



9/2012
Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
AB Familjebostäder
(556035-0067)
Onsdagen den 5 december 2012
kl 08.15 – 08.40

Närvarande:

Styrelseledamöter	Jonas Nilsson (M), ordförande Ann-Margarethe Livh (V), vice ordförande Emilia Bjuggren (S) Bertil Johansson (M) Peter Lundberg (M) Abit Dündar (FP) fr o m p 13
Suppleanter	Azad Hassan (S) (tjg) Lars-Erik Backman (V) Anders Löwdin (S) Ida Carlbom (M) tjg t o m p 12 Filip Solsjö (M) Hans Tjernström (C)
Verkställande direktör	Magdalena Bosson
Övriga	Thomas Stadig, Lars Björk, Lillemor Klockare, Peter Wickberg, Ulla Ritzén, Håkan Siggelin och Martin Andersson från bolaget
Sekreterare	Annika Hejde Palm

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

§ 1. Anmälan om protokolljustering

Inget justerat protokoll fanns att anmäla.

§ 2. Val av justeringsmän

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

§ 3. Ekonomisk rapport

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

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 4. Anmälan av ombildningsprocessen

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 5. Verksamhetsplan och budget 2013 för AB Familjebostäder

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till beslut. Utdelades protokoll från samverkan med fackliga organisationer hos bolaget (bilagt detta protokoll).

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

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

Att i huvudsak godkänna verksamhetsplan och budget för 2013 samt

Att därutöver anföra följande:

Familjebostäder AB ska bidra till att förebygga inlåsnings effekter på bostadsmarknaden genom att bland annat bygga hyresrätter i alla delar av staden, bygga hyresrätter i alla storlekar och eftersträva hyresnivåer som inte utestänger resurssvaga grupper från bostadsmarknaden. Bolaget ska gå i framkant för klimatsmart boende och energieffektivisering av sina fastigheter och arbeta aktivt med förtroendeskapande mellan boende och bolaget, som en del i varumärkesbyggandet.

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. Stockholm mår bra av att studenter och forskare finns i vår stad och Stockholm har inte råd att stänga ute en hel generation unga från bostadsmarknaden. I dagens och morgondagens Stockholm är en viktig del av Familjebostäders allmännyttiga uppdrag att arbeta

aktivt för att få in fler unga och studerande på Stockholms bostadsmarknad. Det innebär att utförsäljningarna av stadens bostadslägenheter måste avslutas och nyproduktionen av allmännyttiga hyresrätter i hela staden öka samt att Familjebostäder AB inför ett särskilt uppdrag att öka produktionen av studentbostäder, 20 procent av de lägenheter bolaget nyproducerar eller nyförvärvar ska vara studentbostäder.

Stockholms allmännyttiga bolag är beroende av gott rykte och goda relationer med sina boende. Goda relationer och gott rykte förutsätter att allmännyttan renoverar och sköter om sina fastigheter, men också att bolagen 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 bolagens anseende. För att återupprätta allmännyttans goda rykte och de goda relationerna mellan boende och bolag ska bolagen avsluta de omfattande utförsäljningarna och i de fall försäljningar sker garantera marknadsmässiga priser. Ett tak för hur många köpstämmor som kan hållas för en enskild fastighet ska införas. Allmännyttans interna kösystem måste också förändras för att hyresgäster, i de fall stadens bostadsbolag säljer fastigheter till privata hyresvärdar, ska kunna behålla de köplatser de investerat i via allmännyttan. Familjebostäder AB ska under året i samarbete med de systerbolagen och staden utarbeta ett sådant system.

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 och satsa på att bygga miljövänligt och energisnålt. Familjebostäder AB ska aktivt bidra till att utveckla Stockholm till en elbilsstad genom att bland annat investera i laddningsstationer i anslutning till bolagets boendeparkeringar och bidra till smartare bilism genom att vid nybyggnation i kollektivtrafiknära lägen undersöka möjligheterna för bilpool i fastigheten.

Avslutningsvis vill vi tillägga att med det Socialdemokratiska budgetförslaget i kommunfullmäktige hade Familjebostäder AB fått helt andra förutsättningar att aktivt bidra till att höja takten i byggandet av bostäder i Stockholm framförallt tack vare en mycket mer aktiv politik i exploateringsnämnden.

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

Att avslå förslaget med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i budget för 2013.

Att uppdra åt kontoret att återkomma till styrelsen med ett förslag som anger hur bolaget kommer att arbeta med den nya lagstiftningen som anger att hyresgästerna har rätt till boinflytande och inflytande i bolaget.

Att därutöver anföra:

De mål som anges i ägardirektiven för bostadsbolagen uppnås på intet sätt i bolagets praktiska verksamhet. Till exempel värnas inte alls hyresrätten som boendeform, vilket sägs i ägardirektiven. Antalet hyresrätter och då i synnerhet de allmännyttiga har sjunkit drastiskt i nästan samtliga stadens stadsdelar. Man kan också starkt ifrågasätta om man har en kostnadseffektiv bostadsförvaltning när man i princip rear ut lägenheterna vid ombildningar och säljer ut stora delar av beståndet till privata värdar, vilket långsiktigt leder till minskade inkomster för bolaget.

I de specifika ägardirektiven för Familjebostäder står att man ska öka valfriheten för hyresgästerna. Detta direktiv är snarast ett hän mot de hyresgäster som valt att bo i allmännyttan och väljer att bo kvar men som bolaget vägrar att lyssna på när fastigheterna säljs till en privat färd. Att öka valfriheten för hyresgästerna rimmar mycket illa med innehållet i verksamhetsplanen där det inte nämns något om hyresgästinflytande eller diskuteras hur hyresgästerna ska få mer att säga till om.

Det är allvarligt att bolaget inte anger hur man tänker följa den nya lagen där det tydligt står angivet att hyresgästerna ska erbjudas boinflytande och inflytande i bolaget. I den nya lagen står att bostadsbolagen ska vara affärsmässiga men också allmännyttiga. Tyvärr har Alliansen läst lagen med enbart ett öga och ser bara ordet affärsmässighet.

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

Styrelsen hade sålunda *beslutat godkänna* verkställande direktörens förslag till verksamhetsplan och budget för 2013.

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

§ 6. Revidering av delegationsordningen för AB Familjebostäder med dotterbolag

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till beslut. Delades ut en justerad sid 4 (bilagt detta protokoll). Verkställande direktören justerade sitt förslag i enlighet med detta.

Förelåg även protokoll från samverkan med fackliga organisationer hos bolaget (bilagt detta protokoll).

Styrelsen *beslöt* godkänna den reviderade delegationsordningen att gälla från och med den 1 januari 2013.

§ 7. Anmälan av riktlinjer om mutor och representation samt handlingsplan mot mutor

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna riktlinjer om mutor och representation samt handlingsplan mot mutor.

§ 8. Resultat medarbetarenkät 2012

Förelåg styrelseärenden av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 9. Förslag till tider för styrelsemöten 2013

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till tider för styrelsemöten 2013.

Styrelsen *beslöt* i enlighet med förslaget, nämligen att styrelsemöten äger rum

Tisdagen den 12 februari, tisdagen den 9 april, tisdagen den 28 maj, tisdagen den 27 augusti, tisdagen den 1 oktober och tisdagen den 3 december 2013. Sammanträdena börjar 08.15 på bolagets huvudkontor, Hammarby Fabriksväg 67 såvida inte annat anges i särskild kallelse. Behov kan uppkomma av ytterligare sammanträden som inte nu kan förutses.

§ 10. Avrapportering av avgivna remissvar

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 11. Resultat Customer Score Card 2012

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 12. Nybyggnad inom kvarteret Snöbärsbusken 1 i Midsommarkransen

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* uppdra åt VD att inom ramen för den redovisade budgeten genomföra erforderliga upphandlingar av entreprenader för projektet.

§ 13. VD-rapporter

- Hyresförhandlingar angående hyror från och med den 1 januari 2013 pågår. Styrelsen kommer att meddelas per mail då förhandlingarna är slutförda.
- Tidigare har rapporterats om en organisationsförändring av nuvarande Bygg- och Teknikavdelningen, som upphör per den 1 januari 2013. I stället bildas då den nya Projektvecklingsavdelningen.

Även för förvaltningens del sker en organisationsförändring som kommer att sjösättas successivt under våren 2013. Nuvarande tre distrikt blir en enda fastighetsavdelning. Organisationsplan utdelades och biläggs detta protokoll.

§ 14. Övriga frågor

- Ledamoten Emilia Bjuggren ställde en fråga angående eventuellt stöd från bolaget till Allhuset i Hässelby. Lars Björk svarade att bolaget deltagit med aktivt stöd i samband med starten av allhuset, att bolaget säljer sitt bestånd i Hässelby under innevarande månad och att bolaget inte har deltagit i diskussionerna om allhuset på senare tid.
- Ledamoten Emilia Bjuggren ställde också en fråga om den lokal i Rågsved som tidigare förhyrts av Romska föreningen. Lillemor Klockare uppgav att bolaget för närvarande genomför ombyggnader i Rågsveds Centrum och att bolaget i samband därmed överväger vilken mix av hyresgäster som önskas där.

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

.....
Jonas Nilsson

.....
Ann-Margarethe Livh