898	-1 330 575	-1 295 820							
Driftnetto	59 880	45 724	541 458	350 528	380 325	446 672	474 379							
Av- och nedskrivningar	-22 234	-21 593	-198 621	-194 336	-155 260	-259 115	-260 969							
Bruttoresultat	37 646	24 131	342 837	156 191	225 065	187 557	213 410							
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-5 131	-6 314	-56 871	-56 825	-46 976	-75 766	-78 643							
Försäljning av fastigheter	85 337	-92	299 657	-825	269 584	-1 100	215 034							
Rörelseresultat	117 852	17 726	585 624	98 542	447 673	110 691	349 801							
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	10	248	94	300	125	125							
Räntebidrag	0	0	12	0	1 220	0	125							
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 393	-7 172	-66 421	-64 545	-53 372	-86 060	-86 060							
Finansnetto	-8 383	-7 161	-66 162	-64 451	-51 852	-85 935	-86 060							
Resultat efter finansiella poster	109 470	10 564	519 462	34 091	395 821	24 756	263 866							
ARETS RESULTAT före skatt	109 470	10 564	519 462	34 091	395 821	24 756	263 866							