



1/2013

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

Tisdagen den 12 februari 2013
kl 08.15 – 09.40

Närvarande:

Styrelseledamöter

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

Suppleanter

Azad Hassan (S) (tjg)
Lars-Erik Backman (V)
Anders Löwdin (S)
Ida Karlbom (M)
Filip Solsjö (M)
Hans Tjernström (C)
Cecilia Elving (FP)

Verkställande direktör

Magdalena Bosson

Övriga

Thomas Stadig, Lars Björk, Ulla Ritzén, Erica
Lawesson, Håkan Siggelin, Frank Strand, Gabriella
Granditzky Svenson, Patrik Thomaeus och Fredrik
Ljungholm 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 möte den 5 december 2012.

§ 2. Val av justeringsmän

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

§ 3. Anmälan av ombildningsprocessen

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 4. Justerat erbjudande till bostadsrättsföreningen Hammarö 9, Farsta

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till beslut.

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

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

Att avslå föreslagen försäljning

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 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.

Vi tycker dessutom att den nuvarande utförsäljningspolitiken genomförs på ett oansvarigt sätt då priserna vid försäljningar sätts för lågt. Familjebostäder skulle kunna få betydligt bättre betalt för sina fastigheter om priserna hade förhandlats upp på ett affärsmässigt sätt. Idag säljs lägenheterna till lägsta möjliga värdering av ideologiska skäl vilket är förkastligt.

Ordföranden ställde de båda förslagen mot varandra och fann att styrelsen ande beslutat bifalla verkställande direktörens förslag.

Styrelsen hade sålunda *beslutat* följande:

1. Erbjudandet till bostadsrättsföreningen Hammarö 9 justeras till att omfatta den efter avstyckning kvarvarande tomträtten till fastigheten Hammarö 9,
2. Bostadsrättsföreningen Hammarö 9 ska erbjudas förvärv av den kvarvarande tomträtten till en köpeskilling om 71 mnkr,
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat

Reservation avgavs av ledamöter och suppleanter representerande (S) till förmån för det förslag till beslut som givits av dem.

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

Vi har tidigare reserverat oss mot beslutet eftersom 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.

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 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.

§ 5. Årsredovisning 2012

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Patrik Thomaeus föredrog även muntligt. Utdelades justerat förslag till årsredovisning.

Ordföranden Jonas Nilsson *yrkade* bifall till verkställande direktörens förslag, dock med förslag att texten under rubriken ”Taxebundna kostnader” skulle förtydligas.

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

Att i huvudsak godkänna Årsredovisning 2012

Att därutöver anföra följande:

Inget företag eller bolag kan växa endast genom att sälja sina tillgångar. Vill man expandera långsiktigt får man finansiera delar av sina investeringar med lån. Den borgerliga majoriteten i staden och i bolagets styrelse tvingar istället bolaget att framförallt finansiera sina investeringar genom att sälja sina tillgångar.

Den utförsäljningspolitik som nu förs är direkt oansvarig då priserna vid försäljningar dessutom sätts för lågt. Familjebostäder har under året låtit 14 fastigheter ombildas, vilket innebär att ytterligare 587 lägenheter sålts till priser långt under marknadsvärdet. Att lägenheterna säljs till lägsta möjliga värdering enbart av ideologiska skäl är oansvarigt.

Under 2012 har bolaget också sålt 1 914 lägenheter till ett annat bolag utan att låta marknaden avgöra priset. Det är skrämmande att inte veta om bolaget skulle kunnat få betydligt bättre betalt för sina fastigheter om priserna hade uppskattats på ett affärsmässigt sätt.

Att fler lägenheter inte kunnat påbörjas under 2012 p.g.a. att staden inte gett bolaget fler markanvisningar ser vi som beklagligt.

Ordföranden Jonas Nilsson ställde de två yrkandena mot varandra och fann att styrelsen hade beslutat bifalla hans eget yrkande.

Styrelsen *beslöt* sålunda att:

1. Årsredovisning för 2012 godkänns med justering enligt Jonas Nilssons yrkande.
2. Stämman föreslås disponera vinstmedlen enligt lämnat förslag till vinstdisposition.

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

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

Tyvärr bekräftar verksamhetsberättelsen det vi har påtalat många gånger. Trots att det råder en skriande brist på hyresrätter så får inte Allmännyttan tillräckligt med anvisningar för att ens uppfylla de relativt låga mål som satts. Vi konstaterar också att det inte funnits några som helst idéer eller förslag om att försöka hitta projekt där man bygger med hyrestak och på olika sätt försöker att hålla kostnaderna nere så att hyrorna blir överkomliga.

Allmännyttan, precis som de privata fastighetsägarna, bygger för stockholmare med god ekonomi och inte för dem som har behov av hyreslägenheter med överkomliga hyror.

Årsredovisningen visar att Familjebostäder har en mycket god ekonomi. Vi anser att denna goda ekonomi ska användas för att hålla hyrorna nere så att människor har råd att bo kvar i sina lägenheter och till att bygga hyresrätter med överkomliga hyror.

§ 6. Bokslutsrapport och VD-kommentar bokslut 2012 och årsuppföljning ILS

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

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

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

Att i huvudsak godkänna Boksluts- och ILS-rapport med VD-kommentar

Att därutöver anföra följande:

Det är beklagligt att staden inte gett bolaget fler markanvisningar så att fler lägenheter inte kunnat påbörjas under 2012. Genom att förvärva projekt och bolag har Familjebostäder möjliggjort att valfriheten ändå kan öka något för stadens hyresgäster som får ytterligare 420 lägenheter att söka.

Att hyresgästerna i 1 384 av Familjebostäders lägenheter helt förnekades någon valfrihet när bolaget sålde dessa lägenheter till ett annat bostadsbolag drar tyvärr ner måluppfyllelsen. Totalt sett har Familjebostäder under 2012 bidragit till att minska valfriheten för bolagets kunder.

Vi vill se expansiv fastighetsförvaltning som ökar stockholmarnas valfrihet genom att bolaget bygger fler hyreslägenheter som kan sökas av Stockholms nuvarande och framtida invånare. Så länge den borgerliga majoriteten i Stockholm tvingar bolaget att sälja delar av beståndet innan man bygger nytt kommer Stockholm inte att kunna vara den attraktiva och växande stad som staden har potential att vara. På samma sätt kan imagomålet inte uppnås så länge den borgerliga majoriteten i exploateringsnämnden inte väljer att ge bolaget fler markanvisningar.

Ordföranden Jonas Nilsson ställde de två yrkandena emot varandra och fann att styrelsen beslutat bifalla verkställande direktörens förslag.

Styrelsen *beslöt* att:

Boksluts- och ILS-rapport med VD-kommentar godkänns.

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

§ 7. Firmatecknare för AB Familjebostäder

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* att:

Familjebostäders firma ska tecknas – förutom av styrelsen – av verkställande direktören Magdalena Bosson, chefen för VD-staben Thomas Stadig, administrativa chefen Ulla Ritzén, chefen för Projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, kommunikationsdirektören Erica Lawesson, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Jonas Nilsson, Ann-Margarethe Livh, Emilia Bjuggren, Jan-Bertil Johansson, Peter Lundberg, Abit Dünder och Elina Åberg – två i förening.

§ 8. Reviderad bolagsordning för AB Familjebostäder med dotterbolag

Förelåg styrelseärenden av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* att:

Föreslå årsstämman för AB Familjebostäder besluta att anta i ärendet bilagt förslag till reviderad bolagsordning.

§ 9. Årsstämmor med Familjebostäders dotterbolag

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* att:

1. Utse Jonas Nilsson till stämмоombud – och Peter Lundberg som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall – till bolagsstämmor i AB Familjebostäder Fastighetsnät, Hemmahammen Bostad AB, Hemmahammen Kontor AB, Fatstigets AB Pendlaren och Smebab Deepgreen AB u ä t Gyllene Ratten Ny AB för tiden fram till 2014 års ordinarie bolagsstämma.
2. Uppdra åt ombudet att rösta för
 - Fastställande av resultat- och balansräkning samt vinstdisposition i huvudsaklig enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
 - Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2012 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan samt
 - Revidering av bolagsordning enligt i ärendet bilagt förslag

§ 10. Finanspolicy, reviderad enligt ägardirektiv

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* att:

Anta finanspolicy för Stockholms Stadshus AB i enlighet med koncernstyrelsens beslut.

§ 11. Redovisning av genomförda granskningar i internkontrollplan 2012

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

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 12. Bostadsuthyrningen 2012

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 13. Lokaluthyrningen 2012

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 14. Hyresuppgörelsen med Hyresgästföreningen Region Stockholm om bostadshyrorna för 2013

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med redovisning av avtalet med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Styrelsen *beslöt* godkänna avtalet.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V), med instämmande av ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S), avgav följande *särskilda uttalande*:

Vi anser att de hyreshöjningar som förhandlats fram inte är motiverade. I årsredovisningen och i andra dokument framgår att Familjebostäder har en mycket god ekonomi. Ekonomin är så god att vi finansierar projekt som det egentligen åligger staden att ansvara för. Vi vill ha en redogörelse för varför Familjebostäder trots god ekonomi måste genomföra hyreshöjningar.

Magdalena Bosson lovade att bolagsledningen skulle efterkomma vice ordförandens önskemål om redogörelse.

§ 15. Avrapportering av avgivna remissvar

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* godkänna rapporten.

§ 16. Investeringsregler och projektstyrningsmetodik för AB Familjebostäder med dotterbolag enligt ägardirektiv

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* att:

1. Investeringsreglerna och projektstyrningsmetodiken fastställs.
2. VD ges i uppdrag att implementera projektstyrningsmetodiken i verksamheten för AB Familjebostäder med dotterbolag från och med första april 2013.

§ 17. Upphandling av kommunikationsoperatör – tilldelningsbeslut och avtalstecknande (hemligt)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Frank Strand föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen *beslöt* att:

1. Godkänna AB Familjebostäder Fastighetsnäts tilldelning av Zitius som den ekonomiskt mest fördelaktiga anbudsgivaren i upphandlingen av kommunikationsoperatör.
2. Godkänna avtalen mellan AB Familjebostäder Fastighetsnät och Zitius med anledning av upphandlingen

§ 18. Rinkebystråket. Reviderat inriktningsbeslut delprojekt tillbyggnad och genomförandebeslut avseende delprojekt gatu- och anläggningsarbeten

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Gabriella Granditzky Svenson, Thomas Stadig och Håkan Siggelin föredrog därutöver muntligt.

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

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

Att återremittera ärendet

Vi har tidigare reserverat oss mot detta projekt. Som styrelseledamöter kan vi inte acceptera att hyresgästerna drabbas av kostnader som det bör åligga staden att ansvara för. Nu visar det sig att den kalkyl som styrelsen beslutade om 2011 04 12 inte håller utan att kostnaderna har stigit avsevärt. Det antas också tillkomma ytterligare kostnader eftersom det kan bli uppehåll i produktionen mellan etapp 1 och etapp 2. Dessutom har fastigheter tidigare rivits för en avsevärd kostnad i det område där man nu återigen ska förtäta.

Det är inte ansvarsfullt att genomföra ett projekt med osäker ekonomisk utgång utan att få svar på några grundläggande frågor.

- Hur ser analysen ut när det gäller kundunderlag för de planerade verksamheterna?
- Hur stora beräknas de totala kostnaderna bli om man också kalkylerar med ett produktionsuppehåll mellan etapp 1 och etapp 2.
- Kommer lokalhyrorna att subventioneras för att få hyresgäster till lokalerna? Hur mycket beräknas subventionerna uppgå till?

Bolagens pengar ska principiellt inte gå till att finansiera projekt som åligger staden att ansvara för. Varför ska just allmännyttans hyresgäster betala det som alla skattebetalare för finansiera gemensamt. Om bolagen har god ekonomi bör pengarna användas till att hålla hyrorna nere och till att bygga nytt med överkomliga hyror.

Ordföranden ställde de båda förslagen mot varandra och fann att styrelsen *beslutat* att avslå återremitteringsyrkandet.

Ann-Margarethe Livh m fl (V) *reserverade sig* mot detta beslut.

Styrelsen *beslöt* därefter att:

1. Godkänna inriktningen av utvecklingen i projekt Rinkebystråket inom Familjebostäders fastigheter till en total projektram om 163 mnkr.
2. Godkänna genomförandet av stadens entreprenad genom exploateringsnämnden för en projektbudget om 85 mnkr.
3. Uppdra åt VD att genomföra projektet.

Ann-Margarethe Livh m fl (V) avgav *reservation* till förmån för det yrkande som framförts av dem.

§ 19. Förvärv av fastigheten Kvarnberget 2, Rinkeby (hemligt)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* uppdra åt VD att genomföra förvärvet av fastigheten Kvarnberget 2, Rinkeby, till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde på tillträdesdagen.

§ 20. Underhållsarbeten inom kv Mjödets 2, Tallkrogen

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen *beslöt* att:

1. Godkänna redovisningen av projektet Mjödets 2 samt
2. Uppdra åt VD att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande

§ 21. Finansiell månadsrapport per 2012-12-31 för AB Familjebostäder

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med rapport från Stadsledningskontorets finansavdelning.

Styrelsen *beslöt* lägga rapporten till handlingarna.

§ 22. VD-rapporter

- Utdelades informationsmaterial angående ett ägaruppdrag som innebär ett större antal överlåtelser av fastigheter mellan AB Familjebostäder, AB

Svenska Bostäder och AB Stockholmshem i syfte att geografiskt strukturera bolagens totala fastighetsbestånd på nytt sätt (biläggs).

- Förändringarna avseende bolagets förvaltningsorganisation pågår. De tidigare tre distrikten har blivit en fastighetsavdelning. Förvaltningsområdena kommer att anpassas efter de förändringar som följer av strukturaffären (se punkten ovan). Förhandlingar med de fackliga organisationerna pågår. Genomlysning av beslutsprocesser pågår. Den nya organisationen beräknas kunna vara helt sjösatt per den 1 april 2013.
- Fastighetsöverlåtelsen till Willhem Stockholm AB har slutförts genom tillträde den 17 december 2012.
- Bolaget har genomfört ett förvärv av bolag för uppförande av cirka 140 nya lägenheter i kv Sandaletten i Älvsjö.
- Styrelsen påmindes och hälsades välkommen att delta vid morgondagens ”första spadtag” för nyproduktionen av bolagets hyresradhus vid Telefonplan.

§ 23. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

.....
Jonas Nilsson

.....
Ann-Margarethe Livh