



6/2013

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

Tisdagen den 3 december 2013
kl 08.15 – 09.00

Närvarande:

Styrelseledamöter	Jonas Nilsson (M), ordförande Ann-Margarethe Livh, (V), vice ordförande Emilia Bjuggren (S) Bertil Johansson (M) Peter Lundberg (M) Abit Dömdar (FP)
Suppleanter	Lars-Erik Backman (V) (tjg) Anders Löwdin (S) Filip Solsjö (M) Hans Tjernström (C) Azad Hassan (S) Cecilia Elving (FP)
Fackliga företrädare	Lena Appelqvist
Verkställande direktör	Magdalena Bosson
Övriga	Lars Björk, Ulla Ritzén, Erica Lawesson, Håkan Siggelin och Frank Strand från bolaget.
Sekreterare	Annika Hejde Palm

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

§ 1. Anmälan om protokolljustering

Anmälades justerade protokoll från styrelsens sammanträden den 27 augusti och 1 oktober 2013.

§ 2. Val av justeringsmän

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

§ 3. Anmälan av ombildningsprocessen

Dnr 2013/0133-1.2.1-9

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 4. Erbjudanden till bostadsrättsföreningarna Lagsagan 1 i Svedmyra och Onsö 1 i Farsta om förvärv av tomträtt till fastighet samt erbjudande till bostadsrättsföreningen Mätkilen 1 i Farsta om förvärv av fastighet

Dnr 3013/0133-1.2.1-10

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Ordföranden Jonas Nilsson (M) yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

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

Att avslå föreslagna försäljningar

Att därutöver anföra

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.

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.

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

Att avslå försäljningen

Att därutöver anföra

Antalet allmännyttiga hyreslägenheter minskar stadigt i Stockholm. Antalet ombildade lägenheter överstiger det antal nya lägenheter som produceras. Dessutom är de nyproducerade lägenheterna betydligt dyrare än de som ombildats, vilket leder till att Stockholm håller på att förvandlas till en stad för höginkomsttagare. Snart är det omöjligt för människor med låga eller normala inkomster att få en hyreslägenhet i Stockholms stad. Därför säger Vänsterpartiet nej till såväl utförsäljningar av hela fastigheter som till omvandling av hyreslägenheter till bostadsrätter.

Fler än 400 000 människor står i Stockholms stads bostadskö. Flertalet av dem efterfrågar hyresrätter med rimliga hyror. Men Alliansen fortsätter att föra en bostadspolitik som går tvärs emot vad de bostadssökande efterfrågar. Hur ska Stockholm kunna växa och utvecklas till en spännande storstad om till exempel unga människor varken har råd att bo eller studera här.

Alliansen påstår att försäljningarna är nödvändiga för att finansiera nyproduktion och upprustning av miljonprogramsområdena. Om så skulle vara fallet är det märkligt att lägenheterna reas ut, vilket gör att staden och Stockholmarna gör stora ekonomiska förluster.

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

Styrelsen hade sålunda beslutat att:

1. Erbjudas bostadsrättsföreningen Lagsagan 1 förvärv av tomträtten till fastigheten Lagsagan 1 för 44 600 000 kronor.
2. Erbjudas bostadsrättsföreningen Onsö 1 förvärv av tomträtten till fastigheten Onsö 1 för 85 000 000 kronor.
3. Erbjudas bostadsrättsföreningen Mätkilen 1 förvärv av fastigheten Mätkilen 1 för 83 000 000 kronor.
4. Eventuella separeringskostnader ska belasta köparen vid sidan av köpeskillingen.
5. Eventuella kostnader för bredbandsinvesteringar ska belasta köparen enligt schablon vid sidan av köpeskillingen.
6. Uppdra åt VD att slutföra försäljningen av ovanstående objekt enligt i huvudsak de i ärendet angivna villkoren.
7. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservationer avgavs av ledamöter och suppleanter representerande (S) och (V) till förmån för det respektive förslag till beslut som lämnats av dem. Reservation avgavs även av arbetstagarrepresentanten Lena Appelqvist.

5. Avrapportering av avgivna remissvar

Dnr 2013/2238-1.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 6. Styrelsens sammanträdesdagar 2014

Dnr 2013/2251-2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt att:

Ordinarie styrelsemöten under 2014 ska äga rum

Tisdagen den 11 februari

Tisdagen den 8 april

Tisdagen den 27 maj

Tisdagen den 26 augusti

Tisdagen den 30 september

Tisdagen den 2 december

§ 7. Riktlinjer – Hyresnedsättning vid hinder och men i nyttjanderätten

Dnr 2013/2217-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna riktlinjerna.

§ 8. Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB Dnr 2013/2210-1.2.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna finanspolicyn för Stockholms Stadshus AB under förutsättning att beslut fattas av styrelsen i Stockholms Stadshus AB den 9 december 2013.

§ 9. Redovisning av medarbetarenkät 2013 / Dnr 2013/2205-2.7.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

§ 10. Revidering av delegationsordningen för AB Familjebostäder med dotterbolag/ Dnr 2013/2207-1.2.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna förslaget till reviderad delegationsordning.

§ 11. Verksamhetsplan och budget 2014 / Dnr 2013/2208-1.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Magdalena Bosson och Ulla Ritzén föredrog även muntligt.

Ordföranden Jonas Nilsson yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

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

Att avslå kontorets förslag till verksamhetsplan och budget för 2014

Att styrelsen beslutar enligt Vänsterpartiets förslag till verksamhetsplan och budget enligt vänsterpartiets budget för Stockholms stad 2014. .

Att därutöver anföra

I verksamhetsplanen står att Familjebostäder ska arbeta för visionen ”En hyresrätt i världsklass” genom att erbjuda hem, förvalta hus och skapa stad. Det är oklart vad en hyresrätt i världsklass innebär och på vilket sätt de är förenligt med att fortsätta ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Vi vill understryka att ett av de största hoten mot en välfungerande hyresmarknad i Stockholm är bristen på hyresrätter med hyror som människor med normala och låga inkomster har råd att betala. Därför bör **stopp för omvandling** av hyresrätter till bostadsrätter var en av de viktigaste punkterna i verksamhetsplanen för 2014.

En annan viktig punkt är att **inte höja hyrorna**. Alltfler hyresgäster har inte längre råd att bo kvar i sina lägenheter. Familjebostäder är ett bolag med mycket god ekonomi och det finns ingen anledning att av ekonomiska skäl höja hyrorna. Familjebostäder har, tillsammans, med de andra två kommunala bostadsbolagen, bidragit med över fyra miljarder till kommunens kassa. Dessa pengar ska självklart stanna i bolaget för att finansiera låga hyror och nyproduktion.

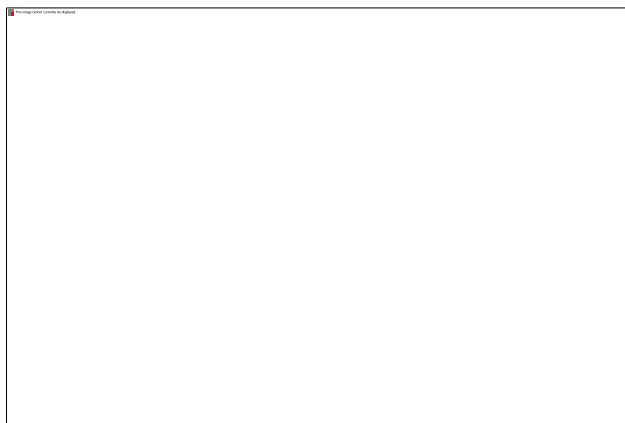
Vi vill också understryka att det i verksamhetsplanen bör finnas en plan för hur nya bostäder ska kunna produceras med överkomliga hyror. Vi menar att det bolaget bör ta fram en strategi liknande SABOs strategi för **produktion av bostäder med hyrestak**. Vi menar att det i visionen inte bara bör stå att vi ska ”skapa stad”. Vi ska skapa en blandad stad och då måste Familjebostäder och de andra kommunala bostadsbolagen också kunna producera lägenheter med överkomliga hyror.

Avslutningsvis vill vi protestera på det bestämdaste mot att Familjebostäder i sin verksamhetsplan (s.13) öppnar för att de allmännyttiga bostadsbolagen ska börja producera bostadsrätter. Vår uppfattning är att våra kommunala bostadsbolag ska bygga och förvalta hyresrätter och det är tveksamt om inte detta strider mot allmännyttans grundprinciper.

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

1. Att delvis bifalla
2. Att bolaget får i uppdrag att påbörja planering för fördubbling av produktionen av hyresrätter till 2016
3. Att 20 procent av nyproduktionen ska vara anpassad för unga och studenter.
4. Att därutöver anföra

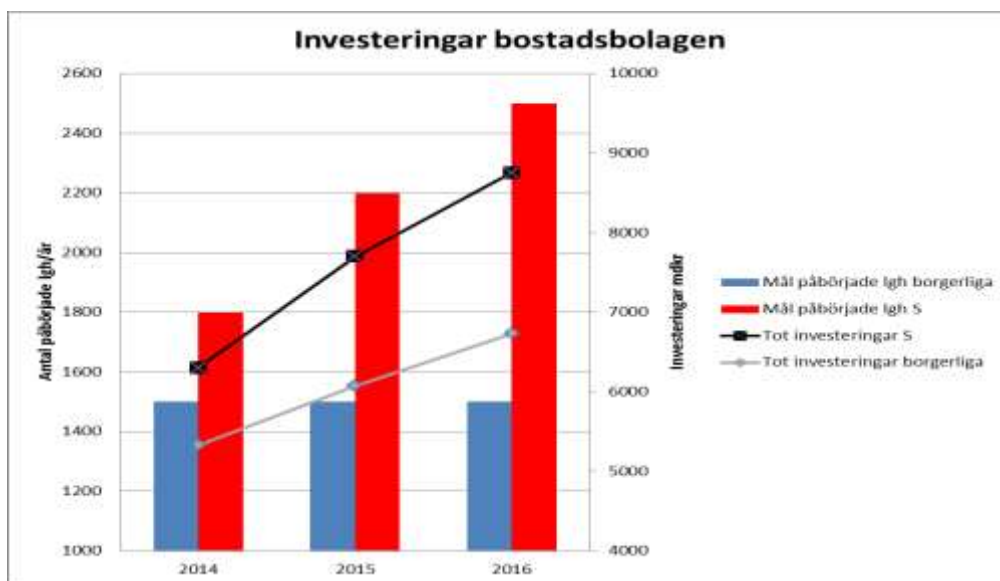
Stockholms bostadsmarknad står inför stora utmaningar och en viktig nyckel för att komma tillrätta med den växande bostadskrisen är stadens egna bostadsbolag. Stadens bostadsbolag har ett särskilt allmännyttigt uppdrag där de ska bidra till en välfungerande bostadsmarknad. Den borgerliga majoriteten har på rekordkort tid undergrävt bostadsbolagens allmännyttiga roll i samhället. När de tillträdde 2006 fanns 95 000 allmännyttiga lägenheter i Stockholms stad. Sju år senare är motsvarande siffra 67 000 lägenheter. De flesta av lägenheterna har till underpris ombildats till bostadsrätter. Totalt sett har antalet hyresrätter i Stockholm minskat under perioden trots att behovet av hyresrätter är större än någonsin.



Stockholm behöver fler hyresrätter och allmännyttan behöver utvecklas. Därför måste bolagen genom nyproduktion och fastighetsutveckling utöka bolagens fastighetsbestånd.

Bostadsbolagen ska år 2016 påbörja totalt 2 500 lägenheter, vilket för Familjebostäder innebär en nybyggnationstakt på 750-1 000 lägenheter per år. Bolaget ska under 2014 och 2015 påbörja upptrappning av bostadsproduktionen. Detta innebär en reell fördubbling av bostadsbolagens nyproduktion på tre år sikt. För att lyckas med detta krävs tät samordning med berörda nämnder. Se diagram och tabell nedan för beräknade investeringsvolymen.

Bostadsbolagen	2014	2015	2016
Svenska bostäder (mnkr)	3035	3130	3040
Familjebostäder (mnkr)	720	910	1633
Stockholmshem (mnkr)	1572	2035	2061
Tototala investeringar borgerliga (mnkr)	5327	6075	6734
Mål påbörjade lägenheter borgerliga	1500	1500	1500
Mål påbörjade lägenheter S	1800	2200	2500
Totala investeringar S	6300	7700	8750



Bidra till en flexibel bostadsmarknad – också för stadens unga och studenter

Idag har Stockholm inte bara en generell bostadskris med svåra inlåsnings effekter. Stockholm har också en ungdoms- och studentbostadskris som stänger ute två för framtiden avgörande grupper från stadens bostadsmarknad. En analys av bostadsmarknaden i Stockholm inför 2013 anger att mer än hälften av stockholmarna under 27 års ålder saknar egen bostad och att studenter väljer bort Stockholm på grund av bostadsbristen. Unga och studenter möjlighet att etablera sig i Stockholm är en grundförutsättning för den framtida tillväxten och välfärden.

Stockholms unga och studenter är beroende av en fungerande hyresrättsmarknad. Osäkra anställningsformer och studielån gör att andra boendelalternativ inte är aktuella för den stora majoriteten i dessa grupper. Med de relativt låga inkomster studenter och unga har är det främst små lägenheter i form av ett rum de kan efterfråga. Antalet hyresettor har de senaste tjugo åren minskat med nästan 40 000 till följd av utförsäljningar och låg nyproduktion, samtidigt som de grupper som efterfrågar hyresettor har ökat. Konsekvenserna av den politik som förts av de borgerliga majoriteterna, med låg nyproduktion och extrem utförsäljningstakt, har skapat stora in- och utelåsnings effekter på hela bostadsmarknaden, men unga och studerande hör till de grupper som fått det allra tuffast. En viktig del Familjebostäders allmännyttiga uppdrag är att arbeta aktivt för att få in fler unga och studerande på Stockholms bostadsmarknad.

Studentbostadskrisen i hela Stockholmsregionen är ett hot mot Stockholms framtida tillväxt och arbetsmarknad. Det krävs ett aktivt samarbete mellan hela länets kommuner, bostadsbolag, lärosäten och studentorganisationer för att hitta en strategi för att säkra att Stockholm inte tappar drivna studenter och forskare. Det krävs att de allmännyttiga bostadsbolagen tar ett betydligt större ansvar för studentbostäderna i staden. Därför behöver Familjebostäder införa ett särskilt uppdrag att öka produktionen av studentbostäder.

Att det finns väldigt få hyresettor i Stockholm är ett hinder i sig för Stockholms unga att få bostad. En del av lösningen kan vara Familjebostäder inför kombokontrakt, ett system som prövats i andra städer. Det innebär att rum i större lägenheter hyrs ut var för sig, så att det går att i vissa lägenheter ha kontrakt på ett rum istället för på hela lägenheten. Hyrorna blir på så vis lägre per person och fler unga kan stå på samma kontrakt. Det finns inga juridiska hinder för ett sådant system i Stockholm, men exakt hur det ska kunna utformas ska bolaget i samarbete med bostadsförmedlingen under året presentera och på prov införa. Bostäder med kombokontrakt ska gå att söka via den nya bostadsförmedlingen.

Nyproduktion av bostäder anpassade för unga och studenter är en av socialdemokraternas mest prioriterade bostadspolitiska frågor. Då detta är prioriterat såväl inom bostadsbolagen som för exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden har det hög prioritet i samordningen inom staden.

Familjebostäder ska arbeta aktivt för att utveckla förtroende mellan boende och bolagen

Familjebostäder är beroende av gott rykte och goda relationer med sina boende. Goda relationer och gott rykte förutsätter att bolaget renoverar och sköter om sina fastigheter, men också att bolaget är trovärdiga och förtroendeingivande. De senaste årens utförsäljningar av allmännyttiga hyresrätter har kantats av tveksamma köpstämmor, ologiska försäljningar och oseriösa bostadsreor, något som allvarligt skadat bolagets anseende. Utförsäljningarna av allmännyttan ska avslutas.

Familjebostäder ska arbeta för att bli Stockholms klimatsmartaste boendeanternativ

Energieffektiviseringen av bostadsbolagets fastigheter är en mycket viktig del av stadens miljöarbete och den upprustning som sker av stadens äldre fastigheter ska kombineras med åtgärder för att minska energiåtgången. Bolaget ska prioritera de energibesparingsåtgärder som ger störst effekt per investerad krona. Bostadsbolaget ska satsa på att bygga miljövänligt och energisnålt. Bostadsbolaget ska aktivt bidra till att utveckla Stockholm till en elbilsstad genom att bland annat investera i laddningsstationer i anslutning till bolagets boendeparkeringar. Bostadsbolaget ska också bidra till smartare bilism genom att vid nybyggnation i kollektivtrafiknära lägen undersöka möjligheterna för bilpool i fastigheten. Bostadsbolaget ska medverka till att det är enkelt att hantera sopor och avfall på ett miljömässigt bra sätt.

Styrelsen beslöt godkänna verkställandes direktörens förslag till verksamhetsplan och budget 2014.

Reservationer avgavs av ledamöter och suppleanter representerande (V) och (S) till förman för de respektive förslag till beslut som lämnats av dem.

§ 12. Finansiell månadsrapport per 2013-09-30 för AB Familjebostäder / Dnr 2013/2206-1-2-4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 13. Resultatrapport för AB Familjebostäder januari - oktober 2013 Dnr 2013/2209-1-2-4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna resultatrapporten för januari – oktober 2013.

§ 14. Kompletterande ägardirektiv; Införande av gemensamt tekniskt systemstöd för ärende- och dokumenthantering, samt fullmakt att delta i upphandlingen /Dnr 2013/2013-1.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende Införande av standardiserade arbetssätt med tekniskt systemstöd för ärende- och dokumenthantering i Stockholm stad- projekt e-Dok samt slutrapport för projekt Navet godkänns.
2. Verkställande direktören får i uppdrag att lämna fullmakt för AB Familjebostäders deltagande i upphandlingen och den kommande avtalsförvaltningen av koncerngemensamt ärende och dokumenthanteringssystem.

§ 15. Anmälan av delegationsbeslut /Dnr 2013/2248-1.2.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

§ 16. Ny webbplats – lägesrapport /Dnr 2250-1.3

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Erica Lawesson föredrog därutöver muntligt och demonstrerade en tidig version av webbplatsen.

Styrelsen beslöt godkänna lägesrapporten.

§ 17. Kvarnspelet 4, Rinkeby Ombyggnad / anpassning av lokal/Dnr 2013/1831-3.2.4

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

Styrelsen beslöt följande:

1. Redovisningen av projektet Kv. Kvarnspelet 4 godkänns
2. Uppdra åt VD att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande till en kostnad motsvarande 70,2 Mkr
3. Förklara ärendet omedelbart justerat

§ 18. VD-rapporter

1. Magdalena Bosson meddelade att Skatterättsnämnden fattat men ej offentliggjort beslut i fråga om viss skattskyldighet i samband med den planerade strukturaffären. Magdalena Bosson återkommer.
2. Ulla Ritzén meddelade att Stadshus AB för närvarande utreder hur de nya redovisningsreglerna "K3" som börjar gälla från årsskiftet 2013/14 ska tillämpas av koncernen.
3. Magdalena Bosson informerade om att bolaget har uppdragit åt Fastighetsägarna Stockholm att företräda bolaget i ramförhandlingar om 2014 års hyror. Förhandlingarna har inletts men är inte slutförda.
4. Frank Strand redogjorde för bolagets ställningstaganden rörande vissa problem i samband med det byte av kommunikationsoperatör som ägt rum under hösten i fastigheter i Innerstan och Västerort.
5. Lars Björk informerade om "Rinkebyköket" – en planerad kockskola och krog som ska bedrivas i Rinkeby, med elever från Rinkeby och av mycket väletablerade krögare.
6. Magdalena Bosson meddelade att kammarrätten har avslagit överklaganden från olika klaganden i målet angående laglighetsprövningar av dels tillåtlighet av beslutade värdeöverföringar från bolaget och dels överlåtelse av fastigheter till IKANO Bostad i Hagsätra AB och Willhem Stockholms AB.
7. Erica Lawesson informerade om bolagets kampanj för sortering av matavfall - "Matafallskampen" - som vi satt igång i Bandhagen. Många hyresgäster har antagit utmaningen och sorteringen av matavfall i området har ökat med 300 %. Vi kommer nu att arbeta vidare i andra bostadsområden.
8. Magdalena Bosson delade ut ett brev som sänds till bolagets leverantörer inför julhelgen (biläggs protokollet).
9. Magdalena Bosson informerade om två brev som inkommit angående ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen uppdrog åt bolagsledningen att besvara breven.

§ 19. Övriga frågor

- Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) ingav till protokollet bilagd skrivelse. Bolagsledningen återkommer till styrelsen.
- Ann-Margarethe Livh (V) efterfrågade information om bolagets planer för en av Micasa förvärvad fastighet i Rinkeby. Bolagsledningen återkommer.
- Suppleanten Lars-Erik Backman (V) tog upp en fråga om önskemål från vissa boende om farthinder utanför en förskola på Nordmarksvägen i

Farsta. Magdalena Bosson lovade att ta upp detta med Trafikkontoret, som hanterar sådana frågor.

Jonas Nilsson och Magdalena Bosson önskade alla närvarande en god jul.

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

.....
Jonas Nilsson

.....
Ann-Margarethe Livh