



4/2012

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

Tisdagen den 29 maj 2012

kl 08.15

**Närvarande:**

Styrelseledamöter

Jonas Nilsson (M), ordförande  
Ann-Margarethe Livh (V), vice ordförande  
Bertil Johansson (M)  
Peter Lundberg (M)  
Abit DüNDAR (FP)  
Emilia Bjuggren (S)  
Elina Åberg (MP)

Suppleanter

Azad Hassan (S)  
Lars-Erik Backman (V)  
Filip Solsjö (M)  
Cecilia Elving (FP)  
Hans Tjernström (C)

Verkställande direktör

Magdalena Bosson

Övriga

Ingvar Andreasson, Thomas Stadig, Lars Björk,  
Lillemor Klockare och Peter Wickberg 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 sammanträde den 17 april 2012.

## **§ 2. Val av justeringsmän**

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

## **§ 3. Anmälan om ombildningsprocessen**

Förelåg redovisning av verkställande direktören 2012-05-29.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

## **§ 4. Ekonomisk månadsrapport**

Ärendet utgick.

## **§ 5. Försäljningserbjudande till bostadsrättsföreningar (hemligt)**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till beslut.

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

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

Att avslå föreslagna försäljningar

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 alla tre aktuella kvarteren så rör det sig om framförallt små lägenheter 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.

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 inte heller 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 Stötтан 1, Brommö 3, Skidtränanen 1 och Hattsvampen 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 fastigheterna.

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 dem som redan är inne på bostadsmarknaden med bostadsrättsklipp. Vi anser att i de fall ombildningar sker måste alltid minst 75% av de boende vara för, och alla fastighetens boende ska få rösta på köpestämman.

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 Stöttan 1 förvärv av tomträtten till fastigheten Stöttan 1 för 68 000 000 kronor

Att erbjuda bostadsrättsföreningen Forshagagatan förvärv av tomträtten till fastigheten Brommö 3 för 160 000 000 kronor

Att erbjuda bostadsrättsföreningen Skidtränaren 1 förvärv av tomträtten till fastigheten Skidtränaren 1 för 72 000 000 kronor

Att erbjuda bostadsrättsföreningen Hattsvampen 1 förvärv av tomträtten till fastigheten Hattsvampen 1 för 105 000 000 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.

## **§ 6. Arbetsordning för AB Familjebostäders styrelse m m**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-05-11.

Styrelsen *beslöt* fastställa i ärendet bilagda förslag till arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion samt rapportinstruktion.

Magdalena Bosson informerade om att bolaget inom kort kommer att ansluta sig till "Insyn" och börja sända kallelser och ärenden elektroniskt.

## **§ 7. Arbetsmiljöplan 2012**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-05-14.

Styrelsen *beslöt* godkänna arbetsmiljöplanen.

## **§ 8. Tertialrapport 1 2012**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-05-14.

Styrelsen *beslöt* godkänna i ärendet lämnad VD-kommentar för tertialrapport 1 2012.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) avgav ett *särskilt uttalande* enligt följande:

Antalet lägenheter som ombildats under perioden uppgår till 66. Det är positivt att antalet ombildningar verkar mattas av. Om Stockholms stad ska kunna möta det växande behovet av hyreslägenheter behövs en stark allmännytta. Tyvärr får Familjebostäder fortfarande alldeles för få markanvisningar. Det är mycket olyckligt eftersom antalet ombildade och sålda lägenheter är betydligt fler än vad som byggts nytt. Om denna utveckling fortsätter så kommer vi i framtiden inte ha någon allmännytta kvar.

Vi ställer oss i princip bakom nyförvärv som bolaget gör, som till exempel förvärvet av Pendlaren 1 vid Älvsjö torg. Men självfallet förordar vi att Familjebostäder får markanvisningar så att bolaget kan ha kontroll över hela processen inklusive alla kostnader, vilket inte är fallet när man förvärvar ett helt projekt.

## **§ 9. Bostadsuthyrning T1 2012**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-05-08.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

## **§ 10. Lokaluthyrning T1 2012**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-05-09.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

## **§ 11. Redovisning av pågående och planerad nyproduktion 2012 – 2016**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-05-10.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

## **§ 12. Kv Lusten 1 och Vålgången 1, lägesrapport 2012-04-30**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-04-26.

Styrelsen *beslöt*

Att godkänna lägesrapporten samt

Att överlämna redovisningen till Stockholms Stadshus AB och koncernstyrelsen

## **§ 13. Entreprenadupphandling för ombyggnad av kv Limkakan 4, Gubbängen**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-05-29.

Suppleanten Lars-Erik Backman framförde önskemål om redovisning av vad hyran blir för en ”normaltrea” i liknande kommande ärenden. Önskemålet skulle tillgodoses.

Magdalena Bosson kompletterade sitt förslag med ett förslag att styrelsens beslut skulle anses omedelbart justerat.

Styrelsen *beslöt*

Att godkänna redovisningen

Att uppdra åt VD att träffa avtal med den entreprenör som lämnat det för bolaget mest förmånliga anbudet avseende entreprenaden.

Att beslutet skulle anses omedelbart justerat

## **§ 14. Förvärv av Smebab DeepGreen AB med tillhörande nyproduktion i kv Gyllene Ratten 1, Fruängen (hemligt)**

Förelåg styrelseärende med föreslag till beslut av verkställande direktören 2012-05-21.

Styrelsen *beslöt*

Att genomföra förvärvet av Smebab DeepGreen AB enligt förslaget under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande

Att uppdra åt VD att träffa de övriga avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet samt

Att beslutet skulle anses omedelbart justerat

Magdalena Bosson påminde om att ärendet skulle vara hemligt till dess styrelsen meddelats annat via mail.

### **§ 15. Upprustning av Rinkebystråket. Lägesrapport nr 1**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-05-15.

Styrelsen *beslöt*

Att godkänna rapporten.

### **§ 16. Risk- och sårbarhetsarbete vid Familjebostäder 2011-2012 (hemligt)**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-05-03.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

Magdalena Bosson påminde om att ärendet till följd av dess karaktär skulle vara hemligt även efter styrelsens beslut.

### **§ 17. VD-rapporter**

- Styrelsen hade erhållit skriftligt svar på Ann-Margarethe Livhs fråga vid senaste styrelsemötet angående utlämnande av uppgifter under utbildningsprocessen. Frågan ansågs därmed besvarad.
- En genomlysning av arbetssätt och organisation inom Bygg och Teknikavdelningen har inletts. Chefen för Bygg – och Teknikavdelningen Ingvar Andreasson kommer hösten 2012 att börja arbeta som Senior Advisor inom bolaget.
- Ny administrativ chef har rekryterats. Ulla Ritzén påbörjar sin anställning den 1 juni 2012.
- Kallelse till extra styrelsemöte till följd av ett ärende om efterutdelning sänds idag. Styrelsemötet hålls den 7 juni kl 8.00 i Stadshuset.
- Styrelsen kommer via mail att få inbjudan att delta på ”Djurgårdsdagen”, ett arrangemang som anordnas för att ge en försmak på den nya Djurgårdsstaden. Familjebostäder kommer bland annat att ställa i ordning en visningslägenhet.
- Efter dagens möte hålls fördjupningsseminarium om hur bolaget och störningsjouren arbetar med att hantera störningar i boendet.

## § 18. Övriga frågor

Suppleanten Hans Tjernström (C) önskade en redovisning av bolagets policy och överväganden i fråga om sponsring.

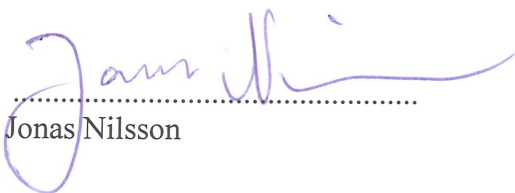
Bolagsledningen återkommer med ett skriftligt svar vid kommande styrelsemöte.

Vid protokollet

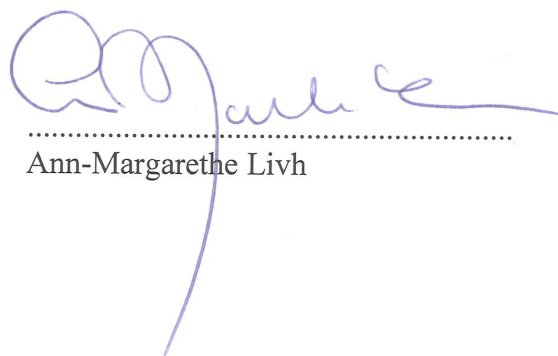


Annika Hejde Palm

Justeras



Jonas Nilsson



Ann-Margarethe Livh