



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 2/2020

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 21 april 2020
kl. 09:00-10:45, Familjebostäder, Hammarby Fabriksväg 67. Lokal Landsort

NÄRVARANDE

| | |
|-------------------|--|
| Styrelseledamöter | Dennis Wedin (M) Ida Karlbom (M) Lena Kling (L) Shadi Larsson (MP) Thomas Högberg (S) Pontus Olsson (S) §§1-2 ersätter Rashid Mohammed (V) Yasmine Carlsson (V) §§3-18 ersätter Rashid Mohammed (V) Ingela Edlund (S) |
| Suppleanter | Erik Persson (M) Saqib Shabbir (MP) Hamid Ershad Sarabi (C) §§1-4 Pontus Olsson (S) §§3-18 Inger Lagerman (S) |
| Övriga närvarande | Jonas Schneider VD, Karin Jacobsson FB ledning, Gabriella Granditsky FB ledning, Lott Jansson FB ledning, Eva Ström Personalföreträdare, Daniel Carlsson Mårdh Borgarrådssekreterare |
| Justerare | Dennis Wedin, Ingela Edlund |
| Paragraf | §§1-18 |
| Sekreterare | Annika Hejde Palm |

§ 1. Föregående protokoll

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 18 februari 2020.



§ 2. Val av protokolljusterare

Utsågs ordföranden Dennis Wedin att jämte vice ordföranden Ingela Edlund justera dagens protokoll.

§ 3. Pandemins effekter på verksamheten – info

Jonas Schneider lämnade en muntlig redogörelse. Bolaget har inrättat en särskild beredskapsgrupp som, tillsammans med företagsledningen, löpande analyserar och riskinventerar virusets påverkan på bolagets verksamhet och ekonomi utifrån utvecklingen i samhället, nya lagar och förordningar samt vid varje tillfälle gällande rekommendationer för att minska smittspridning. Bolaget har infört tillfälligt förändrade rutiner som berör personal, hyresgäster och entreprenörer.

§ 4. Avgivna remissvar styrelsemöte 2020-04-21

DNR FB 2020/493

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande.

Rapporten godkänns.

§ 5. Finansiell månadsrapport mars 2020

DNR FB 2020/544

Förelåg finansiell månadsrapport från Stadsledningskontoret.

Styrelsen beslutade följande.

Stadsledningskontorets rapport läggs till handlingarna.

§ 6. Resultatrapport januari-februari 2020

DNR FB 2020/539

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande.

Resultatrapporten för januari - februari 2020 godkänns.

§ 7. Underlag budget 2021 med inriktning 2022-2023

DNR FB 2020/534

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Jonas Schneider och Karin Jacobsson föredrog därutöver muntligt.



Ordföranden Dennis Wedin yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) samt Yasmine Carlsson (V) yrkade att styrelsen skulle besluta att

1. I huvudsak godkänna förslaget till Underlag budget 2021 med inriktning 2022-2023.
2. Att därutöver anföra

Förslaget till treårsplan för 2021-2023 innehåller mål om påbörjad nyproduktion av totalt 1 500 nya lägenheter. Det motsvarar 500 nya påbörjade lägenheter per år. Detta är en klar ambitionssänkning jämfört med föregående mandatperiod om 1000 påbörjade bostäder per år men också jämfört med föregående treårsplan. I en tid då bostadsbristen i Stockholm är akut behöver den höga ambitionsnivån ligga fast istället för att sänkas. Genom att bygga fler hyresrätter kan segregationen minska. Vi konstaterar att bolagets ekonomi är mycket god, varför vi inte kan se några godtagbara skäl till att ha kvar det låga målet för antalet påbörjade lägenheter.

Frågan är dessutom om bolaget kommer att få de markanvisningar som behövs för att klara målen för nyproduktionen. Bolaget avser att arbeta aktivt för att få nödvändiga markanvisningar, men det krävs också att exploateringsnämnden möter upp och tillgodoser behovet av ordentliga projektportföljer. Markanvisningarna under föregående år var få och efterfrågan är fortsatt både stor och tydlig från de allmännyttiga bostadsbolagen som måste säkra sina projektportföljer långsiktigt. Med tanke på bolagets goda ekonomi bör även möjligheten att förvärva projekt övervägas. Det är oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses.

I kombination med att de allmännyttiga bostadsbolagen går vidare med omfattande ombildningar av beståndet kommer hyresrättens roll allvarligt försvagas. Inte heller kan försäljning av bostadslägenheter motiveras med att bolaget annars inte har råd att bygga nytt. Detta trots att vi behöver fler, inte färre, hyresrätter för att möta Stockholms behov. Det är oförsvarbart med hänsyn till stadens bostadsförsörjningsansvar att ombilda befintliga hyresrätter som har betydligt lägre hyror om nyproduktionen. Än allvarligare är att den styrande majoriteten väljer att, drivna av sin utförsäljningsdogmatism, gå vidare med ombildningsprocesserna under rådande coronakris.

Vidare måste projekten noga följa Sveriges Allmännyttas arbete med att bredda marknaderna och arbeta med olika typer av upphandlingar och standardiserade modeller. Behovet att pressa priserna gäller inte minst inhemska entreprenörer som ligger mycket högt i upphandlingar som Sveriges Allmännytta har granskat. Vi vill dock understryka att en prispress på entreprenörer aldrig får innebära en försämring av villkoren för de anställda.

I treårsplanen redovisas att utvärderingen av kompiskontrakt är genomförd. Här vill vi särskilt påpeka att målet även innehåller utveckling och att det är viktigt att detta arbete fortsätter. Vi vill nu också ta del av utvärderingen för att kunna värdera dess slutsatser.

När det gäller målet om att avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse, vill vi understryka att ägandet av hyresfastigheter mycket väl i sig kan vara en strategi. Inte minst med tanke på Agenda 2030:s mål 11.1. Rätten till bostad med rimlig hyra och tryggheten för nuvarande hyresgäster, måste därför kunna gå före bolagets möjligheter till lönsamhet och effektiv förvaltning när det gäller enskilda fastigheter och/eller områden.



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

Styrelsen hade så lunda beslutat följande.

Underlag för budget 2021 med inriktning 2022-2023 för AB Familjebostäder godkänns.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) samt Yasmine Carlsson (V) reserverade sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag till beslut.

§ 8. Vräkningsförebyggande arbete 2019

DNR FB 2020/548

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande.

Redovisning av statistik 2019 godkänns.

§ 9. Svar på skrivelse angående värdering av fastigheter för ombildning till bostadsrätt.

DNR FB 2020/516

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande.

Skrivelsen från ledamöter och suppleanter representerande (S) och (V) med titeln "Begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive styrelse" anses besvarad med detta tjänsteutlåtande.

§ 10. Prövning av intresseanmälan om erbjudande om förvärv till bostadsrättsförening avseende Utslagningen 1 i Västertorp

DNR FB 2020/517

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och Yasmine Carlsson (V) yrkade att styrelsen skulle besluta

1. Ärendet bordläggs till styrelsesammanträdet 1 september 2020.
2. Därutöver anföra följande



Stockholm, Sverige och resten av världen kämpar med att hantera pandemin och effekterna av coronaviruset. Alla arbetar för att begränsa smittspridningen. 70+ och andra riskgrupper har uppmanats att isolera sig, resor avråds, besöksförbud är införd på äldreboenden, gymnasieelever och studenter på Komvux, högskolor och universitet får sin undervisning digitalt. Människor dör, företag går i konkurs, antal varslade om uppsägning är uppe i mer än 50 000 personer varav de flesta har sin arbetsgivare i Stockholm. Ingen vet idag hur stora effekter virusutbrottet kommer att ha på människor, samhälle och ekomomin. Det enda vi vet är effekterna kommer att märkas hos stockholmarna och staden.

Eftersom vi befinner oss i en extraordinär situation där människor är osäkra över om de kommer att ha ett arbete framöver samtidigt som de är oroliga över hur deras livssituation ser ut i framtiden menar vi att en bordläggning av ärendet behövs.

I denna svåra stund är det viktigt att alla arbetar för att minska smittspridningen och allmän oro. För att bostadsrättsföreningen som erbjuder köpa fastigheten ska kunna tacka ja eller nej till köpe krävs att köpestämma enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen hålls. Eftersom det råder förbud mot allmänna sammankomster med fler än 50 deltagare innebär det att en traditionell köpestämma inte kommer att kunna hållas. Risken finns att ombildningskonsulter och hyresgäster tar personlig kontakt med andra hyresgäster för att samla in fullmakter. Utöver att smittspridningen kan öka om Familjebostäder uppmuntrar "spring" i fastigheterna ser vi risker för att rättssäkerheten i processen kan undermineras, exempelvis genom att det uppstår oklarheter om hur det ska säkerställas att de oberoende observatörerna ska kunna bevaka köpestämmor som inte hålls genom fysiska möten.

Av hänsyn till våra hyresgäster, av hänsyn till de som bor i fastigheter som kan ombildas och av hänsyn till de nybildade bostadsrättsföreningar som anmälde intresse 2019 att köpa av fastigheter. Utifrån allas perspektiv anser vi att en bordläggning av ärendet till september sammanträdet är det bästa beslutet i den rådande situationen. Om några månader har alla en bättre kunskap och större förståelse av effekterna av coronaviruset. Då kan styrelsen fatta beslut om erbjudande av köp ska ges till bostadsrättsföreningar.

Genom att bordlägga ärendet säkerställer vi att bolaget kan ta sitt ansvar och sätta sina hyresgäster och sin verksamhet främst. I dagsläget kan inte ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter vara den viktigaste frågan för vårt bolag att arbeta med. Anställda inom bolaget ska fokusera på att arbeta med åtgärder för att minska smittspridningen, lindra effekterna av virusutbrottet och skapa en god beredskap för bidra till att Stockholm reser sig stark efter pandemin.

Ordföranden Dennis Wedin yrkade att ärendet skulle avgöras på dagens sammanträde.

Ordföranden Dennis Wedin ställde de båda förslagen emot varandra och fann att styrelsen beslutat att ärende skulle avgöras på dagens sammanträde.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och Yasmine Carlsson (V) reserverade sig till förmån för sitt eget förslag till beslut.

Ordföranden Dennis Wedin yrkade därefter bifall till verkställande direktörens förslag.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och Yasmine Carlsson (V) yrkade att styrelsen skulle besluta



1. Avslå försäljningen
2. Därutöver vill vi anföra följande

Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte sätter bolagets intresse i främsta rummet. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att låta bolaget expandera vill man nu till varje pris minska andel allmännyttiga hyresrätter. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet vilket innebär att priset för varje lägenhet ligger lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på den öppna marknaden. Det är inte att hushålla med våra gemensamma tillgångar på ett ansvarsfullt sätt. En sådan politik står i strid med lagstiftningens krav på affärsmässiga principer.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas är byggda före 1980 och har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen, vilket gör att antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer att minska i staden. Därmed kommer bostadsförmedlingen att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster samtidigt som bostadsmarknaden i regionen, med bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön ökade sammantaget med nästan 39 000 personer under 2019. Jämfört med år 2012 då de borgerliga partierna senast var i full gång med att minska antalet allmännyttiga hyresrätter har antalet bostadssökande registrerade i bostadsförmedlingens kö dessutom mer än fördubblats. Den bostadsbrist vi ser idag är till stor del en konsekvens av den borgerliga ombildningspolitiken mellan åren 2007-2014. Då ombildades nästan 26 000 bostäder och nästan 3000 bostäder såldes till privata värdar samtidigt som allmännyttan bara byggde 7 700 bostäder. Allmännyttans bestånd minskade således med över 21 000 bostäder och allmännyttans andel av bostäder i Stockholm är exceptionellt låg.

Ombildningar i kombination med det minskade bostadsbyggandet kommer leda till att antalet inlämnade lägenheter minskar de kommande åren, och att den genomsnittliga kötiden därmed fortsätter att öka. Med nuvarande produktionstakt av bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader tar det upp till sju år att bygga ikapp antalet hyresrätter som nu kan ombildas.

Vi vill understryka vår starka kritik till hela ombildningsprocessen som majoriteten släppt lös, med tydliga direktiv som fått justeras, ointresset att se till behovan hos de många hyresgäster som inte vill eller kan ombilda och oviljan att upphandla värderingsföretag som inte sysslar med att ge råd om ombildning. Många hyresgäster har själva fått bemöta felaktigheter och ta ansvar för att informera sina grannar. Stadens information till hyresgästerna har haft ett ensidigt fokus på de som vill ombilda, medan de övriga i stort sett fått nöja sig med att veta att de i alla fall inte förlorar kontraktet.

Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform, att öka hyresgästernas inflytande vid renovering, att verka för fler hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och därmed bidra till en jämlik och hållbar stad. De ombildningar som nu är i full förd med att genomföras, som istället för utveckling inneär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

Ordföranden Dennis Wedin ställde de båda förslagen mot varandra och fann att styrelsen hade bifallit verkställande direktörens förslag.



Styrelsen hade sålunda beslutat följande.

1. Erbjudas bostadsrättsföreningen Lugnet i Västertorp förvärv av tomträtten till fastigheten Utslagningen 1 för 84 000 000 kronor
2. Eventuella separeringskostnader skall belasta köparen vid sidan av köpeskillingen.
3. Kostnader för bredbandsinvesteringar ska belasta köparen.
4. Uppdra åt VD att slutföra försäljningen enligt i huvudsak de i ärendet angivna villkoren.
5. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och Yasmine Carlsson (V) reserverade sig till förmån för sitt eget förslag till beslut.

§ 11. Inriktningsbeslut Sjästadshöjden

DNR FB 2020/438

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Sjästadshöjden, som omfattar 80 bostäder till en total produktionskostnad om 320 mnkr inkl moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 80 bostäder till en total produktionskostnad om 320 mnkr inkl moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 12. Slutredovisning Säterhöjden 1

DNR FB 2020/454

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

Slutredovisning för nybyggnation av bostäder i Säterhöjden 1 godkänns.



§ 13. Dataskyddsförordningen på Familjebostäder – genomfört arbete under 2019

DNR FB 2020/468

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

Godkänna rapporten "Dataskyddsförordningen på Familjebostäder - genomfört arbete under 2019".

§ 14. Ramverk för dataskyddsarbete på Familjebostäder

DNR FB 2020/469

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande.

Godkänna Ramverk för dataskyddsarbete på Familjebostäder.

§ 15. Familjebostäders policy för hantering av personuppgifter

DNR FB 2018/1015

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande.

Godkänna Familjebostäders policy för hantering av personuppgifter.

§ 16. Styrelseinformation om marknadsföring och samverkansavtal

DNR FB 2020/566

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

Styrelsen har tagit del av informationen om marknadsföring och samverkansavtal och lägger informationen till handlingarna.

§ 17. VD informerar

Jonas Schneider informerade angående vissa avtalsförhållanden med hyresgäster i Rinkeby.



§ 18. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| Namn | Datum |
|---------------------------------|--------------|
| DENNIS,WEDIN | 2020-04-30 |
| Kerstin Ingela Elisabeth,Edlund | 2020-04-30 |