



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 4/2022

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 6 september 2022
kl. 09:00-10:30, 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) §§5-11 ersätter Ida Karlbom (M) Hamid Ershad Sarabi (C) §§1-4 ersätter Ida Karlbom (M) Inger Lagerman (S) ersätter Thomas Högberg (S)
Suppleanter	Hamid Ershad Sarabi (C) §§5-11 Ewa Samuelsson (KD) §§1-9
Övriga närvarande	Jonas Schneider VD, Karin Jacobsson FB ledning, Lott Jansson FB ledning, Per Samuelsson Personalföreträdare, Martin Holmén Borgarrådssekreterare
Justerare	Dennis Wedin, Ingela Edlund
Paragraf	§§1-11
Sekreterare	Annika Hejde Palm

§ 1. Föregående protokoll

Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 7 juni 2022.

§ 2. Val av protokolljusterare

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



§ 3. Finansiell månadsrapport 2022-07-31

DNR FB 2022/956

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 4. Resultatrapport januari-juni 2022, AB Familjebostäder

DNR FB 2022/954

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna resultatrapporten för januari - juni 2022.

§ 5. Underlag budget 2023 med inriktning 2024-2025 - revidering

DNR FB 2022/957

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

Styrelsen beslöt godkänna underlag för budget 2023 med inriktning 2024-2025 för AB Familjebostäder.

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

Mot bakgrund av det förändrade omvärldsläget med krig i Europa, ökade priser på livsmedel, byggnadsmaterial och produkter samt att Sverige är på väg in i en lågkonjunktur, är det förstäligt och välkommet att bolaget reviderar utsikterna för de kommande tre åren. Stigande räntor och hög inflation leder till kostnadsökningar som kommer att påverka bolagets verksamhet under denna period vilket måste tas med i beräkningarna för verksamheten. Bolaget måste samtidigt fortsätta renovera och investera i befintligt bestånd, och nya bostäder behöver fortfarande byggas i en växande stad. Kommande år blir det viktigare än någonsin att bolagets verksamhet hanteras ansvarsfullt och med stockholmarnas bästa för ögonen. Fortsatta ombildningar ingår inte i den kalkylen.

Därutöver kvarstår det särskilda uttalande som vi lämnade när treåringen behandlades av styrelsen i april 2022.

Politiken mellan åren 2014 och 2018 visar vad som går att göra med en medveten och aktiv bostadspolitik. Satsningen på fler hyresrätter gav då resultat och antalet hyresrätter ökade tydligt i Stockholm. Inte minst bidrog allmännyttan till fler hyresrätter i hela staden.

Den minskning av allmännyttan som är resultat av majoritetens politik genom kraftigt sänkt nyproduktion och fortsatta utförsäljningar leder åt ett mer uppdelat Stockholm där staden inte längre är för de som saknar stora egna förmögenheter.



Den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både staden och stockholmarna. Takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver öka för att över tid vara minst 1500 - 2000 bostäder per år och byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror behöver prioriteras. Dessvärre har den grönbå majoriteten stegvis sänkt, inte bara sin ambition, utan även förmågan att uppnå ens de egna målen. Med kraftigt minskade markanvisningar till allmännyttan riskerar målen dessutom med tiden bli omöjliga att uppnå. Mycket riktigt framgår det också av budgetunderlaget att nyproduktionstakten sjunker under perioden, vilket påverkar bolagets resultatförmåga.

Familjebostäder har med sitt allmännyttiga uppdrag en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm - att bygga och förvalta hyresrätter som förmedlas via en gemensam kö som gör det möjligt för fler att få en bostad till en rimlig kostnad. För unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden betyder hyresrätten som boendeform mer långsiktighet och ökad självständighet. Allmännyttan är den part som i väldigt hög grad bidrar till att staden kan uppfylla det sociala bostadsförsörjningsansvaret för utsatta grupper, med sitt vräknings och trygghetsförebyggande arbete och breda kontaktnät med civilsamhället.

Vi noterar med glädje bolagets vilja att bidra till det så väl behövda bostadsbyggandet, inte minst när det gäller att gå vidare med tidigare planer för fler Stockholmshus. Samtidigt noterar vi en tydlig skiljelinje mellan vår och majoritetens syn på de allmännyttiga bostadsbolagens bidrag till Stockholmshusen. Uteblivna markanvisningar för Stockholmshusen riskerar att urholka grundtanken med projektet då upphandlat seriellt byggande kräver tillräckliga volymer för att i slutändan minska hyreskostnaderna.

Ett av de första besluten som den nytilträdde grönbå majoriteten tog var att återigen ge direktiv till stadens bostadsbolag om att erbjuda sina hyresgäster möjlighet att omvandla sina bostäder från hyresrätter till bostadsrätter. Precis som vid tidigare mandatperioder när de borgerliga styrte i Stockholms stadshus, så är det hyresrätter som ska ge plats åt bostadsrätter för att "minska segregeringen". Däremot tillämpas sällan eller aldrig samma logik för att öka hyresrätten som boendeform i bostadsrättstata områden. I majoritetens ägardirektiv framgår det även att bolaget ska kartlägga och avyttra bostäder som "inte har strategiskt värde för bolaget". Nettotillskottet av de 238 lägenheter som bolaget byggstartat under år 2021 har reducerats till netto 7 nya lägenheter på grund av ombildade och sålda bostäder under 2021. Det finns anledning till oro inför kommande år att man vill göra ytterligare ombildningar, försäljningar eller till och med avyttringar av hela bolag. Vi motsätter oss alla former av avyttringar av bostäder då det går stick i stäv mot vad bolagets primära ansvar är: att bygga och förvalta hyresrätter. Stockholm behöver fler bostäder och bolaget har både viljan och förmågan att bidra till den utvecklingen.

Det blir allt tydligare att den grönbå majoritetens politik inte stämmer överens med visionerna som presenteras i verksamhetsplaneringen. I förra årets verksamhetsplan nämndes hur "rekordhög byggtakt" innebär att Familjebostäder bidrar till att bekämpa bostadsbristen samtidigt som byggtakten även innebär arbetstillfällen. Dagens byggtakt är ett resultat av beslut tagna innan denna mandatperiod och kan knappast tillskrivas nuvarande majoritet. Det slås även fast att bolagets uppdrag är att bygga och förvalta bostäder men i verkligheten sänks byggmålen gång på gång, bostäder ombildas och säljs ut och tilldelningen av byggrätter är snål. I årets verksamhetsplan har byggtakten skrivits ner till "hög" och prognoser görs om minskade byggstartar de kommande två åren, vilket är följden av majoritetens sänkta ambitioner. Det råder en tydlig diskrepans mellan vad den grönbå majoriteten säger och vad den faktiskt gör.

Vad gäller trygghetsarbetet vill vi se fler dimensioner belysta kommande år, bland annat vilket inflytande hyresgästerna har i samband med de så kallade trygghetscertifieringarna och information och kommunikation om skyddsrummen i



fastigheterna. Vi noterar ändå att det är positivt att bolagets ambitioner för trygghetsarbetet återspeglas i den långsiktiga underhållsplanen, att samverkan med andra aktörer anges särskilt viktigt och att trygghetsarbetet även inkluderar insatser för ökad delaktighet och dialog. Vi noterar med glädje också bolagets ambitioner att jobba aktivt med "Rättvist byggande".

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Vårt koncept är att stegvis förtäta ytterstaden, ta bort fysiska och sociala barriärer och bygga ihop välbärgade och ekonomiskt och politiskt eftersatta områden. De allmännyttiga bolagen ska aktivt sträva efter att minska sociala klyftor, skapa trygga boendemiljöer och bryta den geografiska segregationen. Ytterstaden ska utvecklas och en god tillgång till mötesplatser, utemiljöer, kultur samt offentlig och kommersiell service ska säkerställas i alla delar av staden.

§ 6. Ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB

DNR FB 2022/924

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

Bolaget godkänner och ska medverka i "Handlingsplan för hållbar plastanvändning 2022 – 2026".

§ 7. Stadsarkivets inspektion av Familjebostäders hantering av allmänna handlingar

DNR FB 2021/1563

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt godkänna rapporten.

§ 8. Arbetsordning för styrelsen m m

DNR FB 2022/936

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt fastställa förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören m fl.

§ 9. Ombyggnad av kv Draget 1 - Information

Bolagets ombyggnadschef Jörgen Holmqvist och projektchef Maria Helgesson gav muntlig information om den planerade ombyggnaden. Frågor ställdes och besvarades.



§ 10. VD informerar

Jonas Schneider informerade:

- Förhandlingar med Hyresgästföreningen om 2023 års hyror inleds inom kort.

§ 11. Övriga frågor

Ledamoten Rashid Mohammed (V) ingav en skrivelse med följande lydelse:

Skrivelse om socioekonomisk konsekvensanalys inför renoveringen av kvarteret Draget

Vänsterpartiet anser att största möjliga varsamhet ska visas i samband med upprustning, bland annat genom att bevara fungerande kök och andra kvaliteter i lägenheterna, av klimatskäl och för att hålla nere hyrorna. Eftersom stor oro har uppkommit hos hyresgästerna inför renoveringen av kvarteret Draget vill vi att bolaget gör en socioekonomisk konsekvensanalys innan fortsatta beslut tas i ärendet, för att öka möjligheterna för bolaget att renovera på ett sådant sätt som gör att alla som vill kan bo kvar.

Bolagesledningen återkommer till styrelsen med förslag till svar på skrivelsen.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Kerstin Ingela Elisabeth,Edlund	2022-09-19
Dennis Lars Erik,Wedin	2022-09-19