



ÄRENDE NR 3
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2017-09-05
DNR 2017/

KONTAKT

Annette Elmström
VD assistent
08-737 20 06
annette.elmstrom@familjebostader.com

Avrapportering av avgivna remissvar

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Godkänna rapporten för avgivna remissvar.

Anette Sand
VD

Susanne Tideman
Chef VD-stab

Ärendet

I enlighet med gällande arbetsordning mellan styrelsen och VD rapporteras här de fyra remissvaren/yttranden bolaget avgivit sedan senaste avrapporteringen vid styrelsemötet den 30 maj 2017.

Bilagor

1. Remissvar – Allmänhetens insyn avseende kommunala angelägenheter som utförs av privata utförare jämte revidering av klausul om meddelandefrihet och meddelarskydd (104-2088/2016)
2. Remissvar – Upphandling gemensamt upphandlings- och avtalshanteringsystem (220-557/2017)
3. Remissvar – Betänkandet En ny kamerabevakningslag (SOU 2017:55)
4. Underremiss – Nya skatteregler för företagssektorn

KONTAKT

Annika Hejde Palm
Bolagsjurist
08-737 21 60
annika.hejde-palm@familjebostader.com

remiss@stadshusab.se

STOCKHOLM 2017-05-10



AB Familjebostäder
Hammarby Fabriksväg 67
Box 92100
120 07 Stockholm

Besökskontor
Askebykröken 13, Rinkeby
Önskehensgatan 34, Högdalen

08-737 20 00 växel
08-737 21 21 fax

0770-814 814 kundservice
kontakt@familjebostader.com
www.familjebostader.com

Org nr 556035-0067
Plusgiro 19 43 68 - 7
Bankgiro 240-4044

Remissvar - allmänhetens insyn avseende kommunala angelägenheter som utförs av privata utförare jämte revidering av klausul om meddelarfrihet och meddelarskydd (104-2088/2016)

BAKGRUND

Familjebostäder har av Stadsledningskontoret inbjudits att lämna synpunkter avseende rubricerat ärende.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

AB Familjebostäders självklara utgångspunkt i alla upphandlingar är att avtal ska slutas endast med seriösa aktörer, som bedriver hållbar verksamhet. Bolaget ställer sig i därför huvudsak positivt till förslaget. Dock ger det upphov till viss oro i fråga om det kan påverka marknaden, dvs privata aktörers vilja att lämna anbud i kommunala upphandlingar, i icke önskvärd riktning. Redan idag noteras i vissa för bolaget viktiga upphandlingar ett lägre antal anbud än önskvärt. Bolaget har erfarit att mindre entreprenörer, med likaledes mindre administrativ kapacitet, tyvärr ibland väljer att avstå från att lämna anbud på grund av de högt ställda kraven på administrativ uppföljning och rapportering.

Vitesklausulen ska enligt förslaget utformas med ett fast vitesbelopp per vecka och ett tak. Bolaget föreslår att vite istället ska utgå med en procentuell andel av kontraktsvärdet. Med ett fast belopp finns risk att klausulen slår oskäligt hårt mot mindre företag som i regel har avtal/åtaganden avseende lägre värden. När det gäller förslaget maxbelopp för vite gör sig samma resonemang gällande: en leverantör med avtal som omsätter stora summor kan i princip "köpa" sig fri från klausulen (= man betalar hela vitet och så gäller inte klausulen). En kompletterande klausul skulle kunna vara en avtalad hävningsrätt när vitet når taket.

AB FAMILJEBOSTÄDER


Anette Sand
VD

KONTAKT

Annika Hejde Palm
Bolagsjurist
08-737 21 60
annika.hejde-palm@familjebostader.com

remiss@stadshusab.se

STOCKHOLM 2017-07-03



AB Familjebostäder
Hammarby Fabriksväg 67
Box 92100
120 07 Stockholm

Besökskontor
Askebykroken 13, Rinkeby
Önskehemsgatan 34, Högdalen

08-737 20 00 växel
08-737 21 21 fax

0770-814 814 kundservice
kontakt@familjebostader.com
www.familjebostader.com

Org nr 556035-0067
Plusgiro 19 43 68 - 7
Bankgiro 240-4044

Remissvar - Upphandling gemensamt upphandlings- och avtalshanteringsystem (220-557/2017)

BAKGRUND

Bostadsbolagen har av Stadsledningskontoret inbjudits att lämna synpunkter avseende rubricerat ärende. Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder har arbetat tillsammans och i stora delar och formulerat ett gemensamt svar för denna remiss.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

E-upphandlingsstöd

Vi har inga synpunkter när det gäller e-upphandlingssystemet och ställer oss därför positiva till förslaget.

Avtalshanteringsystem

Vår huvudsakliga återkoppling avser avtalskatalog. Förslaget från SLK kan innebära en hel del merarbete avseende registrering av avtal i en central katalog i det fall bolagen väljer att behålla sina lokala kataloger. Att bostadsbolagen behåller sina lokala kataloger är mest troligt då dessa är/blir starkt integrerade med vårt gemensamma fastighetssystem och i Svenska Bostäders fall redan är en integrerad funktion i avropssystemet. Syftet och bakgrunden till att ha den centrala katalogen är gott och välbehövligt ur koncernperspektivet. Vi anser dock att kostnader och resurser för att få en koncerngemensam avtalskatalog och åstadkomma den kunskap och transparens som behövs bör ligga just på koncernen och inte på bolagen. Det är därför lämpligare att SLK ombesörjer integration eller verktyg som samlar in den information man behöver från de lokala katalogerna till det centrala systemet istället för att de lokala organisationerna ska förstå och göra detta arbete åt SLK.

Ett annat scenario är att alla avtal istället ligger centralt i en katalog och att vi i bolagen inte har egna lokala kataloger. Detta kan bli problematiskt. Exempel på detta är i de fall vi har egna avtal på inköpsområden där det även finns centrala avtal. Det får aldrig bli otydligt för verksamheten vilka avtal som ska nyttjas. Kraven på en avtalskatalog som ska användas av flera

upphandlande myndigheter blir högre och kräver mer av systemen. Som exempel på detta krävs att hålla ordning på vilka avtal som gäller för respektive organisation på respektive avtalsområde (ibland är det Stockholm stads upphandlade avtal, ibland våra egna, ibland gemensamma med systerbolag och ibland en mix eller externa avtal som från SKL Kommentus eller HBV). För att säkerställa hög avtalstrohet och att vi tillämpar LOU är våra lokala avtalskataloger och införandet av gemensamt fastighetssystem med tillhörande avropsfunktion avgörande.

Med vänlig hälsning
AB FAMILJEBOSTÄDER


Anette Sand
VD

Remissvar
DNR FB 2017/1007

2017-08-11



KONTAKT

Susanne Tiderman
08-7372110
susanne.tiderman@familjebostader.com

Stockholms Stadshus AB

Remissvar: Betänkandet En ny kamerabevakningslag (SOU 2017:55)

Bakgrund

Utredningens uppdrag har varit att utreda vissa frågor avseende kameraövervakning och bl a analysera anpassningsbehov till den nya dataförordningen vad gäller behandling av personuppgifter. Enligt gällande lag gäller som huvudregel krav på tillstånd för övervakning av platser dit allmänheten har tillträde. Översyn görs också avseende om lagens tillämpning kopplade till ny teknik, t ex drönare utrustade med kameror. Vad gäller brottsbekämpning har uppdraget varit att överväga om möjligheterna till kameraövervakning på särskilda brottsutsatta platser behöver förbättras.

Synpunkter

Familjebostäder har fokuserat på de frågor som berör tillståndskrav och anmälningskyldighet.

Enligt *Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* ska de allmännyttiga bostadsbolagen bedriva sin verksamhet på affärsmässiga villkor likt privata bostadsbolag. Allmännyttiga bostadsbolag nämns inte i förslaget, men utifrån texten i kapitel 11:5 görs tolkningen att de allmännyttiga bostadsbolagen här kommer att betraktas som myndighet i lagens mening. Det innebär att åtskillnad kommer att göras mellan kommunala bostadsbolag och privata fastighetsägare. De kommunalägda bostadsbolagen ser ut att falla under begreppet allmänt intresse och kommer därmed åläggas en betydande högre administrativ börda för kamerabevakning jämfört med en privat fastighetsägare, en börda som också drabbar tillståndsmyndigheten. Enligt utredningen är skillnaden i behandling exempel på saklig inkonsekvens som får godtas i och med att begreppet allmänt intresse används som avgränsning (SOU 2017:55, sid 261).

Familjebostäder rekommenderar starkt lagstiftaren att inte göra åtskillnad mellan privata och kommunala bostadsbolag då bostadsuthyrning i sig inte kan anses som myndighetsutövning. Bolaget vill därför att förslaget ändras så att det tydligt framgår att bostadsuthyrning, oavsett huvudman, inte ingår i begreppet allmänt intresse och att slopandet av tillståndskrav och anmälningsplikt även omfattar de allmännyttiga bostadsbolagen.

Stockholm 2017-08-09

Anette Sand



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
08-737 20 42
karin.jacobsson@familjebostader.com

remiss@stadshusab.se

Underremiss

Nya skatteregler för företagssektorn

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att inkomma med synpunkter på Finansdepartementets Promemoria "Nya skatteregler för företagssektorn".

Sammanfattning av promemorian

Promemorian har sin bakgrund i Företagsskattekommitténs slutbetänkande (SOU 2014:14) Neutral bolagsskatt – för ökad effektivitet och stabilitet - som fått hård kritik från flera remissinstanser, bl a Stockholms stad, som i sitt remissvar från oktober 2014-10-16 avstyrkte förslagen i betänkandet. Förslagen i promemorian är omfattande och behandlar i huvudsak regler för begränsning av ränteavdrag i företagssektorn, vilket skulle göra det dyrare att låna. Förslaget innefattar även en sänkning av bolagsskatten från 22% till 20%.

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2018.

Familjebostäders synpunkter

GENERELL RÄNTEAVDRAGSBEGRÄNSNING

Även det nu omarbetade förslaget kommer med ett normaliserat ränteläge att få negativa konsekvenser för kapitalintensiva verksamheter i lågavkastande branscher. Det är framför allt fastighetsbolag med ett långsiktigt ägande och en långsiktig förvaltning som på sikt kommer att påverkas mest negativt av förslaget.

I Stockholm har de kommunala bostadsbolagen, däribland Familjebostäder, ett tydligt expensionsmål att kraftigt öka nyproduktionen av bostäder i form av nya hyresrätter. Det innebär att bolaget har ett betydande investeringsbehov framöver med tyngdpunkt åren 2018-2021 med planerade investeringar på ca 10 mdr för att nå nyproduktionsmålen. Genomförandet finansieras i huvudsak med lånat kapital.

Familjebostäder är idag lågt belånat med en belåningsgrad på 14 % vilket ger goda förutsättningar att genomföra planerade investeringar. På kort sikt med dagens låga räntor kommer förslaget om ränteavdragsbegränsning inte att påverka bolaget. På lång sikt, med ett på sikt normaliserat ränteläge med räntor på 3-5% och i kombination med en högre låneskuld medför förslaget en väsentligt högre skattebörd och konsekvenser för bolagets förmåga och möjlighet att uppnå målen för nyproduktion.

Familjebostäder äger idag 374 fastigheter som regelbundet har behov av större renoveringar och ombyggnationer och som föranleder behov av extern finansiering. Även denna del av bolagets förvaltningsåtagande som en långsiktig förmögenhetsförvaltare åt Stockholms stad kommer att påverkas negativt då renoveringskostnaderna ökar i och med begränsad avdragsrätt för finansieringen.

Fördyringar i fråga om nyproduktion och renoveringar kommer i slutändan att drabba enskilda konsumenter i form av högre boendekostnader.

Promemorian framhåller även att förslagen innebär ett genomförande av delar av EU direktivet om regler mot skatteflyktsmetoder. Förslaget förordar en EBIT-modell för beräkning av avdragsrätten och inte den EBITDA-baserad modell som också utgör grundmodellen för EU:s direktiv. Familjebostäder anser att det bästa alternativet är en EBITDA-baserad modell som utgår från bolagets rörelseresultat och där hänsyn tas även till kostnader för avskrivningar. Den modellen följer grundmodellen i EU:s direktiv och är i linje med regler för ränteavdragsbegränsningar som införts i några av Europas övriga länder.

RIKTADE RÄNTEAVDRAGSBEGRENSNINGREGLER FÖR VISSA INTERNA SKULDER

Utredningen har tyvärr inte föreslagit några undantagsregler för kommuner och landsting trots att konsekvensanalysen bekräftar att regeln oavsiktligt träffar många kommunala bolag. Det innebär att flera kommunkoncerner, med internbankslösningar för att effektivisera finansieringen av sin verksamhet, felaktigt drabbas av denna regel med följderna att räntor inte blir avdragsgilla i de kommunala bolagen. Då förslaget oavsiktligt drabbar kommunala bostadsföretag hårt och får stora konsekvenser för hyresgästerna måste bör förslaget justeras för att uppnå önskad effekt för bolagen och på hyresmarknaden.

Familjebostäder har en pågående tvist med skatteverket kring befintligt regelverk och dess tolkning vilket för närvarande innebär att större delen av bolagets interna räntekostnader inte är skattemässigt avdragsgilla. Det är mycket olyckligt att nuvarande begränsningsregler kvarstår i förslaget då det innebär att de fortsatt kan tolkas och tillämpas felaktigt utifrån deras syfte på verksamheter som bedrivs i aktiebolagsform i kommuner och landsting.

PRIMÄRAVDRAG FÖR HYRESHUS

För att motverka de stora negativa effekterna för fastighetsföretag framför allt hänförligt till bolag som uppför hyreshus föreslås ett primäraavdrag på 10% av anskaffningsvärdet under fem år från att byggnaden färdigställs.

Detta förslag mildrar initialt den hämmande effekt som avdragsbegränsningen har på bostadsbyggandet men är på lång sikt bara en periodisering av avdraget för avskrivning på byggnaden. Förslaget ger ingen kompensation för de ekonomiska försämringar som begränsningsregelverket innebär för större ombyggnader och även till viss del planerat underhåll i befintliga hyresfastigheter.

SAMMANFATTNING

Förslaget kommer initialt med dagens låga räntenivåer och med bolagets låga belåningsgrad inte att få några negativa konsekvenser för Familjebostäder. Förslaget hämmar dock generellt framtida investeringsmöjligheter och framför allt Familjebostäders möjligheter och framtida ambition att bidra till fler hyresrätter genom nyproduktion och att bibehålla vårt långsiktigt förvaltade fastighetsbestånd med god standard till en rimlig hyra.



Anette Sand
VD