



6/2011

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

Tisdagen den 26 augusti 2014  
kl 08.15

**Närvarande:**

Styrelseledamöter

Jonas Nilsson (M), ordförande  
Bertil Johansson (M)  
Peter Lundberg (M)  
Abit DüNDAR (FP)  
Emilia Bjuggren (S)  
Elina Åberg (MP)

Suppleanter

Ida Carlbom (M)  
Filip Solsjö (M)  
Azad Hassan (S)  
Anders Löwdin (S)  
Hans Tjernström (C)  
Lars-Erik Backman (V) t.j.g.

Närvarande fackliga  
företrädare

Lena Appelqvist

Tf Verkställande direktör

Hans Pettersson

Övriga

Ulla Ritzén, Frank Strand, Lars Björk, Håkan  
Siggelin och Stefan Nordin från bolagsledningen  
samt bolagets auktoriserade revisor Ingemar Rindstig

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 27 maj 2014 samt av samtliga styrelseledamöter undertecknat och till detta protokoll bilagt styrelseprotokoll med beslut per capsulam, juli 2014.

## **§ 2. Val av justeringsmän**

Utsågs ordföranden Jonas Nilsson (M) att jämte tjänstgörande suppleanten Lars-Erik Backman (V) justera dagens protokoll.

## **§ 3. Utgick**

## **§ 4. Anmälan av ombildningsprocessen**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

## **§ 5. Prövning av intresseanmälan avseende förvärv av Dalarö 1 i Farsta samt erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar avseende Distanstuben 5 i Fagersjö och Exponeringen 2 i Bandhagen**

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:

1. Att bifalla att-sats 1 i VDs förslag till beslut
2. Att avslå föreslagna försäljningar
3. 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 sitt 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.

Tjänstgörande suppleanten Lars-Erik Backman (V) yrkade att styrelsen skulle besluta:

1. Att avslå försäljningen
2. Samt att därutöver anföra

Vi anser att ombildningen av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter ska stoppas. Många av de lägenheter som nu ombildas är relativt små billiga lägenheter som unga och människor med låga inkomster kan efterfråga. De höga hyrorna i nyproduktionen 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 Stockholmarens 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:

1. Att bifalla attsats ett och därmed avslå förfrågan från Dalarö 1.
2. Att avslå attsats två och tre och därmed avslå förfrågan från bostadsrättsföreningarna Ejdern och Läggestavägen 2-22

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 röstat för beslutet, och endast i områden där hyresrätten är i övervägande majoritet. Men på grund av alliansens stora försäljningar 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 följande:

1. Avslå bostadsrättsföreningen Dalarö 1:s förfrågan avseende erbjudande om förvärv av tomträtten till fastigheten Dalarö 1.

2. Erbjudna bostadsrättsföreningen Ejdern förvärv av fastigheten Distanstuben 5 för 103 000 000 kronor.
3. Erbjudna bostadsrättsföreningen Läggestavägen 2-22 förvärv av tomträtten till fastigheten Exponeringen 2 för 93 000 000 kronor.
4. Eventuella separeringskostnader ska belasta köparen vid sidan av köpeskillingen.
5. Eventuella kostnader för bredbandsinvesteringar ska belasta köparen enligt schablon utöver köpeskillingen.
6. Uppdra åt VD att slutföra försäljningen av ovanstående objekt enligt i huvudsak de i ärendet angivna villkoren.
7. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Mot beslutet reserverade sig ledamöter och suppleanter representerande (S), (V) och (MP) till förmån för sina respektive förslag till beslut. Mot beslutet att erbjuda tomträtter till bostadsrättsföreningar reserverade sig även arbetstagarrepresentanten Lena Appelqvist.

## **§ 6. Avrapportering av avgivna remissvar**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

## **§ 7. Genomförandebeslut gällande nytt standardiserat fastighetssystem – projekt VERA**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt, i enlighet med förslaget, följande:

1. Genomförandet av upphandling och implementation av ett nytt fastighetssystem (Projekt VERA) till en kostnad om ca 21 Mkr (ex moms) för AB Familjebostäder godkänns.
2. Hemställan till koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB att godkänna genomförandet.
3. VD ges i uppdrag att genomföra upphandlingen och teckna erforderliga avtal.

Ordföranden konstaterade att styrelseärendet utgör en sekretessbelagd handling till dess styrelsen fattat beslut om upphandling.

Ordföranden framförde också att systemet bör vara konstruerat så att innehåll i anteckningsfält eller motsvarande är sökbart.

## **§ 8. Resultatrapport för AB Familjebostäder januari – juni 2014**

Bolagets auktoriserade revisor Ingemar Rindstig från E&Y informerade muntligt bl a om revisorernas kommande granskning i samband med bolagets årsredovisning över verksamhetsåret 2014.

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

## **§ 9. Finansiell månadsrapport per 2014-05-31 för AB Familjebostäder**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med Stadsledningskontorets finansiella månadsrapport avseende AB Familjebostäder.

Styrelsen beslöt lägga rapporten till handlingarna.

## **§ 10. Redovisning av Familjebostäders miljö- och energiarbete**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

## **§ 11. Firmatecknare för AB Familjebostäder**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till beslut.

Styrelsen beslöt, i enlighet med förslaget:

att AB Familjebostäders firma skall tecknas – förutom av styrelsen – av tf verkställande direktören Hans Pettersson, chefen för VD-staben Frank Strand, administrativa chefen Ulla Ritzén, chefen för Projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, fastighetschefen Lars Björk, kommunikationsdirektören Erica Lawesson, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Jonas Nilsson, Ann-Margarethe Livh, Emilia Bjuggren, Jan-Bertil Johansson, Peter Lundberg, Abit DüNDAR och Elina Åberg – två i förening

Dessutom har verkställande direktören, och i förekommande fall dennes suppleant, enligt 8 kap 29 § jämförd med 8 kap 36 § aktiebolagslagen rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder m m och att företräda bolaget utåt.

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

## **§ 12. Kvarnspelet 4, Rinkeby Ombyggnad/anpassning av lokal**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till beslut. Därutöver föredrog Lars Björk muntligt.

Styrelsen beslöt, i enlighet med förslaget, följande:

1. Redovisningen av projektet Kv Kvarnspelet 4 godkänns.
2. Uppdra åt VD att godkänna projektets genomförande till en reviderad kostnad motsvarande 76,5 Mnkr
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

## **§ 13. Slutredovisning nybyggnad Kv Gotska Sandön 2, Norra Djurgårdsstaden**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna slutredovisningen.

## **§ 14. Slutredovisning nyproduktion Kv Kållandsö 4, Farsta**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna slutredovisningen.

## **§ 15 – 24. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion**

Förelåg styrelseärenden av verkställande direktören. Håkan Siggelin föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt följande:

### **Ärende 15, Projekt Årstafältet, etapp 2**

1. Inriktningen för nybyggnad i Årstafältet etapp 2, som omfattar ca 75 lägenheter till en total investeringsutgift om 237 Mnkr, godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.

### **Ärende 16, Projekt Kymmendö, Farsta**

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt Kymmendö som omfattar 24 lägenheter och en förskola till en total investeringsutgift om ca 66 Mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.

### **Ärende 17, Projekt Färgfilmen Bandhagen**

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt kv Färgfilmen, som omfattar ca 55 lägenheter till en total investeringsutgift om 125 Mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.

### **Ärende 18, Projekt Banken- Växeln, Hägerstensåsen**

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt kv Banken-Växeln, som omfattar 100 lägenheter till en total investeringsutgift om 266 Mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.

### **Ärende 19, Projekt Lantarbetaren, Enskede**

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt kv Lantarbetaren, som omfattar ca 47 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 51 Mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.

### **Ärende 20, Projekt Reflexen, Högdalen**

1. Inriktningen för nybyggnad intill kv Reflexen, som omfattar 36 lägenheter till en total investeringsutgift om 69,5 Mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.

### **Ärende 21, Projekt Sandaletten, Älvsjö**

1. Inriktningen för nybyggnad i kv Sandaletten, som omfattar 157 lägenheter till en total investeringsutgift om 450 Mnkr godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Ärende 22, Projekt Säterhöjden, Rågsved**

1. Inriktningen för nybyggnad i kv Säterhöjden, som omfattar ca 72 lägenheter och 108 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 224 Mnkr inkl moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.

### **Ärende 23, Projekt Ormlången, Årstastråket etapp 2**

1. Inriktningen för nybyggnad i Årstastråket etapp 2, kv Ormlången, som omfattar 96 studentlägenheter och en förskola till en total investeringsutgift om 152 Mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.

### **Ärende 24, Projekt Årstastråket etapp 3**

1. Inriktningen för nybyggnad i Årstastråket etapp 3, som omfattar ca 110 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 Mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.

### **§ 25. Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet Brevlådan, Svedmyra**

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Genomförande för nybyggnad i projektet Brevlådan som omfattar ca 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 Mnkr inkl moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

### **§ 26. VD-rapport**

Hans Pettersson rapporterade/informerade:

- Anmälde skriftväxling med ombud för Brf Palmen 1 som hemställt om att få förnyad prövning av intresseanmälan inför eventuell ombildning till bostadsrätt.
- Informerade om begäran från ombud för Brf Jägaren 17 om omprövning av styrelsens beslut 2010-05-10 samt informerade om att bolaget avser svara att styrelsens beslut från 2010 ligger fast.
- Lars Björk informerade om projekt Rinkebystråket. Dagen före styrelsemötet hade det förekommit skadegörelse med viss brandutveckling i den byggnad dit bolagets Rinkebykontor och stadens Kulturförvaltning ska flytta. Inflyttningen kommer att bli något fördröjd. I övrigt fortlöper projektet enligt plan och beräknad tidplan för inflyttning – hösten 2015 – ser ut att hålla. Flera hyreskontrakt på Rinkebystråket är redan undertecknade och det finns många intressenter till resterande kontrakt.
- Sommaren har varit tämligen lugn. Det har dock inträffat några incidenter och ett flertal vattenskador i samband med skyfall. Familjebostäder har tagit emot 78 sommarbarn och arrangerat ett flertal fritidsaktiviteter för barn och ungdomar. Styrelsen kommer att få ytterligare information rörande detta.

### **§ 27. Övriga frågor**

Ordföranden Jonas Nilsson anmälde en skrivelse från Jonas Nilsson (M), Abit Düндar (FP) och Hans Tjernström (C) ”Rinkebyköket – för ökad sysselsättning, attraktionskraft och tillväxt i Rinkeby”. Skrivelsen biläggs protokollet.

Bolagsledningen återkommer.



Ordföranden förklarade sammanträdet avslutat.

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

.....  
Jonas Nilsson

.....  
Lars-Erik Backman