



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 1/2022

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 22 februari 2022
kl. 09:00-11:00, Hammarby Fabriksväg 67, lokal Landsort

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter
Dennis Wedin (M)
Ingela Edlund (S)
Lena Kling (L)
Shadi Larsson (MP)
Rashid Mohammed (V)
Per Rosencrantz (M) ersätter Ida Karlbom (M)
Thomas Högberg (S)

Suppleanter
Hamid Ershad Sarabi (C)
Ewa Samuelsson (KD)
Inger Lagerman (S)
Pontus Olsson (S) §§3-16
Yasmine Carlsson (V)

Övriga närvarande
Lars Riddervik Lekmannarevisor, Anna-Karin
Karlström Revisor, Nicklas Boström Aukt revisor,
Jonas Schneider VD, Gabriella Granditsky FB
ledning, Karin Jacobsson FB ledning, Eva Ström
Personalföreträdare, Martin Holmén
Borgarrådssekreterare

Justerare
Dennis Wedin, Ingela Edlund

Paragraf
§§1-16

Sekreterare
Annika Hejde Palm

§ 1. Föregående protokoll

Konstaterades inledningsvis att Rashid Mohammed, Shadi Larsson, Ewa Samuelsson, Yasmine Carlsson och Anna-Karin Karlström deltog på distans.



Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 7 december 2021.

§ 2. Val av protokolljusterare

Utsågs ordföranden Dennis Wedin (M) att jämte vice ordföranden Ingela Edlund (S) justera dagens protokoll.

§ 3. Utfallsrapport årsbokslut 2021

DNR FB 2022/154

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

Styrelsen beslöt godkänna verksamhetsberättelsen för årsbokslutet 2021 inklusive intern kontrollrapport.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och ledamoten Rashid Mohammed (V) lämnade följande särskilda uttalande:

Den utfallsrapport som presenteras påvisar i många hänseenden att Familjebostäder är ett aktivt, allmännyttigt bolag i Stockholm stad. Detta genom både att bygga och förvalta hyresrätter till stadens invånare. Flera positiva resultat kan skönjas, till exempel att Familjebostäder som hyresvärd uppvisar höga tal i nöjdhetsindex. Familjebostäder som hyresvärd framstår som en stabil, kompetent och trygg hyresvärd.

Det är mycket positivt att bolaget fortsatt håller en hög nivå för pågående produktion. Det är ett resultat av den föregående rödgrönrosa majoritetens höga ambitionsnivå för bostadsbyggandet. Under den förra mandatperioden sattes höga mål på antalet nya bostäder inom allmännyttan, och exploateringsnämnden hade sifferfatta årsmål på markanvisningar till allmännyttan och ett tydligt mandat att satsa på Stockholmshusen. Familjebostäder har lyckats upprätthålla en hög produktionsstakt samtidigt som bolagets ekonomi hanterats på ett föredömligt sätt.

Vad som däremot är mycket oroväckande är att byggtakten nu stegvis kommer att sjunka på grund av nuvarande grönblå styre. Detta i en tid när bostadsbristen i Stockholm medför att efterfrågan på hyresrätter är skriande för stora delar av stadens befolkning. Den grönblå majoriteten har sänkt bostadsmålen för de allmännyttiga bostadsbolagen. Det är mycket angeläget att staden ger bolaget förutsättningar att nå sina mål, både beträffande bostadsbyggandet i sig och utveckling av Stockholmshusen, genom ett tillräckligt antal markanvisningar. Efter att M och KD med stöd av SD slopat det statliga investeringsstödet via budgeten i riksdagen försämras förutsättningarna att pressa hyrorna i nyproduktion och visar tydligt på dessa partiets brist på intresse för att bygga bostäder med lägre hyror.

Den nuvarande situationen med att få markanvisningar fördelas ut, förvärras ytterligare av att den grönblå majoriteten, under denna mandatperiod, genomfört flera ombildningar. När ett stort antal lägenheter, ofta med låga hyreskostnader, försvinner från hyresmarknaden innebär det inte bara att bostadskön riskerar att bli allt längre. Hittills har bolaget lyckats leverera de genomgångsbostäder som efterfrågats av SHIS. Vi känner dock en viss oro för att kombinationen av för få markanvisningar och ombildningar av hyresrätter med lägre hyra gör att förmågan att nå de uppsatta målen riskerar att urholkas.



När Familjebostäder erbjuder hyreslägenheter till försäljning innebär detta en kortfristig vinst, men detta ska sättas i relation till att Familjebostäder genom grönbå majoritetens pådrivande av utförsäljning av allmännyttan, avsäger sig ett, över tid, livskraftigt bestånd av hyreslägenheter.

Vi oroar oss även för eventuella framtida utförsäljningar av delar av beståndet till privata hyresvärdar, även om majoriteten för närvarande verkar fullt upptagen med att sälja ut skolfastigheter. Med vår politik skulle allmännyttiga bostäder inte vare sig ombildas eller säljas till privata aktörer. Bolagets finansiella ställning är fortsatt mycket god med hög soliditet och låg belåningsgrad vilket gör att försäljningar inte är nödvändiga för att klara vare sig nyproduktion, löpande underhåll och renovering. Vi vill understryka vikten av en fortsatt stark allmännytta med ett omfattande och varierande bestånd. Rätten till en bostad är just en rättighet, och bostadsinnehavet får inte helt överlämnas till kommersiella krafter.

Bostadsbyggandet sjunker i Stockholm, trots att behoven är fortsatt stora. Den grönbå majoriteten hänvisar till marknaden som lösning på alla problem och påstår gång efter annan att de kommunala bolagen inte vill eller orkar med att bygga i tillräckligt hög takt. Vi menar tvärtom att bolaget uppvisar såväl vilja som förmåga att bygga mer, inte minst genom ett mycket aktivt arbete för att erhålla markanvisningar. Den politik som förs av den nuvarande majoriteten innebär en sänkt ambitionsnivå för nyproduktion samtidigt som en stor del av det befintliga beståndet ombildas. Det är fel väg att gå och kommer att förvärra problemen på bostadsmarknaden.

Familjebostäder är ett meriterat kommunalt bostadsbolag i allmännyttans tjänst. Det är ett bolag som historiskt uppvisat god förmåga till att bygga och förvalta hyreslägenheter för stockholmare i behov av bostad. Familjebostäder är inte bara ett välskött, uppskattat och betrott bolag utan också en viktig partner i de samhällsnyttiga och sociala projekt som staden bedriver i våra områden. Med en svagare allmännytta drabbas inte bara våra medborgares möjlighet till en egen, välskött bostad utan också deras direkta säkerhet. Den nuvarande situationen med få markanvisningar i allmänhet och i synnerhet avsaknad av markanvisningar för Stockholmshus, tillsammans med den grönbå majoritetens ideologiska utförsäljning av allmännyttan är inget statiskt tillstånd. Politiken kan och behöver i högsta grad, genom andra ägardirektiv, öka byggtakten av hyreslägenheter i Stockholms allmännyttiga bostadsbolag, och stärka Familjebostäders roll som ett stabilt, allmännyttigt bostadsbolag.

§ 4. Årsredovisning inklusive revisionsberättelse, hållbarhetsrapport och revisionsrapport 2021

DNR FB 2022/165

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Karin Jacobsson föredrog därutöver muntligt.

Auktoriserade revisorn Nicklas Boström föredrog E&Ys revisionsberättelse och revisionsrapport.

Styrelsen beslöt följande.

1. Årsredovisning 2021 för koncernen och moderföretaget AB Familjebostäder godkänns.
2. Hållbarhetsrapport 2021 för AB Familjebostäder godkänns.
3. Föreslå stämman att disponera vinstmedel i enlighet med föreslagen vinstdisposition.



§ 5. Stadsrevisionens granskningsrapport och årsrapport 2021

DNR FB 2022/180

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören som inkluderade lekmannarevisorns granskningsrapport och stadsrevisionens årsrapport avseende 2021 års verksamhet. Lekmannarevisorn Lars Riddervik och kommunrevisorn Anna-Karin Karlström föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt följande.

1. Att godkänna lekmannarevisorns granskningsrapport 2021, AB Familjebostäder
2. Att godkänna stadsrevisionens årsrapport 2021, AB Familjebostäder

§ 6. Finansiell månadsrapport 2021-12-31

DNR FB 2022/155

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

Ledamoten Lena Kling önskade en redovisning rörande kostnadsutvecklingen inom byggsektorn. Bolagsledningen återkommer.

§ 7. Inriktningsbeslut Södra Fagersjö

DNR FB 2022/120

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Jonas Schneider föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslöt följande.

1. Inriktningen för nybyggnation i Södra Fagersjö, som omfattar 212 bostadslägenheter, sex gruppboendestäder i ett LSS-boende och tre lokaler till en total projektkostnad om 731 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 212 bostadslägenheter, en gruppboendestad med sex bostadslägenheter i ett LSS-boende och tre lokaler till en total projektkostnad om 731 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.



§ 8. Lägesrapport nyproduktion

DNR FB 2022/121

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna lägesrapporten för Nyproduktion.

Vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) och ledamoten Rashid Mohammed (V) lämnade följande särskilda uttalande:

Bolaget arbetar ambitiöst med att bidra till att lösa bostadsbristen i staden. Med tanke på den stora efterfrågan på hyresrätter, inte minst större lägenheter för trångbodda barnfamiljer och lägenheter med överkomliga hyror, är det därför beklagligt att budgeten för 2022 innebär ett fortsatt sänkt bostadsmål till totalt endast 600 påbörjade lägenheter per år för de tre bostadsbolagen. Vi anser att antalet påbörjade hyresrätter behöver vara 1500 till 2000 årligen och att bolagen därför behöver få mångdubbelt fler markanvisningar än vad majoriteten ger.

Som framgår i bolagets utfallsrapport för 2021 motsvarar inte erfarenhetsmässigt de tre markanvisningarna om 355 lägenheter som bifallits det bedömda årliga behovet för att uppnå målen om antalet påbörjade bostäder. Till detta ska läggas att 211 hyresrätter med överkomliga hyror redan har ombildats, och därmed undandragits möjligheten att förmedlas via bostadsförmedlingen, och dessutom har ett 20-tal hyreslägenheter sålts till privata aktörer. Av de ombildade lägenheterna i Fagersjö och Västertorp var 26 lägenheter 4 rok eller större.

Hade inte M och KD med stöd av SD avskaffat det statliga investeringsstödet hade dessutom bolagets möjligheter att pressa produktionskostnaderna och i förlängningen hyrorna varit större än idag, inte minst inom ramen för konceptet med Stockholmshus.

§ 9. Ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB

DNR FB 2022/109

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande.

1. Program för verksamhet som utförs av privata utförare inklusive klausul om allmänhetens insyn antas.
2. Stockholms stads EU-policy antas.
3. Krav för bilar i upphandling av transporttjänster godkänns.
4. Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB antas.

§ 10. Stämмоombud vid dotterbolagens årsstämmor 2022

DNR FB 2022/106

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande.



1. Annika Hejde Palm och vid hennes förhinder Michaela Andersson eller Anders Burman utses till AB Familjebostäders ombud vid årsstämma och eventuella extra bolagsstämmor i AB Familjebostäder Fastighetsnät, Hemmahamnen Kontor AB och Gyllene Ratten Ny AB för tiden fram till 2023 års årsstämma.
2. Ombudet uppdras att rösta enligt ägarens direktiv angående
 - fastställande av resultat- och balansräkning samt disposition av fritt kapital enligt fastställd balansräkning samt
 - ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2021 års förvaltning förutsatt revisorernas tillstyrkan.

§ 11. Anmälan delegationsbeslut 2021

DNR FB 2021/1589

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna redovisningen.

§ 12. Svar på skrivelse om ökad transparens för boende

DNR FB 2022/207

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt anse skrivelsen besvarad.

§ 13. Avgivna remissvar

DNR FB 2022/107

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 14. Skrivelse om Renovering av Folkets Hus lokaler i Rinkeby

DNR FB 2022/258

Förelåg skrivelse av vice ordföranden Ingela Edlund m fl (S) angående "Renovering av Folkets hus lokaler i Rinkeby".

Styrelsen beslöt överlämna skrivelsen till bolagsledningen för beredning.

§ 15. VD informerar



Jonas Schneider informerade:

1. Föreningen Folkets hus har renoverat samlingslokalen i Folkets hus. Slutbevis påräknas inom kort och lokalen beräknas kunna användas från någon gång i mars 2022. I övrigt återkommer bolagsledningen med svar på skrivelsen som ingivits till detta sammanträde.
2. Nästa styrelsemöte, den 19 april, äger rum i Rinkeby. Ytterligare information kommer att framgå av inbjudan.
3. Bolaget avser delta vid ett möte med intresseföreningen "Renoveringsraseriet".
4. Bostadsförmedlingens årsrapport innehåller bl a statistik över förmedlingar 2021. Familjebostäder har förmedlat 2 062 lägenheter, 30 % fler än 2020. Familjebostäder står för 11% av Bostadsförmedlingens totala antal förmedlingar. Genomsnittlig kötid för att få en lägenhet var 9,2 år. Familjebostäders lägenheter hade en genomsnittlig kötid om 12,5 år.

§ 16. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Kerstin Ingela Elisabeth,Edlund	2022-02-25
Dennis Lars Erik,Wedin	2022-02-25