



KONTAKT

Anders Burman  
087372073  
anders.burman@familjebostader.com

## Protokoll 1/2020

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 18 februari 2020  
kl. 09:00-11:30, Familjebostäder, Hammarby Fabriksväg 67, lokal Landsort,  
plan 1

### NÄRVARANDE

Styrelseledamöter	Dennis Wedin (M) Ida Karlbom (M) Lena Kling (L) §§1-14 Shadi Larsson (MP) Åsa Odin Ekman (S) Rashid Mohammed (V) Erik Persson (M) §§15-17 Thomas Högberg (S)
Suppleanter	Erik Persson (M) §§1-14 Saqib Shabbir (MP) Hamid Ershad Sarabi (C) Pontus Olsson (S) Yasmine Carlsson (V)
Övriga närvarande	Lars Riddervik Lekmannarevisor, Jonas Schneider VD, Gabriella Granditsky FB ledning, Karin Jacobsson FB ledning, Eva Ström Personalföreträdare, Anna-Karin Karlström Revisor, Daniel Carlsson-Mård Borgarrådssekreterare, Ingemar Rindstig Aukt revisor, Lott Jansson FB ledning, Lars Nylund FB ledning
Justerare	Dennis Wedin, Åsa Odin Ekman
Paragraf	§§1-17
Sekreterare	Annika Hejde Palm

### § 1. Föregående protokoll



Förelåg justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 3 december 2019.

## § 2. Val av protokolljusterare

Utsågs ordföranden Dennis Wedin att jämte vice ordföranden Åsa Odin Ekman justera dagens protokoll.

## § 3. Utfallsrapport och uppföljning ILS årsbokslut 2019

DNR FB 2020/157

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt tillsammans med ekonomichefen Karin Jacobsson.

Styrelsen beslutade att godkänna verksamhetsberättelsen för årsbokslutet 2019.

Åsa Odin Ekman m fl (S) och Rashid Mohammed (V) lämnade följande särskilda uttalande:

Det utfallsrapport som presenteras påvisar i många hänseenden att Familjebostäder är ett aktivt, allmännyttigt bolag i Stockholm stad. Detta både genom 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. Därtill kan nämnas att Familjebostäder kommit långt i det vräkningsförebyggande arbetet, vilket konkret kan mätas i att andelen faktiska vräkningar sjunkit jämfört med tidigare år.

Det är mycket positivt att bolaget är uppe i en historiskt hög nivå på 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 siffermål på markanvisningar till allmännyttan och Stockholmshusen. Familjebostäder har lyckats upprätthålla en hög produktionstakt samtidigt som bolagets ekonomi hanterats på ett föredömligt sätt.

Vad som däremot är mycket oroväckande är att byggtakten, under nuvarande grönbå styre, nu stegvis kommer att sjunka. Detta i en tid när bostadsbristen i Stockholm medför att efterfrågan på hyresrätter är skriande för stora delar av stadens befolkning. Familjebostäder satte under 2019 ett årsmål på 871 påbörjade lägenheter, men vid årets slut låg denna siffra istället på 579 påbörjade lägenheter.

Den grönbå majoriteten har sänkt bostadsmålen för de allmännyttiga bostadsbolagen. Trots denna sänkta ambitionsnivå konstaterar bolaget att de inte kommer att kunna bibehålla byggtakten och bidra till stadens bostadsmål om inte bolaget får fler markanvisningar. Det betyder att inte ens de mål som sänkts jämfört med föregående mandatperiod kommer kunna uppnås. Det är mycket angeläget att staden ger bolaget förutsättningar att nå sina mål genom ett tillräckligt antal markanvisningar.

Den grönbå majoriteten har gett Familjebostäder i uppdrag att erbjuda många av sina hyresgäster att få ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Av utfallsrapporten framgår att nio intresseanmälningar gjorts, motsvarande 517 lägenheter. Stockholm behöver fler,



inte färre, hyresrätter, och dessa 517 lägenheter behövs inom allmännyttan. Den ombildningsprocess som nu påbörjats kommer inte att lösa bostadsbristen. Istället kommer den leda till en minskning av antalet hyresrätter, och framförallt de med överkomliga hyror, som kan fördelas ut till de bostadssökande i Stockholm stad.

Vi oroar oss även för eventuella framtida utförsäljningar av delar av beståndet till privata hyresvärdar. Med våra partiets 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 förklarar bland annat bort detta med en vikande konjunktur. Vi menar att detta tvärtom ger mycket goda skäl att satsa på allmännyttan. Den politik som förs av den nuvarande majoriteten innebär tvärtom 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.

#### **§ 4. Årsredovisning inklusive revisionsberättelse, hållbarhetsrapport och revisionsrapport 2019**

DNR FB 2020/167

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig föredrog därutöver muntligen kring de auktoriserade revisorernas uppdrag samt resultatet av genomfört granskningsarbete.

Styrelsen beslutade följande:

- Årsredovisning 2019 för koncernen och moderföretaget AB Familjebostäder godkänns.
- Hållbarhetsrapport 2019 för AB Familjebostäder godkänns.
- Föreslå stämman att disponera vinstmedel i enlighet med föreslagen vinstdisposition.

#### **§ 5. Stadsrevisionens granskningspromemoria och granskningsrapport 2019**

DNR FB 2020/168

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Lekmannarevisorns granskningsrapporter avseende AB Familjebostäder, Gyllene Ratten Ny AB, AB Familjebostäder Fastighetsnät och Hemmahamnen Kontor AB delades ut på sammanträdet. Lekmannarevisorn Lars Riddervik föredrog därutöver muntligt kring lekmannarevisorernas uppdrag och granskningsarbete.



Styrelsen beslutade följande:

- Lekmannarevisorns granskningsrapport godkänns.
- Stadsrevisionens granskningspromemoria godkänns.

## § 6. Finansiell månadsrapport 2019-12-31

DNR FB 2020/156

Förelåg styrelse av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

## § 7. Avgivna remissvar

DNR FB 2020/92

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Jonas Schneider föredrog därutöver muntligt i fråga om betydelsen för bolaget av nytt förslag på Miljöprogram och Klimathandlingsplan och de i remissvaren redovisade konsekvenserna av de krav som ställs gällande energieffektiviseringar på Familjebostäder och stadens övriga bostadsbolag.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten.

## § 8. Internkontrollplan 2020 för AB Familjebostäder

DNR FB 2020/88

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som därutöver föredrog muntligt.

Styrelsen beslutade godkänna internkontrollplan 2020 för AB Familjebostäder med tillhörande bilaga.

## § 9. Sammanfattning av genomfört internkontrollarbete AB Familjebostäder 2019

DNR FB 2020/91

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslutade att godkänna redovisningen.



## § 10. Anmälan delegationsbeslut 2019 Familjebostäder

DNR FB 2020/123

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade att godkänna redovisningen.

## § 11. Stämмоombud vid dotterbolagens årsstämmor 2020

DNR FB 2020/80

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

- Annika Hejde Palm och vid hennes förhinder Jan Kårebrandt eller Michaela Andersson utses till AB Familjebostäders ombud vid årsstämma och eventuella extra bolagsstämmor i AB Familjebostäder Fastighetsnät, Hemmahammen Kontor AB och Gyllene Ratten Ny AB för tiden fram till 2021 års årsstämma.
- 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 2019 års förvaltning - förutsatt revisorernas tillstyrkan

## § 12. Ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB

DNR FB 2020/81

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade att anta finanspolicy för Stockholms Stadshus AB.

## § 13. Miljöpolicy för AB Familjebostäder

DNR FB 2020/143

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören, som även föredrog muntligt.

Styrelsen beslutade att godkänna Miljöpolicyen.

## § 14. Slutredovisning och framtida inriktning gällande AB Familjebostäders nyproduktion av Rinkebystråket

DNR FB 2019/2006

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Jonas Schneider och Lars Nylund föredrog därutöver muntligt.



Styrelsen beslutade följande:

- Slutredovisning samt rapport om fortsatt inriktning för nyproduktion av Rinkebystråket godkänns.

## § 15. Marknadsföring och samverkansavtal - Info

Styrelsen beslutade att bordlägga ärendet.

## § 16. VD informerar

Jonas Schneider informerade angående:

- Bolagets engagemang i Integrationspakten.
- Ombildningsläget
- Projekt Stockholmshyra
- Bolagets deltagande i Rättvist Byggande och i den nyinrättade Byggmarknadscommissionen, som båda verkar för en sund byggsektor
- Konst i Rinkeby Folkets hus
- Ett mail som tillställts styrelsen

## § 17. Övriga frågor

1. Ledamöter och suppleanter representerande (S) och (V) ingav en skrivelse med nedanstående lydelse.  
Bolagsledningen återkommer.

### **Begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive styrelse**

Datum för inlämnande av intresseanmälningar för ombildning passerades vid årsskiftet och sammanlagt har enligt Stadshus AB inkommit kompletta intresseanmälningar avseende 3 556 hyresrätter, varav 1 535 hos Stockholmshem, 1 504 hos Svenska Bostäder och 517 hos Familjebostäder. Värderingar av åtta fastigheter inleddes redan före årsskiftet och vi antar att resterande värderingar redan är inledda samtidigt som handläggningen av resultaten av de första värderingsuppdragen nu pågår hos Stadshus AB. De besked vi har fått är vidare att de första ombildningsärendena bör kunna tas upp i bolagsstyrelserna i mars.

Eftersom värderingarna enligt direktiven ska ligga till grund för bolagsstyrelsernas beslut om erbjudande ska lämnas till berörda bostadsrättsföreningar eller inte är det av mycket stor vikt att respektive styrelse får information och ges möjlighet att ställa frågor om principerna för värderingarna och hur de går till i god tid innan styrelsemötet som ska fatta beslutet.

Övergripande frågor som vi vill få belysta är hur olika faktorer sammanvägs i den slutliga bedömningen av priset och hur affärsmässigheten säkras. Delfrågor är exempelvis vilken roll den tekniska besiktningen spelar, vilka underlag som hämtas in för att bedöma fastighetens skick och hur inhämtas information om marknadsvärdet.

Samma skrivelse lämnas till styrelserna i samtliga bostadsbolag samt till koncernstyrelsen.

Vi begär härmed



att få en föredragning av värderingsarbetet enligt ovan med möjlighet att ställa frågor, innan ombildningsärendena kommer upp till beslut i Familjebostäders styrelse.  
Rashid Mohammed (V) Yasmine Carlsson (V) Åsa Odin Ekman (S) Thomas Högberg (S) Pontus Olsson (S)

2. Vice ordföranden Åsa Odin Ekman aviserade att hon sannolikt inom kort avsäger sig sitt uppdrag i styrelsen och tackade för sin tid i styrelsen. Ordföranden tackade Åsa för hennes insatser i styrelsen.

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa,Odin Ekman	2020-03-20
DENNIS,WEDIN	2020-03-20