



4/2014
Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
AB Familjebostäder
(556035-0067)
Tisdagen den 27 maj 2014
kl 08.15

Närvarande:

Styrelseledamöter	Jonas Nilsson (M), ordförande Ann-Margarethe Livh (V), vice ordförande Emilia Bjuggren (S) Bertil Johansson (M) Peter Lundberg (M) Abit DüNDAR (FP) Elina Åberg (MP)
Suppleanter	Azad Hassan (S) Lars-Erik Backman (V) Ida Karlbom (M) Filip Solsjö (M) Hans Tjernström (C) Cecilia Elving (FP)
Fackliga företrädare	Lena Appelqvist
Verkställande direktör	Magdalena Bosson
Övriga	Lars Björk, Ulla Ritzén, Håkan Siggelin och Frank Strand 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 8 april 2014.

§ 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 2014/0817-3.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

§ 4. Erbjudanden till bostadsrättsföreningar om förvärv av tomträtterna till fastigheterna Järflotta 2 i Farsta och Råmärket 4 i Svedmyra

Dnr 2014/0818-3.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

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

Ledamoten Emilia Bjuggren 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.

Vidare känner vi stor oro kring hur ombildningsprocesserna påbörjas och sköts. Vi får fortfarande samtal och mail om att ”mäklare” använder en mycket aggressiv marknadsföring för att övertyga hyresgäster om att rösta för en ombildning. Kampanjerna utfäster löften om att hyresgästerna kommer att göra sina livs klipp och dyl. om de väljer att ombilda sina fastigheter. Vi tycker att detta är djupt problematiskt och anser att bolaget borde ta en mer aktiv roll i att uppmärksamma hyresgästerna om att denna information inte utgår ifrån bolaget utan förs fram av enskilda som troligtvis har egna intressen i ombildningarna.

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 över 400 000 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.

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. Ett märkligt förfarande eftersom Alliansen menar att intäkterna från försäljningen behövs för att bygga nytt. Då bör man ju inte sälja till undermarknadspris utan ta ut så högt pris som möjligt för fastigheterna.

Ledamoten Elina Åberg (MP) yrkade att styrelsen skulle besluta:

Att avslå försäljning av Järflotta 2 och Råmärket 4

Att vidare anföra följande

Det är viktigt att politiken kan fatta strategiska beslut kring bostadsförsörjningen i Stockholm. Miljöpartiet är för blandade upplåtelseformer i varje bostadsområde och brukar rösta för en ombildning, förutsatt en säker process med kvalificerad majoritet, i områden där hyresrätten är i majoritet. Men på grund av alliansens stora utförsäljningar av allmännyttan anser MP att en time out vad gäller ombildningar i alla delar av staden är nödvändig.

Allmännyttans andel av bostadsmarknaden i Stockholms stad krymper i rasande fart. Det är allvarligt med tanke på den utbredda bostadsbristen och den allt hårdare konkurrensen om bostäder som råder. Genom allmännyttan finns möjligheter för politiken att styra hyresvillkor, att öronmärka en del av beståndet till grupper som är extra utsatta på bostadsmarknaden och att säkerställa att bostäderna förmedlas på ett tryggt och rättvist sätt genom bostadsförmedlingen.

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 Järflotta 2 förvärv av tomträtten till fastigheten Järflotta 2 för 260 000 000 kronor.
2. Erbjudna bostadsrättsföreningen Råmärket 4 förvärv av tomträtten till fastigheten Råmärket 4 för 17 200 000 kronor.
3. Eventuella separeringskostnader ska belasta köparen vid sidan av köpeskillingen.
4. Eventuella kostnader för bredbandsinvesteringar ska belasta köparen enligt schablon vid sidan av köpeskillingen.
5. VD får i uppdrag att slutföra försäljningen av ovanstående objekt enligt i huvudsak de i ärendet angivna villkoren.
6. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservationer avgavs av ledamöter och suppleanter representerande (S), (V) och (MP) 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 2014/1056-1.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 6. Arbetsordning för AB Familjebostäders styrelse / Dnr 2014/1066-1.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt fastställa arbetsordning för styrelsen jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

§ 7. Finansiell månadsrapport per 2014-03-31 för AB Familjebostäder / Dnr 2014/1020-1.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga rapporten till handlingarna.

§ 8. Rapport resultat Tertial 1 och prognos 1 för 2014 / Dnr 2014/1027-1.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Ulla Ritzén föredrog även muntligt. I anslutning härtill föredrog Lars Björk kring de kommande ärendena 14 och 15 och Håkan Siggelin kring ärende 19.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

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

Återigen konstaterar vi att prognosen för antalet påbörjade bostäder är lägre än årsmålet 500 lägenheter. Bedömningen är att 186 lägenheter kommer att byggas under året. Bostadssituationen i Stockholm kan närmast beskrivas som katastrofal. Samtidigt som Familjebostäder ombildar betydligt fler bostäder än man bygger nytt så ökar efterfrågan på hyresrätter med överkomliga hyror dramatiskt.

En vänsterstyrd bostadspolitik hade sett helt annorlunda ut. Fler markanvisningar till de kommunala bolagen och med direktiv att bygga bostäder med hyrestak skulle bidra till en helt annan bostadssituation i Stockholm.

§ 9. Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv – Färdplan för ett fossilbränslefritt Stockholm 2050/Strategi för miljöfordon och förnybara drivmedel/Riktlinjer för idéburen stadsförbättring/ Dnr 2014/1021-1.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Färdplan för ett fossilbränslefritt Stockholm 2050 godkänns.
2. Strategi för miljöfordon och förnybara drivmedel-för ett fossilfritt Stockholm godkänns och inarbetas i bolagets miljöhandlingsplaner.
3. Stadens elbilsstrategi (utl 2011:60) ersätts av Strategi för ett fossilfritt Stockholm och utgår ur styrdokumentet.
4. Riktlinjer för idéburen stadsförbättring godkänns.

§ 10. Kompletterande ägardirektiv – årsredovisning 2013 / Extra bolagsstämma med anledning av efterutdelning

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till beslut.

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

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) yrkade att styrelsen skulle avslå verkställande direktörens förslag till beslut med hänvisning till Vänsterpartiets budgetförslag.

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

Styrelsen hade sålunda beslutat följande:

1. Föreslå att extra bolagsstämman för AB Familjebostäder fattar beslut, med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut i samband med årsredovisning 2013 för Stockholms stad, om efterutdelning på 250 mnkr, motsvarande 33,33 kronor per aktie, med hänvisning till 5 1 p 1 lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
2. Föreslå att extra bolagsstämman för AB Familjebostäder fattar beslut, med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut i samband med årsredovisning 2013 för Stockholms stad, om efterutdelning på 250 mnkr, motsvarande 33,33 kronor per aktie, med hänvisning till 4 § i lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.
3. Att utbetalningsdag ska vara den 24 juni 2014.

4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) reserverade sig mot beslutet till förmån för eget förslag till beslut.

Ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S) lämnade följande särskilda uttalande:

”Socialdemokraterna hänvisar till den socialdemokratiska reservationen i kommunstyrelsen.”

§ 11. Policy för resor i arbetet för AB Familjebostäder med dotterbolag / Dnr 2014/0911-1.2.5

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till policy för resor i arbetet för AB Familjebostäder med dotterbolag.

Styrelsen beslöt godkänna policyn.

§ 12. Deltagande i kvalitetsutmärkelsen 2014 / Dnr 2014/1026-1.3

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

Upphandlingsenhetens och Förvaltningsområde Farsta Centrums deltagande i Stockholms Stads kvalitetsutmärkelse 2014 godkänns.

§ 13. Matavfallskampen - slutredovisning / Dnr 2014/1063-2.7.2

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna slutredovisningen.

§ 14. Lokaluthyrningen tertial 1 2014 – rapport / Dnr 2014/0994-4.4.2

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Lars Björk hade föredragit muntligt i anslutning till ärende 8.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 15. Bostadsuthyrningen tertial 1 2014 - rapport / Dnr 2014/0872-4.2.1

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Lars Björk hade föredragit muntligt i anslutning till ärende 8.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

§ 16. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Brevbäraren, Svedmyra / Dnr 2014/1040-3.2.3

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Inriktningen för nybyggnad i kv Brevbäraren som omfattar 230 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 180 mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) avgav följande särskilda uttalande med anledning av ärendena 16, 17 och 18:

Det är positivt att nya hyresrätter byggs i staden, men vi vill särskilt påpeka att hyrorna måste ligga på en nivå som låg- och medelinkomsttagare har råd att betala. Vi förutsätter också att de boende kommer att få inflytande vara med från början av planeringsprocessen. När det gäller en del av den bebyggelse som nämns i ärendena vill vi hänvisa till våra reservationer i exploateringsnämnden och i stadsbyggnadsnämnden där vi hänvisar till alternativa platser för bebyggelse.

§ 17. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Magelungen Strand, Farsta / Dnr 2014/1043-3.2.3

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Inriktningen för nybyggnad i Magelungen Strand som omfattar ca 200 lägenheter till en total investeringsutgift om 440 mnkr godkänns.
2. Hemställa att Kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad av Familjebostäders projekt i Magelungen Strand som omfattar ca 200 lägenheter till en total investeringsutgift om 440 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) avgav följande särskilda uttalande med anledning av ärendena 16, 17 och 18:

Det är positivt att nya hyresrätter byggs i staden, men vi vill särskilt påpeka att hyrorna måste ligga på en nivå som låg- och medelinkomsttagare har råd att betala. Vi förutsätter också att de boende kommer att få inflytande vara med från början av planeringsprocessen. När det gäller en del av den bebyggelse som nämns i ärendena vill vi hänvisa till våra reservationer i exploateringsnämnden och i stadsbyggnadsnämnden där vi hänvisar till alternativa platser för bebyggelse.

§ 18. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projekt Sunneplan och Dalarö 1, Farsta / Dnr 2014/0443-3-2-3

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt Sunneplan och Dalarö 1 som omfattar 130 lägenheter till en total investeringsutgift om ca 300 mnkr godkänns.
2. Hemställa att Kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad av Familjebostäders projekt Sunneplan och Dalarö 1, Farsta, omfattande ca 130 lägenheter till en total investeringsutgift om ca 300 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) avgav följande särskilda uttalande med anledning av ärendena 16, 17 och 18:

Det är positivt att nya hyresrätter byggs i staden, men vi vill särskilt påpeka att hyrorna måste ligga på en nivå som låg- och medelinkomsttagare har råd att betala. Vi förutsätter också att de boende kommer att få inflytande vara med från början av planeringsprocessen. När det gäller en del av den bebyggelse som nämns i ärendena vill vi hänvisa till våra reservationer i exploateringsnämnden och i stadsbyggnadsnämnden där vi hänvisar till alternativa platser för bebyggelse.

§ 19. Rapport av AB Familjebostäders nyproduktion och ombyggnation med särskild redovisning av studentlägenheter / Dnr 2014/1054-3.2.3

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Utdelades korrigerad sid 8.

Håkan Siggelin hade föredragit muntligt i anslutning till ärende 8.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 20. Slutredovisning av upprustning projekt kv Roslagsbanan 5, Valhallavägen 55, Norra Djurgården / Dnr 2014/0533-3-2-4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna slutredovisningen.

§ 21. Slutredovisning av upprustning av kv Ingenjören 7, Grindsgatan 54, Södermalm / Dnr 2014/0532-3-2-3

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna slutredovisningen.

§ 22. VD-rapporter

- Lars Björk redogjorde för planerade sommaraktiviteter. 80 sommarbarn med särskilda arbetsledare för dessa rekryteras genom Stadens ansökningssystem. Fotboll, simskola med mera arrangeras för barn i våra bostadsområden. En broschyr utdelades. På önskemål av Cecilia Elving lovade bolagsledningen att under hösten återkomma med uppgifter om hur många pojkar respektive flickor som deltagit i dessa aktiviteter.
- Magdalena Bosson refererade till utdelat svar på skrivelse beträffande viss fråga från hyresgäst om ombildning av Lagsagan 1.
- Magdalena Bosson välkomnade styrelsen till dagens busstur för att se bland annat bolagets nyproducerade fastigheter i Fruängen och Norra Djurgårdsstaden.

§ 18. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

Ordföranden önskade alla närvarande en trevlig sommar.

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

.....
Jonas Nilsson

.....
Ann-Margarethe Livh