



2/2012

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

Onsdagen den 7 mars 2012
kl 16.15-16.55

Närvarande:

Styrelseledamöter

Jonas Nilsson (M), ordförande
Ann-Margarethe Livh (V), vice ordförande
Bertil Johansson (M)
Peter Lundberg (M)
Abit DüNDAR (FP)
Emilia Bjuggren (S)
Elina Åberg (MP)

Suppleanter

Azad Hassan (S)
Lars-Erik Backman (V)
Hans Tjernström (C)
Anders Löwdin (S)
Filip Solsjö (M)
Ida Carlbom (M)
Cecilia Elving (FP)

Närvarande fackliga
företrädare

Lena Appelqvist

Ersättare för fackliga
företrädare

Ulf Kilander

Verkställande direktör

Magdalena Bosson

Övriga

Ingvar Andreasson, Thomas Stadig, Lars Björk, Erica
Lawesson och Peter Wickberg från bolaget

Sekreterare

Annika Hejde Palm

Antecknades att mötet ägde rum i Stadshuset, lokal Virvelvinden.

§ 1. Anmälan om protokolljustering

Anmälades justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 14 februari 2012.

§ 2. Val av justeringsmän

Utsågs ordföranden Jonas Nilsson (M) att jämte vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) justera dagens protokoll.

§ 8. Försäljning av bostadsfastigheter

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-02-29 med förslag till beslut.

Magdalena Bosson, Thomas Stadig, Lars Björk och Erica Lawesson informerade därutöver muntligt om försäljningsprocessen, informationsinsatser till berörda hyresgäster med mera.

Thomas Stadig föreslog att förslagets första att-sats skulle få följande kompletterade lydelse:

- Att godkänna försäljningen av tomträtten Smälänningen 3 med förbehåll för bildad bostadsrättsförenings möjlighet att efter fastighetsreglering förvärva del av tomträtten för 141 000 000 kronor.

Diskussioner fördes.

Ordföranden Jonas Nilsson (M) yrkade bifall till verkställande direktörens förslag med under mötet föreslagen komplettering.

Ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S) och ledamoten Elina Åberg (MP) yrkade att styrelsen skulle besluta:

Att avslå VDs förslag till beslut om försäljningen av redovisade objekt
Att vid en försäljning skriva in en förköps- och hembudsklausul
Att därutöver anföra följande:

I ett läge då det råder stor bostadsbrist borde allmännyttans högsta prioritet vara att bygga nya bostäder . En försäljning ger inte fler lägenheter till bostadsbristens Stockholm. Bostadsbristen är en av Stockholms huvudutmaningar och stadens bostadsbolag borde ägna all kraft åt att lösa den.

Det är problematiskt att stora försäljningar av allmännyttans bestånd av hyreslägenheter görs utan konsekvensanalyser av hur detta påverkar Stockholms medborgare och påverkar stadens möjlighet att växa. Allmännyttan fyller en viktig funktion i att möjliggöra och vara flexibel inför de bostadsbehov som medborgarna har.

Inte heller har konsekvenserna utretts för de hyresgäster som valt det allmännyttiga boendet och tryggheten i det långsiktiga fastighetsförvaltandet, och hur de påverkas då hela kvarter allmännytta

säljs till privata intressenter. Försäljningen skulle dessutom minska antalet lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen när endast 50 % ställs som krav.

Motivet till försäljningen uppges vara att finansiera fler bostadsbyggnadsprojekt. Att bolaget i dagsläget inte bygger fler bostäder beror dock inte på bristen på kapital. I nuläget finns alltför få markanvisningar och projekt inom bolaget. Bolaget kan i dagsläget inte visa upp något projekt som skulle motivera en försäljning. Bolagets ekonomiska ställning är god och grunden till försäljningen tycks därför inte ha koppling till den situation som råder i bolaget.

Då det under tidigare försäljningar och fastighetsaffärer framkommit skarp kritik och frågetecken kring i hur pris och köpeskillning fastställs och om de överhuvudtaget är affärsmässiga eller om de säljs till underpris är det extra viktigt att styrelsen har god kunskap och insyn i hur processen sett ut och hur köpeskillningen har fastställts. Vid affärer i den här storleksordningen bör flera oberoende värderingar göras och redovisas för styrelsen.

Sker en försäljning måste avtalet med köparen av fastigheterna innefatta begränsningar av möjligheterna att sälja beståndet vidare samt ett försöpsförbehåll.

Idag tar bolaget ett stort socialt ansvar på många av de platserna där vi har fastigheter. I det föreslagna köpeavtalet specificeras ej kraven för hur köparen aktivt ska bidra till bostadsområdenas fortsatta utveckling. En specificering är nödvändig om det ska finnas någon möjlighet att garantera att åtagandet efterlevs.

Avslutningsvis så bör hanteringen av styrelseärendet och skälet till sekretessbeläggningen utredas om de står i överensstämmelse med gällande regler. Ur demokratiskt perspektiv är det djupt problematiskt att en försäljning av denna storlek sker helt utan möjlighet till politisk diskussion eller dialog med stadens medborgare och de boende i fastigheterna.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) yrkade att styrelsen skulle besluta:

Att avslå försäljningen av bostadsfastigheterna

Att vid en försäljning skriva in en förköps- och hembudsklausul

Att därutöver anföra följande:

Antalet allmännyttiga hyreslägenheter minskar stadigt i Stockholm. Snart är det omöjligt för människor med låga eller till och med normala inkomster att få en hyreslägenhet i Stockholms stad. Därför säger Vänsterpartiet nej till såväl utförsäljningar av hela fastigheter som till omvandling av hyreslägenheter till bostadsrätter. Vi vänder oss också mot de odemokratiska sätt som detta ärende processats fram på. Styrelsen har inte fått någon information varken före eller under processens gång utan ställts inför fullbordat faktum.

Över 380 000 människor står i Stockholms stads bostadskö. Flertalet av dem efterfrågar hyresrätter med rimliga hyror. Majoriteten i bostadsbolagens styrelser fortsätter att föra en bostadspolitik som går tvärs emot vad hyresgästerna efterfrågar. Hur ska Stockholm kunna växa och utvecklas till en spännande storstad om till exempel unga människor varken har råd att bo eller studera här.

Vad är målet med dessa omfattande utförsäljningar av allmännyttans bostadsbestånd? Betyder aktiv fastighetsförvaltning att man ska avveckla all allmännytta i Stockholm och enbart förlita sig på privata fastighetsägare och den så kallade marknaden. Idag ser vi tydligt att ”marknaden” inte klarar av att bygga hyresrätter till rimliga priser som vanliga löntagare har råd att bo i. Allt tal om blandade upplåtelseformer rimmar illa.

För de boende i Blackeberg med omnejd är den personliga förlusten betydande. De kommer inte längre att ha tillgång till den interna bostadskön, vilket avsevärt minskar deras frihet att kunna flytta till andra områden i staden. De har också valt att bo hos allmännyttan med de fördelar det innebär; med den service och standard som ingår i hyran och de boendeflytandeavtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästerna möjligheter att påverka sitt boende. Nu straffas de

hyresgäster som inte vill ombilda till bostadsrätt. Den enda vinnaren blir de som av ideologiska skäl vill att allmännyttan ska minskas till förmån för privat ägande.

Enligt den nya hyreslagen ”Lagen om de kommunala bostadsföretagen” ska ett kommunalt bostadsaktiebolag inte kunna genomföra affärer som inte är affärsmässiga. Familjebostäder är överkonsoliderat utan några skulder, något ökat kapital behövs därför inte, men väl flera hyreslägenheter till rimliga hyror.

Enligt den nya lagen definieras också ett allmännyttigt bostadsbolag bland annat som ett bolag som erbjuder hyresgästerna boinflytande och inflytande i bolagen. Vi anser att Familjebostäder inte uppfyller detta krav, då hyresgästerna kommer informeras om att deras bostäder kommer att säljas och att beslutet redan fattats, vilket knappast kan definieras som ”boendeflytande”. Varför frågar man inte hyresgästerna först?

Ordföranden ställde de olika förslagen emot varandra och fann att styrelsen beslutat bifalla verkställande direktörens under mötet kompletterade förslag.

Styrelsen hade sålunda beslutat:

Att godkänna försäljningen av tomträtten Smålänningen 3 med förbehåll för bildad bostadsrättsförenings möjlighet att efter fastighetsreglering förvärva del av tomträtten för 141 000 000 kronor

Att godkänna försäljningen av i ärendet i övrigt redovisade fastigheter (1 fastighet och 20 upplåtna med tomträtt)

Att uppdra åt verkställande direktören att genomföra försäljningarna och teckna erforderliga avtal

Att hänskjuta ärendet till Stockholms Stadshus AB med hemställan att koncernstyrelsen för sin del godkänner försäljningen av i ärendet redovisade fastigheter samt bereder kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning till försäljningen

Att ge berörda hyresgäster rätt till byte genom den interna byteskön i enlighet med i ärendet redovisade förslag samt

Att ärendet skulle förklaras omedelbart justerat.

Reservationer avgavs av ledamöter och suppleanter representerande (S), (V) och (MP) till förmån för de respektive förslag till beslut som lämnats av dem. Reservation avgavs också av arbetstagarrepresentanterna Lena Appelqvist och Ulf Kilander.

Ordföranden Jonas Nilsson (M) och ledamoten Abid Dünder (FP) lämnade följande *särskilda uttalande*:

Urvalet av köpare till AB Familjebostäders fastigheter i nordvästra Stockholm har gjorts utifrån såväl köpeskilling som krav på god erfarenhet av fastighetsförvaltning, att de har en långsiktighet i ägandet och en förvaltning med tydligt kundfokus samt stabil finansiell ställning.

Härutöver har det varit viktigt att de förbundit sig att vidmakthålla nivån och volymen försöks- och träningslägenheter. Det är angeläget att privata värdar är med och tar ansvar för att upprätthålla en bra volym för dessa boendekategorier. Likaså glädjande att köparnas ambition är att lämna hela 100 procent av fria lägenheter till Stockholms bostadsförmedling.

Ordföranden förklarade sammanträdet avslutat.

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

.....
Jonas Nilsson

.....
Ann-Margarethe Livh