



1/2014

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

Tisdagen den 11 februari 2014
kl 08.15 – 09.05

Närvarande:

Styrelseledamöter	Jonas Nilsson (M), ordförande Ann-Margarethe Livh, (V), vice ordförande Bertil Johansson (M) Peter Lundberg (M) Abit Dünder (FP)
Suppleanter	Lars-Erik Backman (V) t.j.g. Anders Löwdin (S) Filip Solsjö (M) Azad Hassan (S) t.j.g.
Fackliga företrädare	Lena Appelqvist
Verkställande direktör	Magdalena Bosson
Övriga	Lars Björk, Ulla Ritzén, Thomas Stadig, Erica Lawesson, Håkan Siggelin och Erik Adolfsson från bolaget.
Sekreterare	Annika Hejde Palm

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

§ 1. Anmälan av föregående protokoll

Anmälades justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 3 december 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 2014/0012-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 4. Erbjudande till bostadsrättsföreningen Tonbadet 2 i Högdalen om förvärv av tomträtt till fastighet

Dnr 2014/0176-3.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Kompletterande handling utdelades att ersätta sid 1-2 i utsänt material.

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

Tjänstgörande suppleanten Azad Hassan 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 inte godkänna ombildningen

Att därutöver anföra

Stockholm behöver fler hyreslägenheter inte färre. 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.

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.

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

Styrelsen hade sålunda beslutat att:

1. Erbjudna bostadsrättsföreningen Tonbadet 2 förvärv av tomträtten till fastigheten Tonbadet 2 för 63 000 000 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 av ovanstående objekt enligt i huvudsak de i ärendet angivna villkoren.
5. 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 2014/0166-1.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 6. EU-positionsapper för bostadsbolagen

Dnr 2014/0145-1-2-1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt*:

EU-positionsapper för bostadsbolagen godkänns för Familjebostäders del och tillämpas i bolagets verksamhet.

§ 7. Årsstämmor med AB Familjebostäders dotterbolag

Dnr 2014/0102-1-2-1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt:

Jonas Nilsson och vid dennes förhinder Peter Lundberg utses till AB Familjebostäders ombud vid årsstämma och eventuella extra bolagsstämmor i AB Familjebostäder Fastighetsnät, Hemmahamnen Bostad AB, Hemmahamnen Kontor AB, Fastighets AB Pendlaren 1 och Gyllene Ratten Ny AB för tiden fram till 2015 års årsstämma.

Till ombudet uppdras att rösta för fastställande av resultat- och balansräkning samt disposition av fritt kapital enligt fastställd balansräkning samt ansvarsfrihet för styrelsernas ledamöter för 2013 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan.

§ 8. Årsredovisning 2013 för AB Familjebostäder / Dnr 2013/2210-1.2.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. En efter revisorernas genomgång korrigerad redovisning hade utdelats.

Ulla Ritzén föredrog muntligt. Förutom de justeringar i verkställande direktörens förslag som återfanns i det vid sammanträdet utdelade förslaget till årsredovisning föreslogs en ändring på sid 5 i tabellen "Nyckeltal". Korrekt soliditet för 2013 skulle vara 61 %.

Styrelsen beslöt:

Årsredovisning för 2013 godkänns med vid sammanträdet föreslagna korrigeringar.

Föreslå stämman att disponera vinstmedlen enligt lämnat förslag till vinstdisposition.

Tjänstgörande suppleanten Azad Hassan m fl (S) lämnade följande särskilda uttalande:

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.

I årsredovisningen för 2013 ser vi att den borgerliga majoriteten har fortsatt på den inslagna vägen med stora utförsäljningar och låg nivå på nyproduktion. I år var det allt för lågt satta målet för Familjebostäders nyproduktion 500 nya bostäder. Tyvärr når bolaget inte upp till ens hälften av målsättningen, enbart 186 lägenheter byggstartades 2013. Samtidigt ombildas 784 allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter, vilket är långt över det uppsatta målet på 500. Att Familjebostäder inte uppfyller målet för nyproduktion beror till stor del på att de under flera års tid inte fått tillräckligt mycket mark anvisad. Det är enligt vår uppfattning anmärkningsvärt att Alliansen sätter upp mål för bostadsbolagen som är omöjliga.

I den socialdemokratiska budgeten för 2014 presenteras en alternativ politik för allmännyttan. En politik som utvecklar bolagen, snarare än avvecklar dem.

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

Verksamhetsberättelsen visar att Familjebostäder endast börjat bygga 186 lägenheter under året vilket är en katastrofalt låg siffra. Antalet ombildade lägenheter uppgår till 784 – 284 fler än årsmålet 500. Familjebostäder har alltså bidragit till att 784 lägenheter försvunnit från hyresmarknaden men bara sett till att 186 nya kommer till.

Vi menar att ett allmännyttigt bolags uppgift är att förse Stockholmarna med det som de efterfrågar, nämligen hyreslägenheter med överkomliga hyror istället för att göra tvärtom – minska antalet hyreslägenheter.

Investeringar, satsningar i ytterstaden och underhållsinsatser har genomförts under året, vilket inneburit att olika entreprenörer upphandlats. Vi förutsätter att inga upphandlingar görs där leverantörer eller underleverantörer inte kan visa att alla jobb är ”vita jobb”.

Trots att realisationsvinsterna har varit lägre innevarande år än tidigare har bolaget en mycket god ekonomi. Det är sorgligt att denna goda ekonomi inte kommer hyresgästerna till godo i form av hyresstopp utan används på annat sätt. Vi förutsätter att inga ytterligare medel förs över från bostadsbolagen till kommunkassan.

Vi konstaterar att det under 2013 inte funnits några ambitioner att bygga bostäder med hyrestak, dvs bostäder som människor med låga eller normala inkomster kan efterfråga.

§ 9. Bokslutsrapport och VD-kommentar bokslut 2013 och årsuppföljning av ILS / Dnr 2014/0106-1.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Ulla Ritzén föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten med VD-kommentar.

Det ovan redovisade särskilda yttrande som vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) lämnat under föregående ärende avsåg även detta ärende.

§ 10. Redovisning av genomfört internkontrollarbete 2013 / Dnr 2014/0089-1-2-1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Ulla Ritzén föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen av genomfört internkontrollarbete 2013.

§ 11. Finansiell månadsrapport per 2013-12-31 för AB Familjebostäder / Dnr 2014/0112-1.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 12. Kompletterande ägardirektiv; Budget- och ägardirektiv 2014 för koncernen Stockholms Stadshus AB, Genomförande av Open Stockholm Award 2014, Energiplan för Stockholm, Handlingsplan för ökad insamling av matavfall i Stockholm stad, Kultur i ögonhöjd - för, med och av barn och unga - Program för barn- och ungdomskultur i Stockholm /Dnr 2014/0119-1.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna:

1. Anmälan av styrelsens för Stockholm Stadshus AB beslut om budget och ägardirektiv 2014 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende Open Stockholm Award 2014, Energiplan för Stockholm, handlingsplan för ökad insamling av matavfall i Stockholm stad, Kultur i ögonhöjd – för, med och av barn och unga – Program för barn- och ungdomskultur i Stockholm

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

Ägardirektiven för bostadsbolagen bör utformas i enlighet med vad Vänsterpartiet framför i sin reservation vid sammanträdet med styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 9:e december 2013.

§ 13. Bostadsuthyrningen 2013 /Dnr 2014/0013-4.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 14. Lokaluthyrningen 2013/Dnr 2014/0151-4.2.2

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 15. Redovisning underhållsplan 2014/Dnr 2014/0167-3.3.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Lars Björk föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

§ 18. Hyresöverenskommelsen 2014/Dnr 2014/0252-4.1.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Thomas Stadig föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt godkänna avtalet.

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

Familjebostäder och Hyresgästföreningen har slutit avtal om årets hyreshöjning. Från den 1 mars 2014 höjs hyrorna med 1,5 procent i genomsnitt. Vänsterpartiet i Stockholms stad har i sin budget avsatt utrymme för att staden helt ska avstå hyreshöjningar i allmännyttan under två år framöver. De kommunala bostadsbolagen har god ekonomi trots att Alliansen flyttar över miljarder varje år till kommunens kassakista. Samtidigt höjs hyran varje år som om det vore en naturlag. De kommunala bolagen ska ha som uppgift att tillhandahålla bra bostäder med överkomliga hyror för Stockholmarna.

§ 19. Svar på skrivelse från Ann-Margarethe Livh (V) angående hyresförhandlingar m m/Dnr 2014/0251-4.1.1.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna svaret på skrivelsen och att den därmed var besvarad.

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

Vi har några synpunkter på Företagsledningens svar på Ann-Margarethes skrivelse.
- Redan på rad två återfinns ett direkt faktafel; Det var INTE –som skrivs att den nya lagen tillkom efter ett nära samarbete med Finansdep, SABO och Hyresgästföreningen.
Utan det började med en överenskommelse mellan bara SABO och Hyresgästföreningen om att slopa regeln om att allmännyttan sätter hyrestaket, man ville släppa in privata fastigheter också att teckna bruksvärdesnivån. Denna överenskommelse träffades den 6 april 2009-alltså snart 5 år sen.

Först därefter gick man till Mats Odell för att söka stöd och därefter kom privata Fastighetsägarna med. MEN SABOs och hyresgästföreningens första överenskommelse handlade bara om takregeln och inte om hela propositionen!!

En annan felaktighet på sid 2; att villkoren för dom kommunägda bostadsbolagen skulle strida mot statsstödsreglerna inom EU.

Det kan man inte säga, eftersom den frågan aldrig är prövad.

Fastighetsägarnas anmälan till EU kom aldrig upp i EU-kommissionen

Sedan BOINFlyTANDET på sid 4;

Här åberopar företagsledningen avtal med HGF om boinflytande, sedan många år. Och samråd om bost miljö underhåll. Och man pratar hlu-systemet för underhåll.

Man talar om dialogmodell på Järvafältet

Och nöjkundmätningar.

MEN dom här gamla ordningarna har ju inget att göra med den nya

ALLBO-lagen, företagsledningen talar ju om sånt som fanns tidigare.

Regeringen vill inte reglera hur det nya boinflytandet ska se ut. Och DET CITERAR ni. Men ni kunde också ha citerat det som står en bit upp på sid 43 i proppen.

Här påpekar man att hyresrätten inte ger samma möjlighet att påverka boendet som andra boendeformer.

Då skriver regeringen:

”Det är därför viktigt att hyresgästerna ges dom möjligheter som ändå finns för att kunna ha ett så stort inflytande som möjlighet över sitt boende”

ALLTSÅ hade vi gärna sett att företagsledningen kommit med konkreta förslag på hur ett sånt inflytande skulle kunna se ut!

Gärna någon försöksverksamhet med sådant boinflytande!

§ 16. VD-rapporter

1. Magdalena Bosson meddelade att Skatterättsnämndens förhandsbesked avseende skattskyldighet vid genomförande av den planerade ”strukturaffären” har lett till att affären inte kommer att genomföras. Bolagen kommer att överklaga beslutet. Bolaget, som har planerat förvaltningsorganisationen utifrån att affären skulle genomföras, får nu anpassa organisationen efter nuvarande fastighetsinnehav. Bolagets hyresgäster har informerats om att de får behålla Familjebostäder som hyresvärd.
2. Håkan Siggelin informerade om en pågående tvist mot Järntorget som gäller kostnader vid nyproduktion.
3. Håkan Siggelin informerade om nuläge och prognos för markanvisningar. Bolaget har under 2013 fått 6 markanvisningar som beräknas ge 970 nya lägenheter. Marken ligger i Sköndal, Tallkrogen, Årsta, Rågsved och Farsta.
4. Lars Björk gav en lägesrapport om uthyrning av lokaler på Rinkebystråket. Det pågår många samtal med presumtiva hyresgäster. Två kontrakt är redan tecknade och två efterlängtnade bankomater kommer att placeras på stråket.
5. Magdalena Bosson meddelade att Staden för närvarande förbereder en ansökan till EU, i ett projekt om energieffektivisering i befintligt fastighetsbestånd ”Horizon 2020”. Om bolaget ska delta förutsätter det ett beslut av styrelsen. Bolagsledningen återkommer i sådant fall.

§ 17. Övriga frågor

- Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) ingav till protokollet bilagd skrivelse. Bolagsledningen återkommer till styrelsen.

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

.....
Jonas Nilsson

.....
Ann-Margarethe Livh