

**Nr 3 - 2016**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 28 april 2016 på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Joakim Larsson Karin Gustafsson

Närvarande:

Vice ordföranden Joakim Larsson (M)

Ledamöterna Karin Hanqvist (S)  
Karin Gustafsson (S)  
Magda Rasmusson (MP)  
Bo Sundin (M)

Suppleanterna Ralf Örvi (S) tjug för Livh  
André Beinö (S)  
Ahmet Music (MP)  
Karin Blomstrand (M) tjug för Elfsö  
Marianne Pettersson (M)  
Burhan Yildiz (L)

Verkställande direktören Pelle Björklund

Sekreteraren Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemannen vid Svenska Bostäder Lars Brogren och Mikael Källqvist samt borgarrådssekreteraren Martin Hofverberg (V).

**§ 1 Val av justeringsmän**

Styrelsens vice ordförande och ledamoten Karin Gustafsson utsågs att justera dagens protokoll.

**§ 2 Fastställande av dagordning**

Utsänt förslag till dagordning godkändes.

**§ 3 Anmälan om protokollsjustering**

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 17 mars 2016 (nr 2 - 2016) är justerat och utsänt.

**§ 4 Förslag till budget 2017 med inriktning 2018-2019**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till budget 2017 med inriktning 2018-2019", daterad den 15 april 2016, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamoten Bo Sundin och tjugi suppleanten Karin Blomstrand, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Förslag till budget 2017 med inriktning 2018-2019 godkänns.

#### **§ 5 Lägesrapport nyproduktion**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 15 april 2016, (Bilaga § 5).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

#### **§ 6 Beslutsunderlag investering nyproduktion kv. Ståthållaren 5 SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering avseende nyproduktion inom kv. Ståthållaren 5 i Bagarmossen, med adress Fogdevägen", daterad den 15 april 2016, (Bilaga § 6).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Investeringen avseende nyproduktion av 76 lägenheter i kv Ståthållaren 5 i Bagarmossen, ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

#### **§ 7 Beslutsunderlag utökad investering nyproduktion Nybohovsbacken SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag för utökad investering avseende nyproduktion av lägenheter i projektet Nybohovsbacken", daterad den 15 april 2016, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Investeringen avseende nyproduktion av 91 lägenheter i projektet Nybohovsbacken ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

#### **§ 8 Beslutsunderlag investering ombyggnad kv. Kontorsskylten 5 (HK) SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag för investering avseende ombyggnad av del av kv. Kontorsskylten 5, AB Svenska Bostäders huvudkontor, Vällingbyplan 2 i stadsdelen Vällingby", daterad den 15 april 2016, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Investeringen avseende ombyggnad av huvudkontoret inom kv Kontorsskylten 5 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och riskanalys.

### **§ 9 Upphandling ramavtal städarbeten**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Upphandling av ramavtal för städarbeten inom Svenska Bostäder", daterad den 15 april 2016, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Verkställande direktören får i uppdrag att genomföra upphandling av ramavtal avseende städarbeten.

### **§ 10 Nytt program för upphandlingar och inköp m m**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Nytt program för upphandlingar och inköp samt klausul om antidiskriminering och meddelarfrihet för stadens förvaltningar och bolag", daterad den 15 april 2016, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamoten Bo Sundin och tjugi suppleanten Karin Blomstrand, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 10 A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Nytt program för upphandlingar och inköp samt klausul om antidiskriminering och meddelarfrihet antas.

### **§ 11 Inkomna skrivelser, anmälan**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser, anmälan", daterad den 15 april 2016, (Bilaga § 11).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Anmälan godkänns.

### **§ 12 VD informerar**

Verkställande direktören informerade om kv. Pyramiden och behovet av grundförstärkning och upprustning av fastigheterna. Verkställande direktören redogjorde för en skrivelse som inkommit den 28 april 2016 från Lokala hyresgästföreningen och Samrådsgruppen för Pyramiden och uppgav att han kommer skriftligen besvara skrivelsen. Verkställande direktören konstaterade att det trots ett omfattande samrådsarbete inte gått att komma överens i samrådet och att det även i kv. Pyramiden finns en lägsta ombyggnadsnivå (basnivå) som bolaget inte kommer att ge avkall på. Hyresförhandlingarna för Pyramiden 12 har strandat och bolaget har hänskjutit ärendet till hyresnämnden för att få en bruksvärdeshyra fastställd. Verkställande direktören informerade om att bolaget, mot bakgrund av att det för närvarande inte finns godkännande av berörda hyresgäster eller tillstånd av hyresnämnden enligt 18 d § hyreslagen till de ombyggnadsåtgärder som bolaget vill utföra, beslutat att pausa hela ombyggnadsprojektet inom kv. Pyramiden.

Verkställande direktören informerade om Kulturhusrådet som är ett för Stadsholmen viktigt rådgivande organ i kultur- och byggnadsvårdsfrågor. Avsikten är att bjuda in Kulturhusrådet till en träff i samband med nästa styrelsemöte i Stadsholmen.

Verkställande direktören informerade om samtalen med regeringens förhandlingsman Claes Strååth om hyressättningsproblematiken och att förhoppningen är att man ska uppnå en del tydliga förbättringar som snabbar på och underlättar de årliga hyresförhandlingarna och stärker möjligheten till tvistelösning.

Verkställande direktören informerade om planeringen inför styrelsens resa till Kiruna den 7-9 september 2016.

### **§ 13      Övriga ärenden**

Inga övriga ärenden förelåg.

Vid protokollet

Klas Heldesten

**Bilaga 4 A**

2016-04-28

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)  
Bo Sundin (M)  
Karin Blomstrand (M)  
Burhan Yildiz (L)

**Särskilt uttalande**

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och vi har nu den högsta byggtakten i Stockholm sedan 70-talet. Vi ser därför med stor oro på att den politiska splittringen inom den rödgrönrosa majoriteten på sikt kommer att leda till en tillbakagång i bostadsproduktionen. Det kommer att framför allt drabba de unga som vill komma till Stockholm för att studera eller arbeta.

För oss är det viktigt att föra en aktiv bostadspolitik och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka, och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt i alla dess delar. Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med privata aktörer och boende.

Detta handlar till stor del om den aktiva fastighetsförvaltningen, att vara beredd att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt - för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa. Det är därför oroande att se hur bolagets ekonomiska resurser nu förskjuts från en fortsatt välbehövlig upprustning av beståndet, till att fokusera än mer på nyproduktion.

Nyproduktion är självklart en viktig del i bolagets verksamhet, dock är delar av bolagets befintliga bestånd i särskilt behov av upprustning, och det finns ej skäl att minska på upprustningstakten då detta varken är till gagn för hyresgäster eller bolaget i sig. Detta ska vidare ses i ljuset av den mycket breda mångfald av aktörer som, utöver stadens egna bolag, bygger såväl hyresrätter som bostadsrätter.

Vi vet att nyproduktion generellt sett är dyrt, och det gäller även hyresrätter. Då kostnaderna också påverkas av att tidsplaner försenas på grund av exempelvis överklaganden menar vi att SWOT-analysen behöver ta detta i beaktande som en risk. Det har också att göra med att såväl material som arbetskraft i stort sett är på sitt maximum avseende tillgänglig kapacitet vid nyproduktion. Därtill bör SWOT-analysens stycke för *svagheter* kompletteras med bolagets snabbt ökande kapitalskuld, som vid en stigande ränta skulle innebära stora kostnadsökningar. Här behövs därför mer fokus på att identifiera och sälja fastigheter.

Avslutningsvis ställer vi oss frågande till den konkreta innebörden av att hyresgästerna ska erbjudas inflytande i bolaget. Denna punkt kan tolkas väldigt brett och bör således förtydligas.

**Bilaga 10 A**

2016-04-28

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)  
Bo Sundin (M)  
Karin Blomstrand (M)  
Burhan Yildiz (L)

**Särskilt uttalande**

Avseende kommunfullmäktiges beslut gällande program för upphandling och inköp samt klausul om antidiskriminering och meddelarfrihet vill vi påtala att vi reserverade oss mot beslutet. Vi vill därför resa samma invändningar i samband med att Svenska Bostäders styrelse nu, i enlighet med beslutet av kommunfullmäktiges majoritet, föreslås besluta att anta programmet.

Kommunstyrelsen fick i budget för 2015 i uppdrag att ta fram ett nytt program för upphandling och inköp för Stockholms stad samt att revidera tidigare beslutad policy om konkurrens och valfrihet. Stockholms stads program för upphandling och inköp är ett betydelsefullt och viktigt ärende. Effekterna och konsekvenserna av programmet påverkar stadens skattebetalare, användare av offentlig verksamhet och företagare.

Självklart ska staden i sin upphandling och i sina inköp kunna ställa höga krav på verksamheter, tjänster och varor. Seriösa aktörer, rättssäkra arbetsförhållanden och konkurrens på lika villkor ska prägla alla stadens upphandlingar. Upphandlingspolicyn ska därför göra det möjligt att ställa sociala krav. Sådana kan dock se ut på många olika sätt och ska anpassas efter upphandlingsområdets art. Krav på socialt ansvar och miljöhänsyn ska vidare utformas så att mindre leverantörers möjlighet att delta i upphandlingen inte försvåras.

Den rödgrönrosa majoriteten hävdar dock i kommunfullmäktiges beslut att det nya programmet ska ses som ett verktyg för att uppnå olika sociala, miljö- och arbetsmarknadspolitiska mål. Det som majoriteten blundar för är att det inom sådant som miljö-, arbetsmarknads- och jämställdhetsområdet redan existerar omfattande lagstiftning och regelverk med tillhörande tillsyn. Det är även påtagligt hur brukar-, konsument- och företagarperspektivet saknas i den rödgrönrosa majoritetens beslut.

För Alliansen är det väsentligt att stadens upphandlingar utgår ifrån medborgarperspektivet. De varor och tjänster som staden upphandlar och tillhandahåller åt medborgarna ska hålla hög kvalitet och präglas av ansvarsfullt handskande med skattemedlen. Staden behöver utveckla sin beställarkompetens och stärka sin uppföljning av ingångna upphandlingsavtal för att säkerställa att stockholmarna får bästa möjliga kvalitet för sina skattepengar i de tjänster som upphandlas av staden. Staden behöver också skärpa åtgärderna mot leverantörer som inte uppfyller avtalsvillkoren. Vi noterar att den rödgrönrosa majoriteten inte själva lever upp till sin egen högstämda retorik i detta avseende, utan tvärtom förhåller sig helt passiva till leverantörer som uppenbart inte uppfyllt vad som krävts av dem i avtalen med staden.

Som vi tidigare har påpekat så är krav på leverantörers anslutning till kollektivavtal inte förenligt med EU-rätten. Vi välkomnar därför att det nya upphandlingsprogrammet istället medger att krav ställs på relevanta villkor i nivå med svenska kollektivavtal, även om också detta är behäftat med betydande oklarheter både juridiskt och praktiskt. Detsamma gäller krav på lägsta lönenivå, eftersom många kollektivavtal på svensk

arbetsmarknad är så kallade sifferlösa avtal, det vill säga inte fastslår en specifik lönenivå.

Vi noterar att stadsledningskontoret har flaggat för tveksamheter och komplikationer gällande det nya programmet för upphandling och inköp. Bland annat bedömer kontoret att programmet riskerar att stå i konflikt med krav på kvalitet och kostnadseffektivitet. Likaså konstateras att programmet riskerar att direkt eller indirekt reglera leverantörers övriga verksamhet, vilket kan resultera i upphandlingsfel och påföljande överklagandeprocesser.

Det är redan idag en utmaning att upphandla verksamheter och insatser utan att riskera att snedvrída konkurrensen. Många företag uppger att det finns svårigheter att delta i offentliga upphandlingar och att de därför avstår. Vi ser också att flera mindre företag med få anställda inte har kollektivavtal, även om de erbjuder arbetsvillkor som är lika bra som – eller bättre än – kollektivavtal.

Med det nya upphandlingsprogrammet föreligger en stor risk att ännu färre småföretag har möjlighet eller vill medverka vid en upphandling. Det är inte en god grund för jobbtillväxten eller staden då de flesta nya jobb växer fram i små företag. Dessutom riskerar det att hämma konkurrensen om endast ett fåtal större aktörer mäktar med att lämna anbud på offentliga upphandlingar. Det är sammantaget en utveckling som inte gynnar vare sig medborgarna, de upphandlande myndigheterna eller företagen.

Den rödgrönrosa majoriteten tar dessvärre med detta ärende ett stort steg bort från den grundläggande tanken med lagen om offentlig upphandling. Ska Stockholm stärka kvalitet och företagande är det inte den rätta vägen att göra det krångligare och dyrare att delta vid upphandlingar, som dessutom ställer orimliga krav som går stick i stäv med lagstiftning och den svenska modellen.