



6/2012
Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
AB Familjebostäder
(556035-0067)
Onsdagen den 29 augusti 2012
kl 08.15 – 09.00

Närvarande:

Styrelseledamöter	Jonas Nilsson (M), ordförande Ann-Margarethe Livh (V), vice ordförande Bertil Johansson (M) Peter Lundberg (M) Abit DüNDAR (FP) Emilia Bjuggren (S)
Suppleanter	Azad Hassan (S) t.j.g. Lars-Erik Backman (V) Anders Löwdin (S) Filip Solsjö (M) Ida Carlbom (M) Cecilia Elving (FP)
Verkställande direktör	Magdalena Bosson
Övriga	Ingvar Andreasson, Thomas Stadig, Lars Björk, Erica Lawesson, Lillemor Klockare och Peter Wickberg och Ulla Ritzén från bolaget
Sekreterare	Annika Hejde Palm

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

§ 1. Anmälan om protokolljustering

Anmäldes justerade protokoll från styrelsens sammanträden den 29 maj och 7 juni 2012.

§ 2. Val av justeringsmän

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

§ 3. Anmälan om utbildningsprocessen

Förelåg anmälan av verkställande direktören med redovisning per 2012-08-13.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 4. Ekonomisk rapport

Halvårsrapport delades ut och Ulla Ritzén föredrog muntligt. Rapporten biläggs detta protokoll.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 5. Försäljningserbjudande till bostadsrättsföreningar (hemligt)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-08-28 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 utbildningen av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter. AB Familjebostäder borde istället för att fortsätta utbildandet 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

Antalet allmännyttiga hyreslägenheter minskar stadigt i Stockholm. Snart är det omöjligt för människor med låga eller till och med 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.

Nära 400 000 människor står i Stockholms stads bostadskö. Flertalet av dem efterfrågar hyresrätter med rimliga hyror. Majoriteten i bostadsbolagens styrelser fortsätter att föra en bostadspolitik som går tvärs emot vad hyresgästerna efterfrågar. Hur ska Stockholm kunna växa och utvecklas till en spännande storstad om till exempel unga människor varken har tid eller råd att bo eller studera här.

Ett annat problem är att lägenheterna i princip reas ut, vilket gör att staden och Stockholmare gör stora ekonomiska förluster.

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

Styrelsen hade sålunda beslutat

Att erbjuda bostadsrättsföreningen Ljustret förvärv av del av nuvarande tomträtten till fastigheten Ljusterö 1 för 22 000 000 kronor

Att erbjuda bostadsrättsföreningen Fräsmaskinen 3 förvärv av tomträtten till fastigheten Fräsmaskinen 3 för 45 000 000 kronor

Att erbjuda bostadsrättsföreningen Spårö 1 förvärv av tomträtten till fastigheten Spårö 1 för 52 000 000 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) och (V) till förmån för deras respektive förslag till beslut. Reservation avgavs vidare av arbetstagarrepresentanterna Lena Appelqvist och Ulf Kilander.

§ 6. Ansökan om medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-08-06.

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

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

Att inte ge VD i uppdrag att ansöka om medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm.

Sedan Stockholms allmännyttiga bostadsbolag lämnade SABO efter valet 2006 har bolagen stått själva. Det har givetvis funnits problem med det, exempelvis fick Stockholms allmännyttiga bostadsbolag ett betydligt mindre inflytande än SABO:s medlemmar i samband med lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag togs fram. Vi instämmer således i att det finns ett behov för de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm att ingå i en paraplyorganisation. Vi ser dock inte att Fastighetsägarna är rätt organisation för de syftena.

Fastighetsägarna är likt SABO en paraplyorganisation för fastighetsägare. SABO organiserar allmännyttiga bostadsbolag och Fastighetsägarna organiserar privata fastighetsägare, både hyresvärdar och bostadsrättsföreningar. Båda dessa organisationer fyller viktiga funktioner på bostadsmarknaden, men de fyller inte samma funktion. Privata hyresvärdar är enormt viktiga för att Stockholms bostadsmarknad ska fungera. De är viktiga för människors möjlighet till boende och för regionens tillväxt. Allmännyttiga hyresvärdar är viktiga för det ovan nämnda, men de har också ett allmännyttigt ansvar. De allmännyttiga bostadsbolagen har ett särskilt ansvar att bygga för att bygga bort bostadsbristen, de har ett särskilt ansvar att höja standarden på den stockholmska bostadsmarknaden och de har ett särskilt ansvar att se till att det finns bra lägenheter till rimliga priser. Allmännyttans hyresnormerande roll försvann i och med den nya lagstiftningen 2010, men allmännyttans bostadssociala ansvar består. Det innebär att Stockholms allmännyttiga bostadsbolag har delvis andra intressen än fastighetsägarna när de går in i hyresförhandlingar med hyresgästföreningen. Ifall Stockholms allmännyttiga bostadsbolag skulle vara medlemmar i Fastighetsägarna skulle hyresförhandlingarna skötas av Fastighetsägarna. Stockholms allmännyttiga bostadsbolag skulle förlora sin möjlighet att i de centrala förhandlingarna direkt kunna påverka hyresavtalen. Det är ett ansvar och en möjlighet vi menar att Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem ska ta tillvara.

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

Att inte ansökan om medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm

Att ansöka om medlemskap i SABO

Att därutöver anföra

Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag vars uppgift bör vara att, tillsammans med de övriga två kommunala bolagen, ombesörja att Stockholmarna får bra bostäder med överkomliga hyror. De kommunala bolagen har ett socialt ansvar och således en intressegemenskap med kommunala bostadsbolag i övriga landet. Därför har Familjebostäder betydligt större nytta och intresse av att tillhöra SABO och bör därför söka inträde där. Det samarbete med privata fastighetsägare som sker lokalt till exempel i Rinkeby och i Rågsved kan mycket väl utvecklas utan att man är med i samma branschorganisation.

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

Styrelsen hade sålunda beslutat:

Att ge VD i uppdrag att ansöka om medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm.

Reservationer avgavs av ledamöter och suppleanter representerande (S) och (V) till förmån för deras respektive förslag till beslut.

§ 7. Kompletterande ägardirektiv angående Central upphandling av koncerngemensamt ekonomisystem m m, Kommunikationsprogram för upphandling av vissa fordon, Kommunikationsprogram för Stockholm stad samt anmälan av Program för kvalitetsutveckling

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-08-08.

Ordföranden Jonas Nilsson (M) *yrkade* i enlighet med verkställande direktörens förslag.

Ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S), med instämmande av vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V), *yrkade* att styrelsen skulle besluta:

Att delvis bifalla VDs förslag till beslut

Att därutöver anföra

Det är av stor vikt att Stockholm som landets största stad och en av de största arbetsgivarna har ett genomtänkt och översiktligt kommunikationsprogram. Det är därför beklagligt att det beslutade programmet i flera avseenden är bristfälligt och att den kritik som riktats mot programmet inte fått gehör.

Vi oroas av att kommunikationsprogrammet kan ha en hämmande inverkan på stadens medarbetare. Mot bakgrund av det kunskapsunderlag som finns kring problematiken för anställda att påtala brister för kommunikationsprogrammet istället beröra stadens ansvar för att respektera och bejaka yttrandefriheten samt förklara hur yttrandefriheten förhåller sig till stadens samordnade kommunikation. Avvikande åsikter från medarbetare bör i högre utsträckning ses som en tillgång och en förutsättning för innovation och intraprenörskap.

Vi menar att det är problematiskt att kommunikationsprogrammet genererar en alltför långt driven likriktning av stadens kommunikation och menar att denna måste kunna se olika ut i en organisation med så diversifierad verksamhet som Stockholms stad. Starka varumärken vid sidan av S:t Erik är ett stort värde för delar av stadens verksamheter. Det är bra att bostadsbolagen får behålla sina varumärken, men det borde gälla även andra verksamheter utanför Stadshuskoncernen.

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

Styrelsen hade sålunda beslutat:

Att delta i Stockholms stads upphandling och den kommande avtalsförvaltningen av koncerngemensamt ekonomisystem

Att godkänna gemensamma miljökrav vid upphandlingar av entreprenader och tjänster där arbetsfordon och/eller arbetsmaskiner ingår

Att implementera Kommunikationsprogram för Stockholm stad i verksamheten

Att anmälan av program för kvalitetsutveckling godkänns

Reservationer avgavs av ledamöter och suppleanter representerande (S) och (V) till förmån för deras eget förslag till beslut.

§ 8. Markanvisningsläget m m augusti 2012 (hemligt)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-08-07.

Därutöver gav Ingvar Andreasson en muntlig föredragning.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 9. Pågående och planerade ombyggnader av företagets fastigheter t o m 2015

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-08-09.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 10. Slutredovisning av nybyggnad i kv Mätkedjan 1 och Mätstålen 2 i Fagersjö

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-08-06.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 11. Slutredovisning av nybyggnad i kv Fordringsägare 1, 2 och 3 i Axelsberg

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-08-06. Ny sida två av ärendet delades ut (biläggs protokollet).

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 12. Slutredovisning av nybyggnad i kv Sällheten 1, Västra Kungsholmen

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-08-09.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 13. Redovisning av stambyten samt badrumsrenoveringar i bolagets fastigheter

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-08-06.

Styrelsen *beslöt* godkänna lägesrapporten.

§ 14. Redovisning av pågående och planerad nyproduktion 2012 – 2016

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-08-10.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 15. VD-rapporter

- Sommaren 2012 har bolaget bland annat genomfört satsningar på barn och ungdomar. Vi har till exempel kunnat ge 78 ungdomar sommarjobb och vi har deltagit som sponsor på sportaktiviteter inom fotboll, basket och boxning. Vi har dessutom genomfört ett uppskattat arrangemang med visning av fotbolls-EM på storbilds-TV på Rinkeby torg.
- Ingvar Andreasson kommer den 1 november att övergå till en tjänst som Senior Advisor i bolaget och i samband därmed kommer Håkan Siggelin att tillträda som ny chef för Bygg- och Teknikavdelningen. Håkan Siggelin arbetar för närvarande som VD på SBC Bo.
- En genomlysning av arbetsätt och organisation inom Bygg och Teknikavdelningen har genomförts och beräknas leda till en omorganisation under våren 2013.

- Hyressättning för förskolor har berörts i media. Redogjordes för aktuella hyressättningsprinciper. En PM kommer att delges styrelsen per mail.
- Kommunfullmäktiges beslut rörande försäljning av fastigheter till Willhem Stockholm AB har överklagats. Flera mål om laglighetsprövning ligger hos Förvaltningsrätten. Utdelades sammanställning av pågående mål (biläggs protokollet). Hyresgästerna i berörda fastigheter har informerats och kommer snart att få ytterligare information.

§ 16. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

.....
Jonas Nilsson

.....
Ann-Margarethe Livh