



KONTAKT

Annette Elmström
087372006
annette.elmstrom@familjebostader.com

AB Familjebostäders styrelse kallas till sammanträde 6/2017

TID

Tisdag den 10 oktober 2017 kl. 08:15

PLATS

Hammarby Fabriksväg 67, lokal Landsort

Föredragningslista

1. Anmälan av föregående protokoll
2. Val av justeringspersoner
3. Avrapportering av avgivna remissvar (FB 2017/1427)
4. Stockholms Stadshus ABs beslut avseende kompletterande ägardirektiv (FB 2017/1394)
5. Rapport resultat Tertial 2 och Prognos 2 för 2017 (FB 2017/1389)
6. Finansiell månadsrapport 2017-08-31 för AB Familjebostäder (FB 2017/1388)
7. Bostadsuthyrningen tertial 1 och 2 2017 - rapport (FB 2017/938)
8. Lokaluthyrningen tertial 1 och 2 2017 - rapport (FB 2017/1371)
9. Reviderat genomförandebeslut gällande nytt standardiserat fastighetssystem - Projekt Vera (FB 2017/1400)
10. Presentation av Familjebostäders tyngdpunktsområden
11. VD-rapport
12. Övriga frågor

Välkommen!

S = Stab

A = Administration

K = Kommunikation

Fa = Fastighetsavdelningen

PuA = Projektutvecklingsavdelningen

Anmälan av föregående protokoll

1



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 5/2017

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 5 september 2017
kl. 08:15 - 08:50

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter	Ann-Margarethe Livh Christina Elffors Sjödin Ray Zegarra Mikael Lind Ewa Samuelsson Thomas Högberg §§7-12 ersätter Marie Lorentzon Lars-Erik Backman ersätter Arvid Vikman Daniel Gustafsson §§1-6 ersätter Marie Lorentzon
-------------------	--

Suppleanter	Peter Lundberg Hanna Gerdes Daniel Gustafsson §§7-12
-------------	--

Övriga närvarande	Anette Sand VD, Håkan Siggelin, Susanne Tiderman, Erica Lawesson, Lars Björk, Therese Kjellgren, Martin Hofverberg, Erik Brink
-------------------	--

Justerare	Ann-Margarethe Livh, Christina Elffors Sjödin
-----------	---

Paragraf	§§1-12
----------	--------

Sekreterare	Annika Hejde Palm
-------------	-------------------

§ 1. Anmälan av föregående protokoll

Anmälades justerade protokoll från styrelsens sammanträden den 30 maj och 22 augusti 2017.

§ 2. Val av justeringspersoner

Utsågs ordföranden Ann-Margarethe Livh att jämte vice ordföranden Christina Elffors Sjödin justera dagens protokoll.

§ 3. Avrapportering av avgivna remissvar

DNR FB 2017/1250

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten.

§ 4. Beslut om arbetsordning för styrelsen m m

DNR FB 2017/1037

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

Förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören m fl fastställs.

§ 5. Antagande av Stockholms Stadshus ABs beslut avseende kompletterande ägardirektiv

DNR FB 2017/1028

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

1. Fordonsstrategi jämte riktlinje till Utl 2017:59 och av kommunstyrelsen beslutade revideringar av riktlinjer antas.
2. Övergångsförfarandet enligt utlåtandet Fordonsstrategi ska tillämpas.
3. Riktlinje för centrumutveckling – En del av levande lokala centrum, bilaga 3 till Utl 2017:43, antas i tillämpliga delar.
4. Avfallsplan för Stockholm 2017-2020 (Utl 2017:67) antas.
5. Strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad, enligt bil 2 till Utl 2017:72, antas.

§ 6. Beslut om firmatecknare för AB Familjebostäder

DNR FB 2017/1232

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

1. AB Familjebostäders firma skall tecknas – förutom av styrelsen – av verkställande direktören Anette Sand, fastighetschefen Lars Björk, chefen för VD-staben Susanne Tiderman, chefen för Projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, kommunikationsdirektören Erica Lawesson, chefen för ekonomiavdelningen Karin Jacobsson, HR-chefen Therese Kjellgren, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Ann-Margarethe Livh, Christina Elffors Sjödin, Marie Lorentzon, Arvid Vikman, Ray Zegarra, Mikael Lind och Ewa Samuelsson – två i förening.

Dessutom har verkställande direktören, och i förekommande fall tillförordnad verkställande direktör, enligt 8 kap 29 § jämförd med 8 kap 36 § aktiebolagslagen rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder m m och att företräda bolaget utåt.

2. Beslutet justeras omedelbart.

§ 7. Anmälan resultatrapport för AB Familjebostäder januari-juni 2017

DNR FB 2017/1268

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

Resultatrapport för januari – juni 2017 godkänns.

§ 8. Anmälan finansiell månadsrapport 2017-07-31 för AB Familjebostäder

DNR FB 2017/1204

Finansavdelningen på stadsledningskontoret analyserar kontinuerligt koncernbolagens finansiella situation på uppdrag av koncernledningen i Stockholm Stadshus AB.

Avrapportering sker för respektive dotterbolag i form av en finansiell månadsrapport 11 gånger per år (juni undantaget). Enligt gällande finanspolicy ska rapporten presenteras för styrelsen.

Styrelsen beslutade följande:

Stadsledningskontorets rapport läggs till handlingarna.

§ 9. Information, Projekt Kv Björken

Håkan Siggelin föredrog muntligt.

§ 10. Projektportföljen, information om pågående projekt

Håkan Siggelin föredrog muntligt. Bolaget har idag ca 800 lägenheter i pågående produktion. Allt tyder på att målet om 1000 byggstartade lägenheter per år kommer att nås de närmaste åren. Bolaget har inlett arbete för att attrahera även utländska entreprenörer i syfte att uppnå ökad konkurrens på marknaden.

§ 11. VD-rapport

- Lars Björk informerade om upphandling av nytt fastighetssystem, VERA. Projektets införande beräknas fördröjas ca 1 år och komma igång hösten 2018. Ett reviderat genomförandebeslut kommer att underställas styrelsen vid nästa styrelsemöte.
- Anette Sand meddelade att styrelsen, från och med nästa styrelsemöte, kommer att få särskild information i något aktuellt ämne. Styrelsemötena beräknas då ta sammanlagt en timme.

§ 12. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmälades.

Ordföranden förklarade sammanträdet avslutat.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Ann-Margarethe Christina,Lihv	2017-09-13
LENA CHRISTINA,ELFFORS SJÖDIN	2017-09-06

Avrapportering av avgivna remissvar

3

FB 2017/1427



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.

- Godkänna rapporten för avgivna remissvar.

Ärendet

I enlighet med gällande arbetsordning mellan styrelsen och VD rapporteras här de sju remissvaren/yttranden bolaget avgivit sedan senaste avrapporteringen vid styrelsemötet den 5 september 2017.

Bilagor

1. Remissvar – SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster
2. Remissvar – Utställning av ny översiktsplan för Stockholm”
3. Remissvar – ”Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)
4. Remissvar – Förslag till klimatfärdplan 2050 för Stockholmsregionen
5. Remissvar – Elektroniska fakturor vid offentlig upphandling (Ds 2017:31)
6. Remissvar – Program för barns rättigheter och inflytande i Stockholms stad. Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022 och Program för lika rättigheter och möjligheter oavsett sexuell läggning. Könsidentitet och könsuttryck 2018-2022
7. Remissvar – Gemensamma Miljökrav för entreprenader



KONTAKT

Helena Ulfsparre
miljöchef

08-737 22 42

helen.ulfsparre@familjebostader.com

Remissvar - Gemensamma Miljökrav för entreprenader

Bakgrund

Göteborgs, Malmö och Stockholms Stad samt Trafikverket har sedan slutet av 1990-talet samarbetat med att ställa miljökrav vid upphandling av entreprenader. Remissen berör uppdaterade miljökrav för entreprenader för drivmedel, fordon, arbetsmaskiner och kemiska produkter och nya krav för material och varor. Det kravförslag som nu remissbehandlas är tänkt att börja tillämpas i upphandlingar från och med 1 januari 2018.

Synpunkter

Familjebostäder anser att det är bra att gemensamma miljökrav för entreprenader, med tyngdpunkt på fordon och arbetsmaskiner, uppdateras. Nya tekniker och ny kunskap gör det möjligt att nå bättre miljöprestanda. Storstadsområden som Stockholm, Göteborg och Malmö är ur miljösynpunkt känsliga områden, vilket gör det befogat att uppdatera miljökraven. Generellt verkar förslaget väl genomarbetat och bra.

Följande synpunkter på framlagt förslag önskar Familjebostäder emellerid föra fram:

Familjebostäders egen uppföljning av nu gällande krav för fordon och arbetsmaskiner visar att flera avvikelser på ställda miljökrav uppkommer i entreprenaderna. Därför vill bolaget poängtera att dessa uppdaterade krav kräver uppföljning, annars riskerar miljökraven inte uppfyllas. Hur uppföljningen ska gå till bör definieras i de uppdaterade kraven.

Enligt "grundkravet" i förslaget ska "Kemiska produkter" och "Material och varor" klara kravet enligt Trafikverkets kriterier i prioritetsordningen 1, 2 eller 3. Kommunfullmäktige i Stockholm har dock tagit beslut om Stockholms stads Miljöprogram och tillhörande Kemikalieplan 2014-2019. Här preciseras krav att tillämpa kriterierna i enlighet med Byggvarubedömningen (BVB) vid användning av kemiska produkter och bygg- och anläggningsmaterial. Här återfinns mer omfattande miljökrav som berör "kemiska produkter" och "material och varor" och det är dessa krav Stockholms stads förvaltningar och bolag har att följa. Malmö stad och Göteborg stad har likaledes tagit beslut om egna kemikalieplaner. Därför föreslås att formuleringen ändras till att Trafikverkets

kriterier gäller för Trafikverkets projekt, och för städerna Stockholm, Göteborg och Malmö gäller respektive stads kemikalieplaner.

I grundkravet står även att "Trafikverkets kriterier är harmoniserade med BASTA/BETA-kriterierna, Sunda Hus och Byggvarubedömningens kriterier för innehåll av farliga ämnen". Det är missvisande då kriterierna för BASTA och Byggvarubedömningen (BVB) innebär strängare miljökrav än kriterierna för BETA. Därför kan inte kriterierna jämföras. Formuleringen föreslås tas bort alternativt korrigeras.

Det finns även nyttillkomna krav relaterade till åtgärder för minskad klimatpåverkan från byggvaror. Dessa initiativ är viktiga men åtgärderna är ännu i utvecklingsskede. Stockholms stad verkar i flera testpiloter för att utveckla ett Livscykelanalysverktyg (LCA-verktyg) för att kunna mäta emissioner av CO₂ från tillverkning av energikrävande byggvaror. Forfarande saknas miljövarudeklarationer typ III (EPD) för flera byggvaror. Familjebostäder anser därför att det i dagsläget är att föredra att uppmuntra initiativ, men utan att ställa specifika krav.

AB Familjebostäder



Anette Sand, VD



remiss@stadshusab.se

Remissvar

Program för barns rättigheter och inflytande i Stockholms stad, Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022 och Program för lika rättigheter och möjligheter oavsett sexuell läggning, könsidentitet eller könsuttryck 2018-2022

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Stadsledningskontorets förslag till ovanstående program, som föreslås genomföras inom bolaget.

Bolagets synpunkter

Generellt sett står bolaget bakom tankarna i samtliga program och arbetar redan i linje med dessa. Bolaget bedriver CSR-arbete, rapporterar enligt GRI och omfattas dessutom av kravet på hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen, vilket betyder att alla kommande årsredovisningar kommer att innehålla en sk hållbarhetsrapport. Häri ingår bland annat redovisningsområdet Mänskliga rättigheter.

När det gäller Program för barns rättigheter och inflytande i Stockholms stad 2018-2022 efterfrågar bolaget emellertid förtydligande i fråga om fokusområde 1. Hur bolaget bygger och förvaltar våra fastigheter kan direkt eller indirekt påverka i princip alla medborgare, såväl barn som vuxna. Bolaget har ett barnperspektiv vid beslut om investeringar och i det dagliga arbetet, men i verksamheten måste *hyresgästernas* åsikter, rättigheter, skyldigheter och inflytande ha en särställning.

Med vänlig hälsning
AB Familjebostäder



Anette Sand
VD

KONTAKT

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

remiss@stadshusab.se

STOCKHOLM 2017-08-31



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 - Elektroniska fakturor vid offentlig upphandling (Ds 2017:31)

BAKGRUND

Familjebostäder har inbjudits att lämna synpunkter avseende rubricerat ärende.

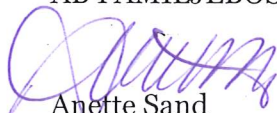
SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Familjebostäder ställer sig positivt till förslaget i sin helhet. Målsättningen med en papperslös offentlig förvaltning är god både utifrån ett digitaliseringsperspektiv och utifrån en målet att minska miljöpåverkan.

Familjebostäders uppläggning och anslutning av leverantörer med elektronisk fakturering hanteras av serviceförvaltningen inom Stockholms stad. En ny gemensamt teknisk standard som gör det möjligt att ta emot elektroniska fakturor måste därför säkerställas av serviceförvaltningen och Stockholms stad.

Förslaget innebär risk att försvåra för mindre företag som inte själva klarar av e-fakturor. Leverantörsportal som nämns är ett bra alternativ som kan nyttjas av både stora och små företag. Olika leverantörsportaler för olika upphandlande myndigheter kommer dock att leda till ökad administration och ökad tidsåtgång för de leverantörer som ska in för första gången i en kunds leverantörsportal.

Med vänlig hälsning
AB FAMILJEBOSTÄDER


Anette Sand
VD



KONTAKT

Helena Ulfsparre
miljöchef

08-737 22 42
helena.ulfsparre@familjebostader.com

Remissvar Förslag till klimatifärdplan 2050 för Stockholmsregionen

Bakgrund

Klimatifärdplanen är en vägledande, strategisk handlingsplan för länets energi- och klimatarbete. Syftet är att visa hur regionens klimatmål ska nås enligt regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen år 2050. Regionens klimatmål bygger på globala, europeiska och nationella riktlinjer och mål. Det innebär att statliga myndigheter och kommuner ska använda sig av underlaget i sin planering.

Synpunkter

Det är bra att en samlad plan för Stockholmsregionen tas fram med sikte på år 2050 och att länet både ska kunna växa och minska klimatpåverkan. Planen är välgjord och omfattar de mest betydande områdena som påverkar vårt klimat. Familjebostäder kommenterar de delar som berör bolagets verksamhet, kapitlet om bebyggelsesektorn.

Av de vägval som föreslås, så arbetar Familjebostäder redan med de flesta och anser att de är viktiga för klimatfrågan. Energieffektivisering av beståndet och produktion av nära-noll energihus ingår redan i vår ordinarie verksamhet liksom att installera och drifva solceller för att producera egen förnybar el. Arbete med att kapa effektoppar och installera smarta tekniska system är även det ett viktigt förbättringsarbete.

Familjebostäder vill poängtera att bolaget ser särskilt positivt på förslaget att koppla ihop länets olika fjärrvärmenät för att kunna undvika spetslastinsatser och ser här en stor potential att minska utsläppen av klimatpåverkande växthusgaser.

AB Familjebostäder

Anette Sand
VD

2017-08-29



FB 2017/1087

remiss@stadshusab.se

HANDLÄGGARE

Andreas Persson
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 22 82
andreas.persson@familjebostader.com

Remissvar "Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)"

Bakgrund

Regeringen beslutade i början av 2017 att tillsätta en särskild utredning med uppdrag att utreda och lämna förslag till utveckling av översiktsplaneringen. Utredningen kallas Översiktsplaneutredningen och uppdraget omfattar fyra frågor, varpå denna remiss hanterar en av dessa frågor, detaljplanekravet. Familjebostäder har inbjudits att lämna synpunkter på remiss "Delbetänkande Detaljplanekravet (SOU 2017:64)".

Familjebostäders kommentarer

Förslaget innebär både lättnader och skärpningar, där lättnaderna innebär att kravet att kommunerna måste göra en detaljplan i vissa fall minskar. Skärpningarna är i huvudsak av lagteknisk karaktär.

Genom förslaget öppnas möjligheten att fler åtgärder kan prövas genom bygglov eller förhandsbesked, vilket beskrivs kunna ge en smidigare process samt korta ledtiderna. I huvudsak pekar delbetänkandet ut att mindre och medelstora exploatörer på så sätt kan ta initiativ till byggprojekt som idag förutsätter detaljpaneläggning.

Familjebostäder har en stor produktionsstorlek och bolagets verksamhetsområde finns inom en bebyggelsemiljö som troligen inte påverkas i större omfattning av delbetänkandets förslag. Familjebostäder bedömer därför att delbetänkandets förslag inte nämnvärt påverkar bolagets möjligheter att korta ledtiderna i plan- och byggprocessen.


Anette Sand
VD

2017-08-18



FB 2017/975

remiss@stadshusab.se

HANDLÄGGARE

Andreas Persson
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 22 82
andreas.persson@familjebostader.com

Remissvar, remiss "Utställning av ny översiktsplan för Stockholm".

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2017 att ställa ut förslaget till ny översiktsplan för Stockholms stad. Syftet med utställningen är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Familjebostäder har inbjudits att lämna synpunkter på remiss "Utställning av ny översiktsplan för Stockholm".

Familjebostäders kommentarer

Familjebostäder har tidigare, i samband med översiktsplanens samrådsförslag, lämnat ett remissvar, som nu bifogas. Bolaget får nu i huvudsak hänvisa till tidigare remissvar, dock med följande kompletteringar:

GENOMFÖRANDE AV ÖVERSIKTSPLANENS UTBYGGNADSSTRATEGI

Familjebostäder uppfattar att översiktsplanen medför potential att frigöra mark för byggnation vid trafikleder, vilket bolaget välkomnar. Komplexiteten i stadsbyggandet samt den snabba utvecklingstakten kräver ett utpräglat helhetsperspektiv och att berörda parter, exempelvis Trafikverket, kommer in tidigt i planeringsprocessen. Olika aktörers olika perspektiv, lokala som regionala, medför utmaningar för genomförandet av utbyggnadsstrategin, vilket innebär att samordningen mellan dessa parter blir av största vikt för en lyckad utbyggnad. Detta gäller, utifrån bolagets erfarenheter, inte minst vid projekt där mark är tänkt att frigöras kring trafikleder.

Anette Sand
VD

2017-01-02



Diarienummer: 2016/1425-1.5

Stadsbyggnadskontoret
Stockholms Stad

HANDLÄGGARE

Andreas Persson
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 22 82
andreas.persson@familjebostader.com

Remissvar, remiss "Översiktsplan för Stockholm – samrådsförslag".

Bakgrund

Ett beslut om att genomföra ett samråd om en ny översiktsplan är taget av Stadsbyggnadsnämnden. Syftet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt samt att ge möjlighet till insyn och påverkan kring den översiktliga planeringen i Stockholms Stad.

Familjebostäder har utifrån det av Stockholms Stads Stadsbyggnadskontor, strategi- och utvecklingsenheten, inbjudits att lämna synpunkter på remiss "Översiktsplan för Stockholm". Synpunkterna ska vara Stadsbyggnadskontoret tillhanda senast 2017-01-10, via e-post till stadsbyggnadskontoret@stockholm.se. I ämnesraden ska "Remissvar översiktsplan för Stockholm, dnr 2015-10143" skrivas.

Sammanfattning

Familjebostäder ställer sig bakom målbilden att Stockholm ska vara en stad för alla med täta och sammanhållna stadsmiljöer och där bebyggelse och grönstruktur samspelar och ger goda förutsättningar för goda livsmiljöer.

Familjebostäder ser stora möjligheter att med bolagets verksamhet bidra till att skapa en framtida hållbar och livskraftig stad utifrån översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål. Bolaget ser fram emot att omsätta översiktsplanens mål, planeringsinriktningar och utbyggnadsstrategi genom att vara en drivande part för den lokala utvecklingspotentialen både i planeringen på områdesnivå och i dess efterföljande skeden.

Familjebostäders kommentarer

EN VÄXANDE STAD OCH EN GOD OFFENTLIG MILJÖ

Stadsbyggnadsmålet "en växande stad" beskriver att det är viktigt att fortsätta utveckla de värden som gör Stockholm levande – med nya offentliga rum och genom att ta tillvara idéer som berikar staden. Texten berättar att staden är känd som en av världens vackraste huvudstäder, med vattnet, grönskan och bebyggelsen i samspel med skärgårdens topografi. Vidare beskrivs att det är viktigt i allt stadsbyggande att ta tillvara den attraktionskraft som ligger i Stockholms kvaliteter och särdrag.

Stadsbyggnadsmål "god offentlig miljö" tar upp att stadsdelarnas centrum är den naturliga utgångspunkten för det lokala stadslivet samt att det blir en central uppgift för stadsbyggandet de kommande åren att utveckla Stockholms offentliga rum.

I kapitel 5, lokala utvecklingsmöjligheter, redovisas att Rinkeby – Kista har en unik potential där en internationellt mångsidigt sammansatt befolkning förenas med flera servicecentrum. Bostadsbeståndet behöver kompletteras och de offentliga rummen behöver rustas upp.

Rinkeby, en unik och välkänd stadsdel

Familjebostäder vill i detta sammanhang lyfta fram Rinkeby inom fokusområdet Kista - Järva, som ett delområde med stor utvecklingspotential utifrån sitt särdrag och de investeringar som har gjorts och görs där.

Bolaget uppfattar att det, med översiktsplanen som grund, är möjligt att bygga vidare på och stärka den lokala identiteten i Rinkeby. Attraktionskraften i Rinkeby ligger inte i första hand i vattnet, grönskan eller bebyggelsen utan i dess invånare. En möjlig utvecklingsväg är att främja den företagsamhet som finns i stadsdelen. Det kan bli så genom att tydligare koppla samman Rinkeby centrum och Rinkebystrådet via Folkets Hus. En ytterligare satsning kan vara att längre fram förtäta med någon annan form av innovativ och mångkulturell handelsplats/mötesplats som till sin karaktär förstärker Rinkebys varumärke. En sådan satsning skulle skapa en ny typ av offentligt rum som Stockholm ännu inte har.

Med ett spännande och nytt offentligt rum som målpunkt kan Rinkeby och den delen av fokusområdet få en attraktionskraft som möjliggör fortsatt lönsamma investeringar i bostäder, kontor, lokaler och service. Rinkeby kan skapa förutsättningar för att människor med olika bakgrund och livsstil kan mötas i en livskraftig, modern och levande stadsmiljö.

EN SAMMANHÄNGANDE STAD

I texten kring stadsbyggnadsmålet "En sammanhängande stad" beskriver samrådsförslaget att byggande och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de kommer att möta i sin vardag. Vidare beskrivs även att kollektivtrafiken är ett viktigt verktyg för att skapa en mer sammanhängande stad utifrån hur linjer dras och var stationer och hållplatser placeras. Områden med dålig kollektivtrafikkoppling riskerar att isoleras och hamna utanför stadens sammanhang.

Under kapitel 4, allmänna intressen och rubrikerna "Trafik och mobilitet" samt "Kommunikationsstråk" beskrivs en ny pendeltågsstation i Rågsved/Högdalen eller Fagersjö som möjliga framtida förbindelser.

Fagersjö, en viktig länk för en sammanhängande stad i Fokusområde

Farsta

Familjebostäder vill i detta sammanhang lyfta fram Fagersjö inom fokusområdet Farsta, som ett delområde med stor utvecklingspotential. Fagersjö uppfattas av bolaget som den naturliga förlängningen av arbetet med tyngdpunkt Farsta. I Fagersjö pågår redan en stark medborgardialog med de drygt tretusen invånarna. Där uttrycks ett stort intresse för utveckling och förnyelse.

Familjebostäder arbetar idag med planer för en komplettering av området med 1 000 nya lägenheter i blandade upplåtelseformer. Dessa planer innehåller en förstärkning av stråket från Farsta via Fagersjö vidare mot Hökarängen, Rågsved och Högdalen. Fagersjö upplevs idag delvis isolerat trots sitt utmärkta läge i Stockholm. Detta dels på grund av lågt serviceutbud, där t ex apoteksombud och bankomat saknas, men mest på grund av brister i kollektivtrafiken. Med ytterligare 1 000 bostäder blir underlaget tillräckligt stort för att kunna bygga ut den kommersiella servicen samt att Storstockholms Lokaltrafik på kort sikt ska kunna utöka busstrafiken genom området.

På lite längre sikt ser vi att ytterligare utbyggnad och utveckling av området, både sydväst och nordost om väg 271 och området vid sjön på Huddingesidan av Magelungen, i framtiden skapar ett stort underlag för en pendeltågstation i Fagersjö. Spårbunden kollektivtrafik är den enskilt viktigaste frågan för att öka attraktiviteten i ett område.

Utifrån tyngdpunkt Farstas strategi "vänd Farsta mot vattnet" ser

Familjebostäder vidare utvecklingen av Fagersjö som en viktig pusselbit för att inte bara vända Farsta mot vattnet utan även ta Farsta till vattnet, längs hela Magelungens norra strand.

EN KLIMATSMART OCH TÅLIG STAD

Stadsbyggnadsmålet beskriver att det för att Stockholms trafiksystem ska fungera effektivt behövs en minskning av de förflyttningar inom staden som görs med bil. Målet beskriver även att en utgångspunkt för stadsbyggandet är att stärka grönstrukturen och att bygga in gröna lösningar i nya stadsmiljöer. I täta stadsdelar beskrivs att det är viktigt att tillgodose olika funktioner på samma yta.

Innovativa lösningar för en klimatsmart och tålig stad

Med ett utökat invånarantal och en tätare bebyggd stadsbild uppkommer frågor kring hur stadens komplexa strukturer och dess förhållande till ekosystemen i och omkring det urbana landskapet ska mötas. Familjebostäder ser fram mot att vara en aktiv och nytänkande part i arbetet för en klimatsmart och tålig stad. Vi har redan påbörjat arbetet med innovativa lösningar och nya samarbeten där stockholmarens behov sätts i centrum.

GENOMFÖRANDE AV ÖVERSIKTSPLANENS UTBYGGNADSSTRATEGI

Kapitel 3, utbyggnadsstrategi och genomförande, beskriver att komplexiteten i stadsbyggandet samt att den snabba utvecklingstakten kräver ett utpräglat helhetsperspektiv och att berörda parter kommer in tidigt i planeringsprocessen.

Samrådsförslaget beskriver att ett beslut om start av detaljplanering ska prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål och mot den samlade utbyggnadsstrategin för staden. Vidare nämns att en översiktsplan med tydliga mål ger en möjlighet att arbeta med generella detaljplaner i större utsträckning och att det innebär möjligheter till större flexibilitet i detaljplanen och mindre detaljstyrning av exempelvis gestaltning.

Gemensam syn och gemensamt arbete i genomförandet

Detaljplanen är det juridiska dokumentet som byggherren behöver förhålla sig till och dess utformning och kravbild ger förutsättningar för innovation. Det är därför av stor vikt att detaljplanen i sin utformning och sin detaljeringsnivå främjar innovativa lösningar för att skapa en tätare, modernare och grönare stad.

Familjebostäder välkomnar möjligheten att arbeta med mer generella detaljplaner med mindre detaljstyrning. Bolaget har samsyn i frågan att den snabba utvecklingstakten kräver ett utpräglat helhetsperspektiv. För ett lyckat slutresultat är det avgörande att berörda aktörer involveras, och att rätt resurser tillsätts, i ett tidigt skede.



Anette Sand
VD



remiss@stadshusab.se

Remissvar – SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Hyresgästutredningens betänkande "Stärkt ställning för hyresgäster".

I betänkandet ges överväganden och förslag i fråga om

- ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus
- hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete
- privatpersoners uthyrning av bostäder
- kriminella gruppers användning av hyreslägenheter
- förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal m fl, samt
- substitution.

Bolagets synpunkter

HYRESGÄSTINFLYTANDE VID FÖRBÄTTRINGS- OCH ÄNDRINGSARBETE

Inledningsvis kan konstateras att såväl SABO:s som Fastighetsägarnas representanter i utredningen i särskilda yttranden har framfört kraftfull kritik mot utredarens förslag. Familjebostäder delar den kritik som framförts av de båda organisationerna.

En större ombyggnad av en fastighet kräver god kunskap om fastigheten, omfattande planering, genomtänkt logistik, en väl genomförd upphandling - och en kalkyl som går ihop. Åtgärder behövs för att upprätthålla dagens och morgondagens hyresgästers krav på en god bostad. Hyresgäster saknar långsiktigt ansvar över fastigheten och i de flesta fall byggnadsteknisk sakkunskap.

Reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad tillkom i syfte att enskilda hyresgäster skulle få möjlighet att stoppa omotiverade åtgärder av lyxrenoveringskaraktär (jfr prop 1996/97:30 s 64). Syftet har aldrig varit att bestämmanderätten över fastigheten och dess underhåll flyttas över från ägaren till hyresgästen. Detta är en viktig princip som måste gälla även fortsättningsvis.

Förslaget synes utarbetat mot bakgrund av det missnöje som representanter för hyresgäster har uttryckt med att hyresgäster förlorar de flesta tvister om vilka åtgärder fastighetsägarna ska få genomföra. Hyresgäster förlorar de flesta tvisterna just därför att de motsätter sig sådana åtgärder som behövs i en långsiktigt rationell och hållbar fastighetsförvaltning. Att fastighetsägaren får utföra merparten av de åtgärder man ansöker om betyder då inte att

hyresgästinflytandet är för litet. De allra flesta hyresgäster önskar och godkänner tänkta förbättringsåtgärder. Att ge just de hyresgäster som för tillfället bebor lägenheterna, och som inte vill ha renovering/hyreshöjning, den höga grad av inflytande som utredningen föreslår, är inte acceptabelt varken mot fastighetsägaren, mot hyresgäster som önskar renovering eller mot morgondagens hyresgäster. En fastighetsägare måste kunna motsvara kommande hyresgästers förväntningar på att bostäderna i bolagets ombyggda hus har en god, och någorlunda likvärdig, standard. En uppsagd lägenhet ska tre månader efter uppsägning hyras ut till en ny hyresgäst, vars förväntningar bolaget måste kunna motsvara. Utredningen tar mycket stor hänsyn till befintliga hyresgästers uppfattningar om fastigheten och hyran till men för fastighetsägarens möjlighet att bedriva en långsiktigt god fastighetsförvaltning och även till men för kommande hyresgästgenerationers krav.

Förslaget innebär att åtgärder ska få genomföras bara om de "är skäligen" mot hyresgästen – enligt dagens regler får fastighetsägaren utföra åtgärder som "inte är oskäligen". Dessutom ska bedömningen utföras mot bakgrund av *tre nya kriterier*. Utredaren synes avse att hyresgästen ska kunna *påverka* såväl utformning som omfattning av varje åtgärd som fastighetsägaren vill utföra. Förslaget är ur ett fastighetsägarperspektiv oacceptabelt och dessutom rättsosäkert. Även om olika nivåer på ombyggnad kan eftersträvas, bör det inte krävas för att åtgärder ska få genomföras. Utredaren föreslår vidare att tillståndsbedömningen ska göras mot bakgrund av vilken *hyreshöjning* som kan antas följa med åtgärden. Fastigheter som behöver byggas om har ofta ovanligt låga hyror. Att "straffa" hyresvärdar som haft låga hyror i ett icke ombyggt hus leder fel och att koppla tillståndet till en hyressättning som inte har skett är osäkert. Bedömningen föreslås slutligen ske mot bakgrund av vad fastighetsägaren kunnat visa i fråga om man under ombyggnadsprocessen har iakttagit *god sed* i hyresförhållanden. Vad god sed innebär är däremot otydligt.

Förslaget innehåller också en mycket detaljerad och svårtolkad reglering av meddelandets innehåll som, om förslaget genomförs, kan ge upphov till både tvister och oönskade rättsförluster.

Förslaget innebär att hyresvärden inte skulle få ansöka om tillstånd till åtgärderna förrän tre månader – jämfört med två enligt dagens regler - passerat efter meddelandet om ombyggnation. Merparten av samråd och information sker före utskick av meddelande och förslaget skulle om det genomfördes endast fördröja den redan långa process som föregår en ombyggnad.

Bolaget måste ha fortsatt möjlighet att bedriva en långsiktigt god, rationell och ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsförvaltning samt att bevara och utveckla hyresrätten för morgondagens samhälle och hyresgäster. Som utredarens egen konsekvensanalys visar riskerar förslagen, om de genomförs, att allvarligt försämra de affärsmässiga förutsättningarna för Familjebostäder och andra fastighetsföretag. Vissa fastighetsägare skulle sannolikt välja att utföra mer kostsamma, styckvisa, renoveringar av lägenheter som är tomställda enbart för att

få avgöra när och hur renovering av den egna fastigheten ska utföras. Andra skulle sannolikt avstå från renovering. Hyresrättsbeståndet riskerar i förlängningen att minska och hyresrätten som boendeform att förlora i attraktivitet.

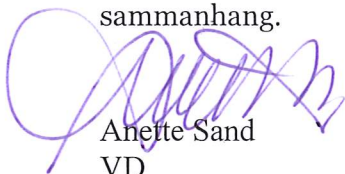
UPPSÄGNING AV LOKALHYRESAVTAL M M

Utredningen föreslår att hyresgästen ska kunna återkalla sin egen uppsägning för villkorsändring i stället för som nu återkalla sin ansökan om medling. Båda förfarandena skulle få till följd att uppsägningen blir utan verkan. Bolaget föreslår att en senaste tidpunkt för eventuell återkallelse av uppsägning bestäms. Detta skulle ge hyresvärden en rimlig möjlighet att förutse om hyresgästen avser att flytta vid uppsägningstidens utgång eller inte. Tidpunkten kan förslagsvis sammanfalla med den tidigaste tidpunkt då hyresgästen föreslås få ansöka om medling hos hyresnämnden.

SUBSTITUTION / KRIMINELLA GRUPPERS ANVÄNDNING AV LÄGENHETER

Bolaget biträder förslaget att slopa den sk semesterparagrafen. Bolaget biträder också utredningens förslag om uppdrag till polismyndigheten och BRÅ för att komma till rätta med olaglig användning av hyresrätter.

Bolaget motsätter sig genomförande av förslaget om ändring av JB 12:36 i den del det avser att hyresgäster som inte bedriver förvärvsverksamhet ska få en lagstadgad rätt att överlåta lokalhyresavtal, kanske en möteslokal eller lagerlokal. Detta begränsar fastighetsägarens möjligheter att avgöra vilka föreningar e d, som ska få hyra lokaler och vilka verksamheter som ska bedrivas i fastighetsägarens lokaler. Det lämnar också öppet för handel med hyresavtal för föreningar, privatpersoner och företag som inte bedriver handel i något annat sammanhang.



Anette Sand
VD

Stockholms Stadshus ABs
beslut avseende
kompletterande ägardirektiv

4

FB 2017/1394

Utlåtande 2017:118 RII (Dnr 171-1711/2015)

Stockholms stads filmstrategi

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Stockholms stads filmstrategi godkänns enligt bilaga 2 till utlåtandet.
2. Trafiknämnden ska träffa överenskommelse med Polisen om att för-
enkla och förkorta tillståndsprocessen för filminspelningar och andra
evenemang i Stockholms stad.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Kommunstyrelsen gav den 21 oktober 2015 (Dnr 171-1020/2015) stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram ett styrdokument för hur staden kan underlätta för filmproducenter att spela in film i Stockholm. Uppdraget har resulterat i en filmstrategi.

Stadens filmstrategi syftar till att göra nämnder och bolagsstyrelser uppmärksamma på filmens positiva betydelse för besöksnäringen och näringslivet samt för att skapa nya jobb. Film är även en prioriterad konststart inom Stockholms stads kulturpolitik.

När det gäller film, liksom övriga konstarter, samverkar aktörer och finansiering på nationell, regional och lokal nivå. I strategin beskrivs därför kort innehåll i den nya nationella filmpolitiken samt Stockholms läns landstings insatser inom filmområdet.

Stockholm ska vara en filmvänlig stad och aktivt medverka till att skapa goda förutsättningar för filmspelningar. Filmstrategin ger en samlad bild av stadens olika insatser för att stödja och underlätta för filmbranschen. Strategin

lyfter ett antal fokusområden som anger stadens förhållningssätt till filmbranschen.

- Staden är positiv till att främja Stockholmsbilden genom film
- Tillståndprocessen är enkel och tydlig
- Staden stödjer utveckling av filmbranschen
- Staden verkar för att det öppnas nya visningsfönster
- Staden samverkar med filmbranschen
- Staden verkar för Grön film-certifiering

Filmregion Stockholm-Mälardalen har en viktig roll i genomförandet av strategin, bland annat när det gäller samverkan mellan staden och företrädare för filmbranschen samt för att inhämta, sammanställa och analysera statistik över filmproduktionen i staden.

Kommunstyrelsen ska vartannat år lämna en rapport till kommunfullmäktige som beskriver hur filmstrategin efterlevs och hur staden utvecklas som en filmvänlig region.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret efter samråd med kulturförvaltningen, trafikkontoret, Stockholm Business Region samt Filmregion Stockholm-Mälardalen.

Förslaget har sedan remitterats till fastighetsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafikinämnden, Stockholms Stadshus AB, Filmregion Stockholm-Mälardalen, Kungliga Hovstaterna, Polisregion Stockholm, Statens fastighetsverk, Stockholms internationella filmfestival, Statens fastighetsverk, Stockholms läns landsting kulturnämnd, Stockholms läns landstings trafikinämnd, och Tempo Dokumentärfestival. Statens fastighetsverk och Stockholms läns landstings trafikinämnd har ej inkommit med svar.

Fastighetsnämnden tycker att den del av den föreslagna filmstrategin som gäller upplåtelse av lokaler och avgiftsnivåer för dessa korttidsuthyrningar är tillämpliga.

Idrottsnämnden anser att strategins syfte är bra och av stor vikt. Vidare uppmärksammas att också idrottsanläggningarna bör inkluderas bland de föreslagna nyutvecklade visningsfönstren.

Kulturnämnden anser i sitt yttrande att den föreslagna filmstrategin är ett viktigt steg till att göra Stockholm till ett förstahandsval för lokalisering av filmproduktion. Nämnden betonar därutöver vikten av att strategin får en stark

förankring bland berörda förvaltningar och bolag så att den får de avsedda effekterna när det gäller till exempel förenklad tillståndsgivning. I yttrandet föreslås också att strategin på ett tydligare sätt ska uppmärksamma filmproduktion för barn och ungdom, en målgrupp som generellt har stark prioritet i stadens policydokument.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till att staden ska arbeta för att en nationell certifiering för Grön film tas fram.

Trafiknämnden instämmer i stort i strategins intentioner och mål men påpekar också att det är viktigt att strategin klargör hur staden aktivt och långsiktigt ska arbeta för att få hit filminspelningar. Nämnden menar att filminspelningar kan ha stor inverkan på framkomlighet för samtliga trafikantgrupper och att det måste tydliggöras i strategin.

Stockholm Stadshus AB ser positivt på filmstrategin och den bedöms kunna stödja och driva utvecklingen framåt vad gäller filminspelningar i Stockholms stad. I syfte att skapa en långsiktig tolerans för de verksamheter och medborgare som kan påverkas i vardagen kan strategin förtydligas med att beskriva i vilken omfattning filminspelningar eller visningar får inverka på funktion, tillgänglighet eller framkomlighet.

Filmregion Stockholm-Mälardalen välkomnar den nya filmstrategin för Stockholms stad.

Kungliga Hovstaterna delar strategins syn på filmen som en viktig kanal att sprida bilden av Stockholm internationellt. Kungliga Djurgårdens förvaltning påpekar att de sedan länge har en mycket positiv inställning till film- och teveinspelningar på Djurgården. Vad gäller inspelning i Kungliga Hovstaternas byggnader, på Djurgården och annorstädes, gäller dock fortsatt stor restriktivitet.

Polismyndigheten region Stockholm har tagit del utav Stockholms stads filmstrategi och har inte några invändningar mot den föreslagna strategin.

Stockholms internationella filmfestival är mycket positiv till att Stockholm stad tagit fram en filmstrategi och stödjer särskilt att staden vill stärka nya aktörer på biografmarknaden då de menar att den nuvarande, närmaste monopolistiska, situationen på biografmarknaden begränsar och förhindrar utveckling av ett brett utbud, inte minst när det gäller kvalitetsfilm.

Stockholms läns landstings kulturnämnd delar filmstrategins ansats om filmen som en mycket relevant och alltmer betydelsefull konstform och att det finns potential för att Stockholm kan växa som attraktiv filmregion i Europa. Vidare påpekar de möjligheterna till ett ökat helhetstänk kring filmen i länet och närmare samarbete mellan landstingets, stadens och övriga kommuners filmsatsningar.

Tempo Dokumentärfestival är mycket positiva till att filmen nu är en prioriterad konststart inom stadens kulturpolitik. Då film når oerhört brett, har en stark genomslagskraft och är en av de viktigaste kulturformerna idag så anser de att det är av yttersta vikt att staden nu får en filmstrategi.

Mina synpunkter

I Stockholm har film länge varit ett kraftigt eftersatt närings- och kulturområde. Därav de betydande och strategiska satsningar som skett och sker sedan maktskiftet år 2014, satsning på såväl skapande som visning av film. Film är ett älskat kulturområde som når ut till en stor andel människor oavsett ålder och bakgrund. Genom denna övergripande filmstrategi skapas en ram för stadens fortsatta arbete.

För att underlätta inspelning har staden gått in som fullvärdig medlem i Filmregion Stockholm-Mälardalen och skapat en filmfond för investeringar. Genom filmstrategin kommer samarbetet inom Filmregionen stärkas samtidigt som stadens förvaltningar och bolag bättre kommer att kunna underlätta för filminspelningar i Stockholm.

Filmskapare ska ha möjlighet att dela sin berättelse om Stockholm utan att behöva filma i andra delar av landet eller världen och låtsas att det är Stockholm. Stockholm ska också bli mer attraktivt för filmare från andra delar av landet eller världen. Inspelning av film i Stockholm innebär utöver nya berättelser och konstnärlig utveckling såväl arbetstillfällen som marknadsföring av vår stad.

Film har emellertid föga värde om filmerna inte ges goda möjligheter att nå tittare vilket även detta berörs i strategin. Idag är ägandet av befintliga biografer i Stockholm starkt koncentrerat till ett fåtal aktörer. Filmfestivaler är därför avgörande för att bredda utbudet av filmer som visas, nå ut med alternativa berättelser och för att locka nya grupper till biograferna. Genom ökat stöd från staden har nya lokala festivaler kunnat starta och små har vuxit och blivit större. De senaste två åren har antalet organisationer som fått stöd för visning av film mer än dubblats. Genom framförallt filmfestivalernas tillväxt har stockholmarna fått tillgång till mer film, filmer som sannolikt annars aldrig hade visats i Stockholm. Festivalerna är emellertid beroende av biografer och idag är ägandet av dessa kraftigt koncentrerat vilket skapar svårt förhandlingsläge och de så kallade arthouse-biograferna har jämförelsevis få salonger jämfört med exempelvis Malmö eller Göteborg. Med tanke på att Stockholm i normalfallet utgör ca 50-70% av marknaden för en genomsnittlig kvalitetsfilm så

är denna situation både allvarlig och akut. Bredden och mångfalden på filmutbudet hotas vilket också påverkar svensk filmproduktion. Många svenska filmer hamnar i en situation där visningssituationerna blir kraftigt undermåliga eller obefintliga. Detta kan leda till allvarliga hot mot yttrandefriheten.

Biografen är också en kollektiv resurs som i likhet med biblioteken spelar en nyckelroll i den lokala stadsbilden som en levande trygg mötesplats. Utöver sitt kärnuppdrag, att ge kulturupplevelser till stockholmarna, möjliggör den att andra grannverksamheter kan ha förlängda öppettider, och i bästa fall att också andra kulturaktörer kan hyra in sig dagtid så att biografen blir ett levande kulturcentrum en stor del av dygnet. För att underlätta för fler biografetableringar har ett särskilt utvecklingsstöd utlysts. Hittills har fyra nya aktörer tagit del av detta stöd och minst två på god väg att under året kunna etablera nya biografier. Kulturhuset Stadsteatern har parallellt återtagit driften av Klarabiografen från stadens dominerande biografägare och därmed etablerat ett nytt komplement. Kulturhuset Stadsteatern planerar även att påbörja visning av kvalitetsfilm i Skärholmen.

Inom ramen för Filmregion Mälardalens projekt Smart kreativ stad deltar staden också i nya mer mobila och experimentella visningsmöjligheter för rörlig bild, bland annat en mobil biograf konstruerad tillsammans med Kungliga Tekniska Högskolan som används runt om i staden under sommarhalvåret.

Film, som kultur i stort, ger plats för människor att mötas, uppleva men också själva gestalta sina liv. Kulturen formar samhället lika mycket som den speglar det och Stockholms kulturliv är avgörande för stadens framgång och attraktivitet. Genom offensiva och strategiska kultursatsningar som denna på film möjliggörs ett mer kreativt Stockholm, ett Stockholm för alla.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Stockholms stads filmstrategi

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr och Cecilia Brinck (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Förslaget till filmstrategi bifalls delvis.
2. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att i samråd med kulturnämnden, trafiknämnden och Stockholm Business Region AB utveckla och förtydliga filmstrategin utifrån vad som anförts nedan.
3. Därutöver anfördes följande.

Vi delar den uttalade ambitionen i förslaget till filmstrategi. Stockholm och Sverige har en stark ställning internationellt som en innovativ, seriös och kompetent aktör inom filmområdet. Sveriges rykte inom filmbranschen kan inte underskattas, men det är också av betydande vikt att vi fortsätter att förvalta detta på bästa sätt. Förslaget till filmstrategi har goda intentioner, men saknar tyvärr både målsättning, tidplan och, faktiskt, en tydlig strategi för att nå dit vi vill. Förslaget förklarar snarare hur det aktuella läget är i Stockholms stad och hur samarbeten ser ut i regionen, än visar på strategi för arbetet framåt. Det visar inte vilken position på filmområdet Stockholm ska ha i framtiden och hur vi ska nå dit. Detta är beklagligt och vi anser att strategin därför tyvärr faller platt.

Stockholm har stor potential att utvecklas som filmregion, både i Europa och i resten av världen. Hur vi ska göra det svarar inte förslaget till strategi upp emot. Delvis handlar det om nationella regelverk för att bättre attrahera internationella filmproduktioner till regionen. Produktionen för Game of Thrones valde bort Gotland till förmån för Norge på grund av dyra skatter i Sverige. Detta måste regeringen åtgärda, och istället se värdet av vad internationella filmproduktioner, likt The Girl with the Dragon Tattoo, ger i form av arbetstillfällen, intäkter och internationell marknadsföring. Strategin behöver kompletteras med ett resonemang kring detta.

Strategin innehåller också en viss otydlighet vad gäller begrepp som behöver förtydligas. Exempelvis nämns ”I takt med användningen av internet har också tittandet på rörlig bild via internet ökat, främst videoklipp.” Men ingenstans förklaras vad ”videoklipp” innebär. När det gäller till exempel videoklipp på Youtube behöver strategin också beskriva hur staden förhåller sig till användandet av drönare. Detta omnämns inte alls, men används i allt större utsträckning av de stora Youtube-användarna. Den rödgröna regeringen har lyckligtvis backat från sitt förslag att göra det svårare att använda drönare. Det är ett steg i rätt riktning, men staden måste också ta ansvar för detta.

En annan del som behöver förtydligas i filmstrategin är följande: ”Stockholms stad ska vara en filmvänlig stad och aktivt medverka till att skapa goda förutsättningar för att spela in film i huvudstaden. Det är viktigt att stadsdelsnämnder, facknämnder och bolagsstyrelser anpassar sina regler och rutiner till filmstrategin och att stadens medarbetare bemöter filmbranschen på ett positivt och välkomnande sätt.” Det torde anses

vara en självklarhet att staden ska skapa goda förutsättningar och bemöta filmbranschen positivt. Men ingenstans beskrivs hur detta ska göras. Otydligheten i detta riskerar att försvåra för stadens medarbetare att bistå filmbranschen på ett bra sätt.

Något vi också saknar är förtydliganden kring hur strategin kan underlätta hanteringen av tillståndprocessen. Exempelvis krävs det idag att en fysisk ansökan om inspelning på offentlig plats lämnas in på ett poliskontor. Det är orimligt, och denna process måste kunna digitaliseras.

Sammantaget anser vi att filmstrategin uppvisar goda ambitioner, men att den är otydlig och helt saknar väsentliga delar och en beskrivning av hur staden egentligen vill underlätta för filmproduktion. Detta, inklusive avsaknaden av mål och indikatorer, gör dessvärre också att strategin i nuvarande form kommer att vara mer eller mindre omöjlig att följa upp. Detta är inte den filmstrategi Stockholms stad behöver.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

4. Stockholms stads filmstrategi godkänns enligt bilaga 2 till utlåtandet.
5. Trafiknämnden ska träffa överenskommelse med Polisen om att förenkla och förkorta tillståndprocessen för filminspelningar och andra evenemang i Stockholms stad.

Stockholm den 3 maj 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Markus Nordström (alla M) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Björn Ljung (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Förslaget till filmstrategi bifalls delvis.
2. Därutöver anføres följande.

Film utgör inte enbart en viktig del i stadens kultur- och näringspolitik. Den nationella filmpolitiken tydliggör i ett eget mål filmens roll och betydelse i det demokratiska

samhället. Film kan bidra till debatt och nytänkande, till fördjupning och ifrågasättande. Den kan ge tittaren en chans att se egna och andras liv och villkor, när och fjärran, speglas. Med sitt genomslag kan den bidra till att utveckla och stärka det offentliga samtalet och därmed yttrandefriheten.

Vi ställer oss överlag positiva till den föreslagna filmstrategin. Sverige och Stockholm är starka aktörer på filmmarknaden och vi ska arbeta för att få förutsättningar att fortsätta vara det. I förslaget till filmstrategi föreslås bland annat förenklade tillståndprocesser, insatser för fler filminspelningar och nya visningsfönster i Stockholm, samt certifiering av ”grön film”. Allt för att förenkla för filmskapande och filmskapare i Stockholm ställer vi oss positiva till. Vad som dock saknas är en större tydlighet i hur de olika förvaltningarna och kontoren ska arbeta för att uppnå de mål som sätts upp i filmstrategin. I otydligheten finns en risk att lova någonting vi inte kan hålla, och riskerar att försvåra för stadens medarbetare att bistå filmbranschen på ett bra sätt. Vi skulle vilja se tydligare och mer konkreta skrivningar om hur filmstrategin ska implementeras i stadens olika verksamheter.

Vi liberaler vill att Sverige får en filmpolitik som främjar inte bara filmskapande utan också visning av film. Vi motsätter oss därför delar av regeringens filmpolitik, bland annat den höjda biomomsen. Vilka biografer som finns eller försvinner är inget politiskt beslut, men politiken kan underlätta eller försvåra. Biomomsen är ett exempel på det senare.

Remissammanställning

Ärendet

Stadens filmstrategi syftar till att göra nämnder och bolagsstyrelser uppmärksamma på filmens positiva betydelse för besöksnäringen och näringslivet samt för att skapa nya jobb. Film är även en prioriterad konststart inom Stockholms stads kulturpolitik.

När det gäller film, liksom övriga konstarter, samverkar aktörer och finansiering på nationell, regional och lokal nivå. I strategin beskrivs därför kort innehålllet i den nya nationella filmpolitiken samt Stockholms läns landstings insatser inom filmområdet.

Stockholm ska vara en filmvänlig stad och aktivt medverka till att skapa goda förutsättningar för filmspelningar. Filmstrategin ger en samlad bild av stadens olika insatser för att stödja och underlätta för filmbranschen. Strategin lyfter ett antal fokusområden som anger stadens förhållningssätt till filmbranschen.

- Staden är positiv till att främja Stockholmsbilden genom film
- Tillståndprocessen är enkel och tydlig
- Staden stödjer utveckling av filmbranschen
- Staden verkar för att det öppnas nya visningsfönster
- Staden samverkar med filmbranschen
- Staden verkar för Grön film-certifiering

Filmregion Stockholm-Mälardalen har en viktig roll i genomförandet av strategin, bl.a. när det gäller samverkan mellan staden och företrädare för filmbranschen samt för att inhämta, sammanställa och analysera statistik över filmproduktionen i staden.

Kommunstyrelsen ska vartannat år lämna en rapport till kommunfullmäktige som beskriver hur filmstrategin efterlevs och hur staden utvecklas som en filmvänlig region.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat 1 oktober 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret föreslår att förslaget till filmstrategi för Stockholms stad godkänns.

Stadsledningskontoret vill särskilt lyfta frågan om tillståndshanteringen, som är av största vikt för filmbranschens möjligheter att planera sin produktion. Ansökan om tillstånd för att spela in en film på offentlig plats görs i enlighet med ordningslagen hos Polisen. Film-producenter har under sommaren 2016 uttryckt oro över den alltför långa väntetiden för att få tillstånd. Om ansökan avser inspelning på stadens mark remitterar Polisen ansökan till Stockholms stads trafiknämnd för yttrande.

Trafiknämnden har 2016 låtit göra en teknisk förstudie om hur tillståndsprocessen kan förenklas och påskyndas. Studien resulterade i ett förslag till en ny e-tjänst, som innebär ”en väg in” samtidigt till trafikkontoret och Polisen. Trafikkontoret kan med en sådan e-tjänst fånga upp filmproducentens ansökan i ett tidigare skede. Trafikkontoret har ansökt om medel hos Digital förnyelse för att utveckla e-tjänsten.

Stadsledningskontoret föreslår att trafiknämnden får i uppdrag att träffa överenskommelse med Polisen om hur tillståndsprocessen kan förenklas och förkortas. Det krävs även flexibilitet för att kunna ändra tillståndsbeslut, om tidsplanen för filmproduktionen behöver justeras, t.ex. på grund av väderleksförhållanden.

Trafikkontoret har under 2016 inrättat en ny enhet för evenemangs-tillstånd, som innebär en snabbare och bättre tillståndshantering från deras sida. För att ansökningsprocessen ska vara användarvänlig föreslås i filmstrategin att all relevant information om vad som gäller vid filminspelningar i staden samlas under en rubrik på Stockholms stads hemsida. Det handlar bland annat om följande uppgifter.

- Ansökan om tillstånd för filminspelning görs hos Polisen. Länk till Polisens hemsida med blankett för ansökan.
- Projektledare på enheten för evenemangstillstånd kan ge information och hjälp i ansökningsprocessen,
- Stockholms stads villkorsbilaga – Villkor vid användning av offentlig plats för filminspelning och uppställning av OB-buss.
- Trafikanordningsplan (TA-plan) ska inlämnas till Trafikkontoret om inspelningen stör trafiken på gatumark. Länk till TA-plan.
- Parkeringstillstånd för utrustningsfordon och färdtillstånd utfärdas av Trafikkontoret. Länk till ansökan om dispens från gällande trafikförordning.
- Uppgifter om avgifter för tillstånd.
- Stadens evenemangslots på Kontaktcenter Stockholm kan ge information om regler och de tillstånd som behövs.

Stadsledningskontoret anser att Filmregion Stockholm-Mälardalen har en avgörande roll för att utveckla staden som en filmvänlig region. Stockholms stad är medlem i filmregionen sedan 2015 och betalar årligen 3,6 miljoner kronor i medlemsavgift. Staden träffar en överenskommelse med Filmregion Stockholm-Mälardalen om bl.a.:

- formerna för samverkan mellan staden och Filmregionen
- att Filmregionen etablerar och upprätthåller ett nätverk för samverkan mellan staden, företrädare för filmbranschen och andra aktörer
- vilken typ av statistik Filmregionen ska samla in, sammanställa och analysera samt redovisa i en rapport till staden.

På film- och tv-området finns i många europeiska länder olika typer av produktionsrabatter som omfattar både inhemsk och utifrån kommande produktion. Bakgrunden är branschens internationalisering och att möjligheten att finansiera större filmer idag hänger intimt samman med förutsättningarna för internationell medfinansiering. Stadsledningskontoret ser positivt på införande av någon form av produktionsrabatt i Sverige, vilket skulle öka Stockholms stads attraktionskraft som inspelningsplats.

Beredning

Ärendet har beretts stadsledningskontoret efter samråd med kulturförvaltningen, trafikkontoret, Stockholm Business Region samt Filmregion Stockholm-Mälardalen.

Förslaget har sedan remitterats till fastighetsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, Stockholms Stadshus AB, Filmregion Stockholm-Mälardalen, Kungliga Hovstaterna, Polisregion Stockholm, Statens fastighetsverk, Stockholms internationella filmfestival, Statens fastighetsverk, Stockholms läns landsting kulturnämnd, Stockholms läns landstings trafiknämnd, och Tempo Dokumentärfestival. Statens fastighetsverk och Stockholms läns landstings trafiknämnd har ej inkommit med svar.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 31 januari 2017 följande.

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna och överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen

Reservation anfördes av Henrik Sjölander m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Fuglesang (KD) som instämmer i förslag från Henrik Sjölander m.fl. (M).

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Några av de fastigheter kontoret förvaltar förekommer flitigt i bild och film när staden Stockholm ska identifieras. Exteriöra bilder med Stadshuset, fullriggaren af Chapman eller Stadsbiblioteket med park gör att många betraktare förstår att det är Stockholm

som skildras eller är platsen där händelsen eller nyheten ska berättas. Det är både förpliktigande och bra reklam för staden.

I stadens filmstrategi föreslås att förvaltningar och bolag i staden ska vara tillmötesgående och serviceinriktade gentemot olika parter som vill filma i Stockholm. De erfarenheter kontoret har från förfrågningar från olika filminspelningsbolag är att vid god framförhållning i tiden kan det mesta lösas fram till första inspelningsdag. Det är viktigt anser kontoret att hyresavtal upprättas för den avtalade tiden för att reglera ansvarsfrågor. Ersättningsnivån

för att ta i anspråk en lokal föreslås i stadens filmstrategi vara självkostnad vilken är en princip som kontoret använt tidigare. En hyra beräknas genom att man tar lokalens kapitalkostnader, försäkringskostnad, extra kostnader som uppstår för driftpersonal som ska öppna och stänga lokalen. Vissa säkerhetskostnader kan tillkomma för bevakning och att tillgängliggöra lokalen dygnet runt. Det kan uppstå kostnader för att flytta en befintlig hyresgäst en tid

eller att hitta en ersättningslokal. Det kan även tillkomma administrativa kostnader och kostnader för att återställa lokalen till ursprungligt skick.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 februari 2017 att som svar på remissen hänvisar idrottsnämnden till förvaltningens tjänsteutlåtande.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 20 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Idrottsförvaltningen anser inledningsvis att strategins syfte är bra. Sverige och Stockholm har sedan länge ett gott internationellt anseende när det gäller film.

Tillståndprocessen är enkel och tydlig

Strategin tar upp att tillståndprocesserna ska vara enkla och tydliga för de som vill spela in en film. När det gäller idrottsförvaltningen krävs bokning och tillstånd i de byggnader och anläggningar som förvaltningen bedriver verksamhet i, exempelvis simhallar och idrottsplatser.

Stadens byggnader förvaltas av många olika aktörer och det kan vara svårt för en filmskapare att veta vem man ska vända sig till för att få rätt tillstånd. I strategin nämns filmkommissionärerna på Filmregion Stockholm-Mälardalen. En av dessa fokuserar på att utveckla och förenkla arbetet vid filminspelningar i Stockholm.

Förvaltningen anser att det vore lämpligt om denna kommissionär har god kunskap om vem som är tillståndsansvarig för stadens alla olika verksamheter och också kan stödja filmproduktioner i tillståndssökandet.

Staden verkar för att det ska öppnas nya visningsfönster

Strategin tar även upp arbetet med att utveckla fler visningsfönster för film för stockholmarna. Bland annat nämns skolor, bibliotek, museer och parker som potentiella arenor för film.

Förvaltningen vill i det sammanhanget lyfta fram möjligheten att använda stadens idrottsanläggningar som visningsfönster. Det finns möjlighet att visa särskilt utvald film i en viss anläggning. Det går också att visa film för många personer samtidigt i samband med exempelvis aktivitetsdagar på idrottsplatser.

Därför anser förvaltningen att även idrottsanläggningar bör nämnas som visningsfönster i strategin.

Kulturnämnden

Kulturnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 mars 2017 enligt förslag från kulturförvaltningen:

1. Att godkänna kulturförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Att förklara beslutet omedelbart justerat.

Reservation anfördes av Sophia Granswed m.fl. (M), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordförande Rasmus Jonlund m.fl. (L), *bilaga 1*.

Kulturförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 20 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Trots att större delen av den svenska filmindustrin, dess konstnärliga kapital och naturliga inspelningsmiljöer finns i Stockholm så väljer både nationella och internationella producenter att spela in film i andra delar av landet. Skälen till detta är framför allt ekonomiska. Man väljer den stad eller region som kan erbjuda direkta produktionsinvesteringar, men också enkel tillståndsgivning och effektivt logistiskt samarbete. Tiden är dyrbar i filmens värld och ett smidigt lokalt bemötande har ett ekonomiskt värde. Den föreslagna filmstrategin är därför ett viktigt steg mot att göra Stockholm till ett förstahandsval för lokalisering av filmproduktion i Sverige.

Kulturförvaltningen lämnar därutöver nedanstående specifika synpunkter på strategin:

Förankringen av strategin

Det är viktigt att strategin får en god förankring i alla stadens bolag och förvaltningar. För att uppnå den effekten behöver strategin kommuniceras genom flera kanaler och metoder, inte minst genom utbildning.

Satsa även på film för barn och unga

Filmstrategin talar visserligen om film i generella termer utan ålders- eller målgruppsdefinition men intrycket är ändå att den har ett vuxenperspektiv. På barnfilmsområdet har Sverige en stark tradition och internationell potential vilket borde återspeglas i strategin. Det gäller särskilt som målgruppen generellt har en stark prioritet i stadens policydokument.

Stärk länkarna i filmkedjan

Strategin pekar på behovet av att stödja kvalitetsfilm och nya visningsfönster och ger flera exempel på förstärkningsinsatser under de senaste åren. Kulturförvaltningen vill understryka detta liksom sambandet mellan produktions-, distributions- och visningsleden. För att kedjan mellan produktion och visning ska bli hållbar finns det utrymme för ett ökat regionalt samarbete med både Filmregion Stockholm – Mälardalen och Stockholms läns landsting som genom Film Stockholm och Filmbasen erbjuder verktyg för eget filmskapande på amatör- och semiprofessionell nivå.

Uppföljningen av filmstrategin

Strategin ger Filmregion Stockholm-Mälardalen ett huvudansvar för uppföljning av strategin enligt överenskommelse med staden. Det är viktigt att detta uppdrag synkroniseras med stadens behov av statistik och att det utvecklas i nära samarbete med kulturförvaltningen och andra berörda kommunala aktörer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 31 januari 2017 följande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka förslag till filmstrategi för Stockholms stad och godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av vice ordföranden Jonas Naddebo (C) och Lars Jilmstad m.fl. (M), *bilaga 1*.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 31 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Miljöförvaltningen är positiv till att staden ska arbeta för att en nationell certifiering för Grön film tas fram.

Evenemangsavdelningen på kulturförvaltningen har ett ledningssystem för Hållbara evenemang ISO 20121. För att underlätta för arrangörer har kulturförvaltningen, tillsammans med miljöförvaltningen, påbörjat ett arbete med att ta fram en digital

manual för hållbara evenemang. Målsättningen är att alla evenemang i staden ska nå en "hållbarhetsnivå" som motsvarar ambitionerna i stadens miljöprogram.

Manualen ska inspirera och göra det enkelt för arrangörer att genomföra hållbara evenemang i Stockholm stad. Genom att använda manualen ska arrangören lätt kunna förstå och veta vad som behöver göras, samtidigt som den skapar en vilja till att bidra och genomföra förbättringar i en hållbar riktning. Den ska kunna användas för alla sorters evenemang, till exempel idrottstävlingar och kulturevenemang.

Manualen ska användas av arrangören som stöd i arbetet vid planering och genomförande, samt vid uppföljning. Arrangörerna kan även använda innehållet i sin marknadsföring, då evenemanget genomförs enligt Stadens krav på hållbarhet.

Miljöförvaltningen anser att denna manual med fördel kan användas även för att minska miljöpåverkan vid filmprojekt, och att arbetet med en Grön film-certifiering kan hämta mycket inspiration i ledningssystem för Hållbara evenemang ISO 10211.

Trafiknämnden

Trafiknämnden beslutade vid sitt sammanträde den 2 februari 2017 följande.

Trafiknämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

Reservation anfördes av vice ordföranden Cecilia Brinck m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersättningsutlåtande gjordes av Mikael Valier (KD) som instämmer i förslaget, i reservationen, från vice ordföranden Cecilia Brinck m.fl. (M)..

Trafikkontorets tjänsteutlåtande daterat 5 december 2016 den har i huvudsak följande lydelse.

Trafikkontoret instämmer i stort i strategins intentioner och mål. Filmbranschen är viktig både som marknadsföringskanal för Stockholm och som arbetsgivare och konsument vid filminspelningar. Det är mycket angeläget och viktigt att staden tar fram en strategi för att arbeta med dessa frågor.

Det finns en del oklarheter i förslaget till strategi som behöver diskuteras. Till exempel nämns begreppet "värdefull film", utan att det närmare definieras vad detta innebär. Är det konstnärligt värdefull eller ekonomiskt värdefull? Ska stadens strategi fokusera på smal och konstnärlig film eller breda publika filmer? Kontoret menar att det måste finnas utrymme för bägge delar, men man ska vara medveten om att de breda filmerna både skapar mer arbete för stadens tjänstemän och även större intäkter

för staden. En filmstrategi bör alltså i främsta rummet fokusera på problem och möjligheter i anslutning till bredare storfilmer.

Strategin nämner inte någonting om utländska filmproduktioner. Marknadsföringsvärdet för Stockholm av att finnas med i en stor utländsk produktion, måste vara långt större och intressantare än i ens de allra största svenska filmerna. För att få en utländsk storfilm

att använda Stockholm som inspelningsplats krävs ett aktivt och långsiktigt arbete från staden.

I strategin tar man upp att trafiknämnden och polisen ska samråda om hur tillståndsprocessen kan förenklas och förkortas och man efterlyser ökad flexibilitet när tidsplaner och platser behöver justeras. Kontoret instämmer i detta och kontoret arbetar hela tiden aktivt med detta. Dock ska man hålla i minnet att både ärendet och beslutet hanteras av polismyndigheten och det är inte Stockholms stads sak att bestämma hur polisen ska arbeta.

Ett område som strategin inte nämner är filminspelningarnas påverkan på stadsmiljö och framkomlighet. En större filmproduktion kan innefatta uppemot 30 till 50 lastbilar och andra fordon, många människor och stora avspänningar. Det saknas ställningstaganden i strategin om hur det kommer att påverka stadens funktion. Kontoret menar att under de dagar inspelningen pågår kommer det ha stor inverkan på framkomlighet för samtliga trafikantgrupper. Även om de flesta kommer uppleva en stor filminspelning som något positivt, kommer det skapa irritation och frustration hos många. Detta måste vägas in i beslut om att tillåta filminspelningar på känsliga platser.

Kontoret vill avslutningsvis instämma i strategins resonemang om gröna filminspelningar. Elnätsägaren måste snabbt ordna tillfälliga elanslutningar för filminspelningarnas behov, så att dieselaggregat inte ska vara nödvändiga. Även staden ska kunna hjälpa till så att filminspelningens miljöpåverkan blir så liten som möjligt. Till exempel genom att upplåta mark för tillfälliga sopsorteringsstationer i anslutning till inspelningen och liknande.

Stockholm Stadshus AB

Stockholm Stadshus AB:s yttrande daterat den 9 mars 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnads- och kulturroteln har remitterat "Stockholms stads filmstrategi" till bl.a.

Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholm Business Region och Stockholms Stadsteater. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak.

Stockholms Stadsteater AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse: Stadsteatern erfar att möjligheterna idag ser olika ut vad gäller såväl att ta del av film som eget skapande av film beroende på sin geografiska placering, det vill säga centrum eller ytterstad. Mot bakgrund härav skulle en prioritering såväl finansiellt som visionärt för ytterstaden med stor sannolikhet ha en utjämnande effekt av dessa skillnader.

Stadsteatern finner även att en konkret hållning vad avser förhållandet mellan gällande

barnkulturstrategier som "Kultur i ögonhöjd" kontra filmstrategin skulle vara intressant såväl ur perspektivet hur strategierna samverkar via skolor som via andra aktörer. I övrigt ställer sig bolaget positivt till den föreslagna texten samt till införlivandet av tillämpliga delar av strategin i Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet.

Stockholm Business Region AB:s (SBR) remissvar har i huvudsak följande lydelse: SBR är positivt till förslag och identifierade fokusområden i filmstrategin. Enligt bolaget

skapar rubricerat förslag bättre förutsättningar för att spela in film i Stockholm. Förslaget bidrar vidare till att möjliggöra hållbar tillväxt av filminspelningar i staden, att kompetensen kan utvecklas och stärkas i Stockholm, att nya arbetstillfällen kan skapas samt att Stockholms varumärke och position som en hållbar och jämställd stad i världen kan stärkas.

SBR anser samtidigt att all relevant information för filminspelning i staden, inklusive

tillståndshantering - måste finnas på engelska. Det är en förutsättning om staden ska kunna växa som en attraktiv filmregion i Europa. Informationen ska vidare enkelt finnas

tillgänglig via Stockholms stads hemsida.

Koncernledningen ser positivt på den föreslagna filmstrategin. Strategin förbättrar tydligheten för berörda verksamheter om hur filminspelningar och förslag om platser för

filmvisning ska bemötas, men också att det blir mer transparent för de filmaktörer som

har för avsikt att samverka med staden. Nämnder och bolag förutsätts i filmstrategin anpassa sina regler och rutiner samt bemöta filmbranschen på ett positivt sätt. Koncernledningen ser i detta ett behov av att utveckla filmstrategin med en uppfattning om hur avvägningar ska göras gällande inspelnings och filmvisningsplatsernas inverkan på funktion, tillgänglighet eller framkomlighet. Detta i syfte att skapa en långsiktig tolerans för de verksamheter och medborgare som kan påverkas i vardagen. SBR anser att föreslagen strategi medför att förutsättningarna för att spela in film i Stockholm förbättras, vilket möjliggör tillväxt av filminspelningar i staden med nya arbetstillfällen. Bolaget påpekar vidare att Stockholms varumärke och position som en hållbar och jämställd stad i världen kan stärkas med den nya filmstrategin. Stadsteatern lyfter fram att en prioritering av ytterstaden kan ge utjämnande effekter för de skillnader som finns mellan Stockholms inner- och ytterstad.

Koncernledningen gör i och med det som anförts ovan bedömningen att förslaget kan stödja och driva utvecklingen för filminspelningar i Stockholms stad framåt.

Filmregion Stockholm Mälardalen

Filmregion Stockholm Mälardalen yttrande inkommit den 23 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Filmregion Stockholm-Mälardalen välkomnar den nya filmstrategin för Stockholms stad. Vi ser mycket positivt på den strategi som har tagits fram. Vi fick tidigt i processen möjlighet att inkomma med input, anser att föreslagen strategi är ett väl genomarbetat dokument och har därför inga ytterligare remissinlägg.

För att strategin ska bli verklighet arbetar vi nu tillsammans med ett antal åtgärder som är ändamålsenliga för utvecklandet av en filmvänligare huvudstad som vi löpande presenterar i möten för Staden.

En spännande framtid med en stark filmstrategi!

Kungliga Hovstaterna

Kungliga Hovstaterna yttrande daterat den 13 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Kungl. Djurgårdens Förvaltning (KDF) delar strategins syn på filmen som en viktig kanal att sprida bilden av Stockholm internationellt och förvaltningen har sen länge en mycket positiv inställning till film- och teveinspelningar på Djurgården. KDF ser enkelhet och tydlighet som självklara utgångspunkter för tillståndsgivning och deltar gärna i samråd kring fortsatta förenklningar. Vad gäller inspelning i Kungl. Hovstaternas byggnader, på Djurgården och annorstädes, gäller dock fortsatt stor restriktivitet.

Polismyndigheten, region Stockholm

Polismyndigheten, region Stockholms yttrande daterat den 10 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Polismyndigheten, region Stockholm har tagit del utav Stockholms stads filmstrategi. Polismyndigheten har inte några invändningar mot den föreslagna strategin.

Stockholms läns landsting, Kulturnämnden

Stockholms läns landstings kulturförvaltnings yttrande daterat den 22 mars 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen delar filmstrategins ansats om filmen som en mycket relevant och alltmer betydelsefull konstform och att det finns potential för att Stockholm kan växa som attraktiv filmregion i Europa. Filmen och den rörliga bilden kan både vara ett skyltfönster mot omvärlden, en spegel för oss själva och vår samtid samt en stark och utvecklingsbar arbetsmarknad.

Detta visas tydligt även i de två filmutredningar som förvaltningen tagit fram de senaste åren på uppdrag av kulturnämnden; Berättelser i vår tid (en analys av filmlivet i Stockholms län) och Var visas filmen? (om förutsättningarna för visning av film i länet).

Förvaltningen ser hur stadens filmstrategi kan tjäna som ett komplement till dessa och sida vid sida utgör de redskap för hur staden och landstinget kan utveckla filmen i regionen. Det handlar om bättre förutsättningar för produktion och inspelning av film, större spridning och visning av film i hela staden och länet genom stöd till festivaler och biografer. Men det handlar också, som påpekas i landstingets utredningsarbete, om stöd till talangutveckling, filmpedagogik och ökad rörlig bildkunskap i skolan samt hur filmen kan användas som en resurs inom vårdsektorn.

Strategin visar hur staden tydligt pekar ut filmen som en prioritering och ger nycklar till hur stadens olika nämnder och bolag ska samverka för en bättre koordinering av denna filmsatsning. Förvaltningen instämmer att det är av stor vikt att få flera sektorer och förvaltningar att samspela kring filmen då den ofta spänner över flera politikområden. Film och rörlig bild är kultur, näring, marknadsföring, stadsutveckling men den är också ett alltmer väsentligt verktyg för lärande/pedagogik, innovation och delaktighet.

Förvaltningen vill påpeka möjligheterna av ett helhetstänk kring filmen i länet och att detta kan vara viktigt för att uppnå önskvärda effekter av och synergier mellan landstingets, stadens och övriga kommuners filmsatsningar. Dessa satsningar är

och bör inte vara isolerade från varandra utan ses i ett regionalt sammanhang. Om filmen i Stockholmsregionen ska få en central position nationellt och internationellt, både avseende konkurrenskraft men också konstnärligt uttryck, finns stor potential i samverkande insatser och en tät dialog mellan ovan nämnda parter.

Stockholms internationella filmfestival

Stockholms internationella filmfestival yttrande inkommit den 10 mars 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms filmfestival är mycket positiva till att Stockholm stad tagit fram en filmstrategi. Vi stödjer att staden vill stärka nya aktörer biografmarknaden då den nuvarande i det närmaste monopolistiska situationen på biografmarknaden begränsar och förhindrar utveckling av ett brett utbud inte minst när det gäller kvalitetsfilm. Det amerikanska bolaget AMC (numera med kinesiska ägare) förvärv av SF BIO kommer sannolikt att öka kommersialiseringen och strömlinjeforma utbudet av film i Stockholm och Sverige.

Stockholms Stads filmstrategi är främst inriktad mot produktion av film och filmkommision. Vår förhoppning är att bredda strategi något till att ta in visningsorganisationer som filmfestivaler i synfältet både som positiv kraft när det gäller förmedling av kvalitetsfilm, filmverkstäder för unga och arbete med demokrati och genus frågor. Men även de problem som finns med markhyror där det saknas avgifter anpassade till kulturliv och svårigheten med tillstånd som liknar filmproduktionen.

Stockholms internationella filmfestival har över 130 000 festivalbesökare årligen, vi är det första visningsfönstret i Sverige för över 200 filmer från mer än 60 olika länder som får premiär på festivalen. Festivalen besöks av över hundra svenska och internationella filmskapare varje år. Vi välkomnar också ambitionen att stärka svensk kvalitetsfilm i framtiden. Stockholms filmfestival har aktivt verkat för att göra kvalitetsfilmen mer teknikneutral och öka tillgänglighet bland annat genom satsningar som Långfilmsstipendiet för kvinnliga regissörer.

Vår ståndpunkt är att det är upp till filmskaparna att avgöra var, när och hur deras film skall göras tillgänglig för publiken. Filmavtalet har endast delvis lyckats tillgoda detta, många filmskapare har varit låsta vid de gamla fönstren. Det är högst beklagligt att branschen inte har lyckats erbjuda moderna alternativ på egen hand, trots att vissa försök har ägt rum i mindre skala.

Långfilmsstipendiet finansierade svensk kvalitetsfilm av kvinnliga regissörer och finansierades genom, Stockholms filmfestival och SFI, samt Telia, SVT, Nonstop Entertainment, olika regionala fonder, och teknikbolag som Dagsljus, Europa Studios.

Den första filmen som producerade inom långfilmstipendiet var Ömheten av Sofia Norlin, Den visades på Stockholms filmfestival, där filmen hade världspremiär,

filmen gick sedan på bio, och bara två veckor därefter så hamnade den på top-tio-listan i Telias digitala distribution, därefter har filmen visats inom tävlan på Berlins filmfestival som anses vara en av världens ledande festivaler, Tribecas filmfestival som har instiftats av Rober De Niro och är en av nyckelfestivalerna i Nord Amerika samt på Mumbais filmfestival i Indien för att nämna några av de viktigast internationella festivalerna. Uppenbarligen finns en enorm potential för den typen av projekt och detta ger en klar bild av vilken roll filmfestivaler kan spela inte enbart inom distributionsledet utan även när det gäller produktion av svensk kvalitetsfilm.

Stockholms filmfestival har visat prov på att engagera nya parter i produktionen av svenskfilm. Telia Sonera har bidragit med flera miljoner kronor till produktionen till tre svenska filmer som har finansierats genom stipendiet. För att fortsätta och stärka den utvecklingen behöver satsningar som Långfilmsstipendiet få ett mer kontinuerligt och större stöd.

Vi hoppas att kvalitetsfilmen får fler alternativa distributionssätt och att aktörer med lång och erkänd kompetens och stor publik utnyttjas enligt sin fulla potential. Vi djupt oroade av den finansieringsmodell som föreslås bli grund för framtidens filmpolitik. Vi ser en höjning av momsen på biobiljetterna som särskild problematisk. En sådan höjning kommer delvis leda till ökade biljettpriser och delvis till inkomstbortfall för biografägarna. Vi har påtalat för kulturdepartementet att momsen på biobiljetter för filmfestivaler som visar kvalitetsfilm borde få ha kvar 6 % moms.

Priset på biobiljetter i Sverige är redan relativt högt i jämförelse med andra länder samtidigt som den överväldigande konsumtionen av film sker i andra fönster än bio. Dessa två faktorer skulle förstärkas ytterligare genom en höjning av momsen. Dessutom skulle höjning slå hårdast mot den kulturellt viktiga kvalitetsfilmen. Biografmarknaden i Sverige domineras av en aktör och minskade intäkter skulle minska utrymmet för repertoaren för all typ av film som kan anses riskabel ur kommersiell synvinkel.

Kvalitetsfilmen utmärker sig ofta genom nyskapande, originalitet, viljan att väcka komplicerade och svåra frågor samt en kompromisslös snarare än publikfriande berättarform. Det är inte den typen av film som på förhand betraktas som ett säkert kort av biografägarna. Risker med den föreslagna finansieringsmodellen blir därför att den urholkar vägen av framgångsrika svenska kvalitetsfilmer som växt fram under senare åren med filmer som: Turist av Ruben Östlund, Äta, Sova, Dö av Gabriella Pichler och Återträffen av Anna Odell. Även om dessa filmer nådde en relativt bred publik så är de inte titlar som på förhand utmärker sig som de säkra kort biografägarna satsar på.

Dominansen av en aktör på biomarknaden innebär också att det finns relativt få biografer. Alla distributörer av kvalitetsfilm är överens om att utrymmet på repertoaren är ytterst begränsat som det är. Bristen på biografer i förhållande till antalet titlar är ett erkänt faktum, filmerna får kortare tid på sig att bevisa att de kan dra en stor publik. Om en titel inte klarar av att fylla salongerna direkt så måste den omedelbart göra plats för en annan. Detta missgynnar särskilt kvalitetsfilmer vars anseringsbudget är mindre och den behöver tid på sig att slå genom.

Den typen av film är mer beroende av att publiken själv upptäcker den, bland annat genom positiv word-of-mouth på filmfestivaler som visar filmerna innan biografpremiären. Samtidigt är den höjda momsen oroväckande även för filmfestivalernas fortsatta existens. Om biografägarnas får mindre intäkter samt lägger ännu större fokus på de säkra korten kommer kan resultatet bara bli en kraftig höjning biografhyrorna för filmfestivaler och andra kulturorganisationer.

Ovanstående samband gör att vi befärar att biografägarnas dominerade ställning kommer överföra alla risker, ökade kostnader till den delen av branschen som arbetar för att föra fram den kulturellt viktiga kvalitetsfilmen. Därmed motsätter vi oss den finansieringsmodell som ytterst riskerar att undergräva kvalitetsfilmen, dess distributörer, filmfestivaler och publik. Vi anser vidare att ett kommande lagförslag uttryckligen bör exkludera alla kulturorganisationer som utgör slutet sällskap från den höjda momsen oavsett företagsform.

Tempo Dokumentärfestival

Tempo Dokumentärfestivals remissvar daterat den 5 mars 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Tempo Dokumentärfestival är mycket positiva till att filmen är en prioriterad konstform inom stadens kulturpolitik. Då film är ett medie som når oerhört brett, har en stark genomslagskraft och är en av de viktigaste kulturformerna idag, så är det av yttersta vikt att staden har en genomtänkt filmstrategi.

Vi ser fram emot en långsiktig satsning för att vidga utbudet av film i Stockholm med närområden, vilket kan bidra till att Stockholm blir en mindre segregerad stad - en filmhuvudstad för alla.

Idag är filmutbudet på stadens biografer en mycket homogen historia. Statistik från 2015 visar följande (2016 års siffror ej klara än);

Av de 273 filmer som hade premiär på bio 2015 var:

- 20 stycken producerade utanför Europa eller Nordamerika. Inga filmer från den afrikanska kontinenten gick upp på bio och enbart 1 från Sydamerika.
- 10 % dokumentärer. Även andra mer nischade genrer som queerfilm eller skräckfilm var grovt underrepresenterade.
- 16 % regisserade av en kvinna. Framför kameran syntes kvinnliga huvudroller i 29 % av filmerna.
- representationen av queerpersoner, personer med annan hudfärg än vit och personer som på annat sätt bryter mot normer var också grovt underrepresenterade både framför och bakom kameran.
- De dominerande språken är engelska eller svenska. Endast i 23 % av alla filmer talades andra språk.

Siffrorna kommer knappast som en överraskning, men är en viktig påminnelse om festivalernas roll för filmutbudet i Sverige. Där biografer och distributörer sviker tar festivalerna ett viktigt ansvar. I festivalprogram hittar vi den mångfald, den representation som annars lyser med sin frånvaro på vita duken i Sverige. Festivalerna fyller således en viktig roll i Stockholm och det svenska kulturlivet. En roll som kulturbreddare och som en plattform för minoriteter att se sig själva representerade. Många festivaler har dessutom en uttalad jämställdhets- och mångfaldspolicy för att försäkra att de egna programmen representerar flera grupper i det svenska samhället.

Festivalerna har också en oerhört väsentlig filmkulturell roll som mötesplats och diskussionsforum med filmen som utgångspunkt. Det är här filmen för första gången möter en publik, det är här regissör och åskådare utbyter tankar och det är här ny inspiration och motivation föds, och filmbranschen möter varandra i sammanhang som främjar diskussion, kreativitet och branschutveckling.

Stockholm borde vara den självklara filmhuvudstaden i Sverige, men idag ser vi att både Västra Götalandsregionen och Region Skåne på många sätt satsar mer på filmområdet. Det gäller biografsituationen där de har fler biografer för kvalitetsfilm, regionala filmsatsningar, filmkulturell verksamhet och filmfestivaler som GIFF, Nordisk Panorama och BUFF, där staden går in med mer stöd än enbart finansiellt.

Staden skulle kunna lyfta fram de över 50 filmfestivalerna i Stockholm i sin marknadsföring nationellt och internationellt. De skapar också en attraktivitet gentemot turister, och kan nå andra grupper som inte är svensktalande, då de flesta festivalfilmerna är textade på engelska.

Det råder idag en skriande brist på biografer/salonger i Stockholm, både för festivaler och distributörer av kvalitetsfilm. SF-dominansen gör att det är svårt att nå ut i större skala med annan film än den breda mainstreamfilmen som idag dominerar repertoaren. Filmfestivaler tvingas betala höga hyror, då SF-biografer och Svenska Bio inte längre vill ta ett filmkulturellt ansvar då filmavtalet skrotats.

Satsningar behöver göras på nya biografer och andra visningsplatser för kvalitetsfilm i hela staden framförallt i förorterna, där staden kan gå in och stödja redan under ett tidigt uppbyggnadsskede. Biografer med flexibla utrymmen för både galavisningar och barnbio och med plats för samtal, möten, utställningar etc, gärna kombinerat med café/bar.

Film bör också få en högre prioritet på Stockholms Kulturfestival. Idag har festivalen knappt någon budget alls för film. Många internationella städer har utomhusvisningar på sommaren t ex takvisningar, vilket blivit stora turistattraktioner. Det finns möjlighet att skapa liknande visningar i unika miljöer i Stockholm.

Vi ser mycket positivt på den ökning av stöd som getts till Stockholms filmfestivaler och önskar ett fortsatt långsiktigt arbete kring att bredda filmutbudet och tillgängligheten.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Henrik Sjölander m.fl. (M) enligt följande.

Vi delar den uttalade ambitionen i förslaget till filmstrategi. Stockholm och Sverige har en stark ställning internationellt som en innovativ, seriös och kompetent aktör inom filmområdet. Sveriges rykte inom filmbranschen kan inte underskattas, men det är också av betydande vikt att vi fortsätter att förvalta detta på bästa sätt.

Förslaget till filmstrategi har goda intentioner, men saknar tyvärr både målsättning, tidsplan och, faktiskt, en tydlig strategi för att nå dit vi vill. Förslaget, i nuvarande version, förklarar mer hur det aktuella läget är i Stockholms stad och hur samarbeten ser ut i regionen. Det förklarar mindre vilken position på filmområdet Stockholm ska ha i framtiden och hur vi ska nå dit. Detta är beklagligt och vi anser att strategin med anledning av detta faller platt.

Stockholm har stor potential att utvecklas som filmregion, både i Europa och i resten av världen. Hur vi ska göra det svarar inte förslaget till strategi upp emot. Delvis handlar det om nationella regelverk för att bättre attrahera internationella filmproduktioner till regionen. Nyligen valde produktionen för Game of Thrones bort Gotland till förmån för Norge på grund av dyra skatter i Sverige. Detta måste regeringen åtgärda, och istället se värdet av vad internationella filmproduktioner, likt The Girl with the Dragon Tattoo, ger i form av arbetstillfällen, intäkter och internationell marknadsföring. Strategin behöver kompletteras med ett resonemang kring detta.

Strategin innehåller också en viss otydlighet vad gäller begrepp. Exempelvis nämns *"I takt med användningen av internet har också tittandet på rörlig bild via internet ökat, främst videoklipp."* Men ingenstans förklaras vad "videoklipp" innebär. Detta behöver förtydligas. När det gäller till exempel videoklipp på Youtube behöver strategin också beskriva hur staden förhåller sig till användandet av drönare. Detta omnämns inte alls, men används i allt större utsträckning av de stora youtube-användarna. Den rödgröna regeringen har, tack och lov, backat på sitt förslag att göra det svårare att använda drönare. Det är ett steg i rätt riktning, men staden måste också ta ansvar för detta.

En annan del som behöver förtydligas i filmstrategin är följande: *"Stockholms stad ska vara en filmvänlig stad och aktivt medverka till att skapa goda förutsättningar för att spela in film i huvudstaden. Det är viktigt att stadsdelsnämnder, facknämnder och bolagsstyrelser anpassar sina regler och rutiner till filmstrategin och att stadens medarbetare bemöter filmbranschen på ett positivt och välkomnande sätt."* Det torde anses vara en självklarhet att staden ska skapa goda förutsättningar och bemöta filmbranschen positivt. Men ingenstans beskrivs hur detta ska göras. Otydligheten i detta riskerar tyvärr att försvåra för stadens medarbetare att bistå filmbranschen på ett bra sätt.

Något vi också saknar är förtydliganden kring hur strategin kan underlätta hanteringen av tillståndprocessen. Exempelvis krävs det idag att en fysisk ansökan om inspelning på offentlig plats lämnas in på ett poliskontor. Det är orimligt, och denna process måste kunna digitaliseras.

Sammantaget anser vi att förslaget till filmstrategi uppvisar goda ambitioner, men att den är alldeles för otydlig och helt saknar väsentliga delar och en beskrivning av hur staden egentligen vill underlätta för filmproduktion. Detta, inklusive avsaknaden av mål och indikatorer, gör dessvärre också att strategin i nuvarande form kommer att vara mer eller mindre omöjlig att följa upp.

Vad gäller hyresavtal och ersättningar instämmer vi i kontorets synpunkter.

Kulturnämnden

Reservation anfördes av Sophia Granswed m.fl. (M) enligt följande.

Föreslår att kulturnämnden beslutar att delvis att delvis tillstyrka förslaget till filmstrategi och att därutöver anför följande:

Vi delar den uttalade ambitionen i förslaget till filmstrategi. Stockholm och Sverige har en stark ställning internationellt som en innovativ, seriös och kompetent aktör inom filmområdet. Sveriges rykte inom filmbranschen kan inte underskattas, men det är också av betydande vikt att vi fortsätter att förvalta detta på bästa sätt.

Förslaget till filmstrategi har goda intentioner, men saknar tyvärr både målsättning, tidsplan och, faktiskt, en tydlig strategi för att nå dit vi vill. Förslaget, i nuvarande version, förklarar mer hur det aktuella läget är i Stockholms stad och hur samarbeten ser ut i regionen. Det förklarar mindre vilken position på filmområdet Stockholm ska ha i framtiden och hur vi ska nå dit. Detta är beklagligt och vi anser att strategin med anledning av detta faller platt.

Stockholm har stor potential att utvecklas som filmregion, både i Europa och i resten av världen. Hur vi ska göra det svarar inte förslaget till strategi upp emot. Delvis handlar det om nationella regelverk för att bättre attrahera internationella filmproduktioner till regionen. Nyligen valde produktionen för Game of Thrones bort Gotland till förmån för Norge på grund av dyra skatter i Sverige. Detta måste regeringen åtgärda, och istället se värdet av vad internationella filmproduktioner, likt The Girl with the Dragon Tattoo, ger i form av arbetstillfällen, intäkter och internationell marknadsföring. Strategin behöver kompletteras med ett resonemang kring detta.

Strategin innehåller också en viss otydlighet vad gäller begrepp. Exempelvis nämns *"I takt med användningen av internet har också tittandet på rörlig bild via internet ökat, främst videoklipp."* Men ingenstans förklaras vad "videoklipp" innebär. Detta behöver förtydligas. När det gäller till exempel videoklipp på Youtube behöver strategin också beskriva hur staden förhåller sig till användandet av drönare. Detta omnämns inte alls, men används i allt större utsträckning av de stora youtube-användarna. Den rödgröna regeringen har, tack och lov, backat på sitt förslag att göra det svårare

att använda drönare. Det är ett steg i rätt riktning, men staden måste också ta ansvar för detta.

En annan del som behöver förtydligas i filmstrategin är följande: *"Stockholms stad ska vara en filmvänlig stad och aktivt medverka till att skapa goda förutsättningar för att spela in film i huvudstaden. Det är viktigt att stadsdelsnämnder, facknämnder och bolagsstyrelser anpassar sina regler och rutiner till filmstrategin och att stadens medarbetare bemöter filmbranschen på ett positivt och välkomnande sätt."* Det torde anses vara en självklarhet att staden ska skapa goda förutsättningar och bemöta filmbranschen positivt. Men ingenstans beskrivs hur detta ska göras. Otydligheten i detta riskerar tyvärr att försvåra för stadens medarbetare att bistå filmbranschen på ett bra sätt.

Något vi också saknar är förtydliganden kring hur strategin kan underlätta hanteringen av tillståndsprocessen. Exempelvis krävs det idag att en fysisk ansökan om inspelning på offentlig plats lämnas in på ett poliskontor. Det är orimligt, och denna process måste kunna digitaliseras.

Sammantaget anser vi att förslaget till filmstrategi uppvisar goda ambitioner, men att den är alldeles för otydlig och helt saknar väsentliga delar och en beskrivning av hur staden egentligen vill underlätta för filmproduktion. Detta, inklusive avsaknaden av mål och indikatorer, gör dessvärre också att strategin i nuvarande form kommer att vara mer eller mindre omöjlig att följa upp.

Vad gäller hyresavtal och ersättningar instämmer vi i kontorets synpunkter.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordförande Rasmus Jonlund m.fl. (L) enligt följande.

Film utgör inte enbart en viktig del i stadens kultur- och näringspolitik. Den nationella filmpolitiken tydliggör i ett eget mål filmens roll och betydelse i det demokratiska samhället. Film kan bidra till debatt och nytänkande, till fördjupning och ifrågasättande. Den kan ge tittaren en chans att se egna och andras liv och villkor, när och fjärran, speglas. Med sitt genomslag kan den bidra till att utveckla och stärka det offentliga samtalet och därmed yttrandefriheten.

Vi ställer oss överlag positiva till den filmstrategi som föreligger nämnden. Sverige och Stockholm är starka aktörer på filmmarknaden och vi ska arbeta för att få förutsättningar att fortsätta vara det. I förslaget till filmstrategi föreslås bland annat förenklade tillståndsprocesser, insatser för fler filminspelningar och nya visningsfönster i Stockholm, samt certifiering av "grön film". Allt för att förenkla för filmskapande och filmskapare i Stockholm ställer vi oss positiva till. Vad som dock saknas är en större tydlighet i hur de olika förvaltningarna och kontoren ska arbeta för att uppnå de mål som sätts upp i filmstrategin. I otydligheten finns en risk att lova någonting vi inte kan hålla, och riskerar att försvåra för stadens medarbetare att bistå filmbranschen på ett bra sätt. Vi skulle vilja se tydligare och mer konkreta skrivningar om hur filmstrategin ska implementeras i stadens olika verksamheter.

Vi liberaler vill att Sverige får en filmpolitik som främjar inte bara filmskapande utan också visning av film. Vi motsätter oss därför delar av regeringens filmpolitik, bland annat den höjda bi momsen. Vilka biografer som finns eller försvinner är inget politiskt beslut, men politiken kan underlätta eller försvåra. Bi momsen är ett exempel på det senare.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Jonas Naddebo (C) och Lars Jilmstad m.fl. (M) enligt följande.

Vi delar den uttalade ambitionen i förslaget till filmstrategi. Stockholm och Sverige har en stark ställning internationellt som en innovativ, seriös och kompetent aktör inom filmområdet. Sveriges rykte inom filmbranschen kan inte underskattas, men det är också av betydande vikt att vi fortsätter att förvalta detta på bästa sätt.

Förslaget till filmstrategi har goda intentioner, men saknar tyvärr både målsättning, tidsplan och, faktiskt, en tydlig strategi för att nå dit vi vill. Förslaget, i nuvarande version, förklarar mer hur det aktuella läget är i Stockholms stad och hur samarbeten ser ut i regionen. Det förklarar mindre vilken position på filmområdet Stockholm ska ha i framtiden och hur vi ska nå dit. Detta är beklagligt och vi anser att strategin med anledning av detta faller platt. Stockholm har stor potential att utvecklas som filmregion, både i Europa och i resten av världen. Hur vi ska göra det svarar inte förslaget till strategi upp emot. Delvis handlar det om nationella regelverk för att bättre attrahera internationella filmproduktioner till regionen. Nyligen valde produktionen för Game of Thrones bort Gotland till förmån för Norge på grund av dyra skatter i Sverige. Detta måste regeringen åtgärda, och istället se värdet av vad internationella filmproduktioner, likt The Girl with the Dragon Tattoo, ger i form av arbetstillfällen, intäkter och internationell marknadsföring. Strategin behöver kompletteras med ett resonemang kring detta.

Strategin innehåller också en viss otydlighet vad gäller begrepp. Exempelvis nämns *"I takt med användningen av internet har också tittandet på rörlig bild via internet ökat, främst videoklipp."* Men ingenstans förklaras vad "videoklipp" innebär. Detta behöver förtydligas. När det gäller till exempel videoklipp på Youtube behöver strategin också beskriva hur staden förhåller sig till användandet av drönare. Detta omnämns inte alls, men används i allt större utsträckning av de stora youtube-användarna. Den rödgröna regeringen har, tack och lov, backat på sitt förslag att göra det svårare att använda drönare. Det är ett steg i rätt riktning, men staden måste också ta ansvar för detta.

En annan del som behöver förtydligas i filmstrategin är följande: *"Stockholms stad ska vara en filmvänlig stad och aktivt medverka till att skapa goda förutsättningar för att spela in film i huvudstaden. Det är viktigt att stadsdelsnämnder, facknämnder och*

bolagsstyrelser anpassar sina regler och rutiner tillfilmstrategin och att stadens medarbetare bemöter filmbranschen på ett positivt och välkomnande sätt. " Det torde anses vara en självklarhet att staden ska skapa goda förutsättningar och bemöta filmbranschen positivt. Men ingenstans beskrivs hur detta ska göras. Otydligheten i detta riskerar tyvärr att försvåra för stadens medarbetare att bistå filmbranschen på ett bra sätt.

Något vi också saknar är förtydliganden kring hur strategin kan underlätta hanteringen av tillståndsprocessen. Exempelvis krävs det idag att en fysisk ansökan om inspelning på offentlig plats lämnas in på ett poliskontor. Det är orimligt, och denna process måste kunna digitaliseras.

Sammantaget anser vi att förslaget till filmstrategi uppvisar goda ambitioner, men att den är alldeles för otydlig och helt saknar väsentliga delar och en beskrivning av hur staden egentligen vill underlätta för filmproduktion. Detta, inklusive avsaknaden av mål och indikatorer, gör dessvärre också att strategin i nuvarande form kommer att vara mer eller mindre omöjlig att följa upp.

Vad gäller hyresavtal och ersättningar instämmer vi i kontorets synpunkter.

Trafiknämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Cecilia Brinck m.fl. (M) enligt följande.

Vi delar den uttalade ambitionen i förslaget till filmstrategi. Stockholm och Sverige har en stark ställning internationellt som en innovativ, seriös och kompetent aktör inom filmområdet. Sveriges rykte inom filmbranschen kan inte underskattas, men det är också av betydande vikt att vi fortsätter att förvalta detta på bästa sätt.

Förslaget till filmstrategi har goda intentioner, men saknar tyvärr både målsättning, tidsplan och, faktiskt, en tydlig strategi för att nå dit vi vill. Förslaget, i nuvarande version, förklarar mer hur det aktuella läget är i Stockholms stad och hur samarbeten ser ut i regionen. Det förklarar mindre vilken position på filmområdet Stockholm ska ha i framtiden och hur vi ska nå dit. Detta är beklagligt och vi anser att strategin med anledning av detta faller platt. Stockholm har stor potential att utvecklas som filmregion, både i Europa och i resten av

världen. Hur vi ska göra det svarar inte förslaget till strategi upp emot. Delvis handlar det om nationella regelverk för att bättre attrahera internationella filmproduktioner till regionen. Nyligen valde produktionen för Game of Thrones bort Gotland till förmån för Norge på grund av dyra skatter i Sverige. Detta måste regeringen åtgärda, och istället se värdet av vad internationella filmproduktioner, likt The Girl with the Dragon Tattoo, ger i form av arbetstillfällen, intäkter och internationell marknadsföring. Strategin behöver kompletteras med ett resonemang kring detta.

Strategin innehåller också en viss otydlighet vad gäller begrepp. Exempelvis nämns *"I takt med användningen av internet har också tittandet på rörlig bild via internet ökat, främst videoklipp."* Men ingenstans förklaras vad "videoklipp" innebär.

Detta behöver förtydligas. När det gäller till exempel videoklipp på Youtube behöver strategin också beskriva hur staden förhåller sig till användandet av drönare. Detta omnämns inte alls, men används i allt större

utsträckning av de stora youtube-användarna. Den rödgröna regeringen har, tack och lov, backat på sitt förslag att göra det svårare att använda drönare. Det är ett steg i rätt riktning, men staden måste också ta ansvar för detta.

En annan del som behöver förtydligas i filmstrategin är följande: *"Stockholms stad ska vara en filmvänlig stad och aktivt medverka till att skapa goda förutsättningar för att spela in film i huvudstaden. Det är viktigt att stadsdelsnämnder, facknämnder och bolagsstyrelser anpassar sina regler och rutiner till filmstrategin och att stadens medarbetare bemöter filmbranschen på ett positivt och välkomnande sätt."* Det torde anses vara en självklarhet att staden ska skapa goda förutsättningar och bemöta filmbranschen positivt. Men ingenstans beskrivs hur detta ska göras. Otydligheten i detta riskerar tyvärr att försvåra för stadens medarbetare att bistå filmbranschen på ett bra sätt.

Något vi också saknar är förtydliganden kring hur strategin kan underlätta hanteringen av tillståndprocessen. Exempelvis krävs det idag att en fysisk ansökan om inspelning på offentlig plats lämnas in på ett poliskontor. Det är orimligt, och denna process måste kunna digitaliseras.

Sammantaget anser vi att förslaget till filmstrategi uppvisar goda ambitioner, men att den är alldeles för otydlig och helt saknar väsentliga delar och en beskrivning av hur staden egentligen vill underlätta för filmproduktion. Detta, inklusive avsaknaden av mål och indikatorer, gör dessvärre också att strategin i nuvarande form kommer att vara mer eller mindre omöjlig att följa upp.

Vad gäller hyresavtal och ersättningar instämmer vi i kontorets synpunkter.



Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

Mars 2017

stockholm.se

Sammanfattning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. Planeringen ska göras i riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Den nuvarande översiktsplanen utgör stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen, men i samband med att en ny översiktsplan är under utarbetande lyfts, i enlighet med vägledning från Boverket, riktlinjerna ut till ett eget dokument och process.

Stadens uppgift för att underlätta bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för ett tillräckligt högt bostadsbyggande. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020. Bostäder för unga, studenter och andra grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden ska prioriteras. Höjda ambitioner för bostadsbyggandet kräver nya arbetssätt i staden. Därför har en särskild samordnare för bostadsmålet tillsatts på stadsledningskontoret.

Bostadsförsörjningen är en nationell, regional och kommunal angelägenhet. Stockholms stad har ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom stort markinnehav, ansvar för den fysiska planeringen samt genom de tre allmännyttiga bostadsbolagen, bostadsförmedling, ett bolag för omsorgsbostäder samt en stiftelse som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper.

Ökningstakten i gruppen unga vuxna (20–34) är en signal om att betydligt fler än tidigare kommer att behöva en första bostad för att kunna flytta hemifrån. Staden har en styrgrupp för äldreboendeplanering. Styrgruppen behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen för att skapa en helhetsbild av frågor som handlar om äldres boende. Den uppskattade bristen på bostäder för personer med funktionsnedsättning är mycket stor. Arbetet med att hitta mark och lämpliga lokaler för bostäder för nyanlända fortsätter genom stadens samordning. En stor andel av stadens hemlösa personer bedöms klara av en egen lägenhet, med eller utan stöd, vilket kan tolkas som att dessa personer befinner sig i en strukturell hemlöshet. För denna grupp behövs fler små och billiga lägenheter i det reguljära bostadsbeståndet.

Stadens mål att kraftigt öka bostadsproduktionen kräver en ökad planering och att aktörerna på bostadsmarknaden bygger de bostäder som planeras. En jämn och hög utbyggnadstakt genom konjunkturcykler kräver en bred projektportfölj både gällande olika upplåtelseformer och olika geografier. Att bygga bostäder, särskilt hyresrätter med rimlig hyra, i syfte att

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

4 (49)

underlätta inträdet för fler grupper på bostadsmarknaden är en stor utmaning. Riktlinjerna kommer att följas upp årligen bland annat genom Boverkets bostadsmarknadsenkät men också i stadens ordinarie verksamheter.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bostadsförsörjningslagen.....	7
Kommunens mål för bostadsbyggande	7
<i>Utgångspunkter i kommunfullmäktiges Budget 2017 – Ett Stockholm för alla</i>	<i>8</i>
<i>Särskild samordnare för bostadsmålet</i>	<i>9</i>
<i>2013 års Stockholmsförhandling.....</i>	<i>9</i>
Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program.....	10
<i>Boverkets reviderade byggbehovsprognos.....</i>	<i>10</i>
<i>Bostadsbehovet i länet fram till 2030</i>	<i>11</i>
Stockholms stads bostadsmarknad	11
<i>Bostadsbeståndet i Stockholms stad</i>	<i>11</i>
<i>Bostadsbyggande</i>	<i>12</i>
Stadens verktyg för bostadsförsörjningen	14
<i>Allmännyttiga bostadsföretag.....</i>	<i>14</i>
<i>Stiftelsen hotellhem i Stockholm, SHIS.....</i>	<i>15</i>
<i>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</i>	<i>16</i>
<i>Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.....</i>	<i>16</i>
<i>Kommunal översikts-, områdes- och detaljplanering.....</i>	<i>17</i>
<i>En aktiv markpolitik</i>	<i>18</i>
Demografi.....	19
<i>Befolkningsförändringar</i>	<i>19</i>
<i>Befolkningsprognos.....</i>	<i>20</i>

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

6 (49)

<i>Hushållsprognos</i>	<i>21</i>
<i>Det framtida bostadsbehovet.....</i>	<i>21</i>
 Olika grupper på bostadsmarknaden	24
<i>Ungdomar och unga vuxna</i>	<i>24</i>
<i>Studenter</i>	<i>27</i>
<i>Äldre.....</i>	<i>29</i>
<i>Personer med funktionsnedsättning</i>	<i>32</i>
<i>Nyanlända och ensamkommande barn och unga.....</i>	<i>34</i>
<i>Hemlösa.....</i>	<i>39</i>
<i>Personer utsatta för våld i nära relation.....</i>	<i>43</i>
 Utmaningar	45
<i>Hög och jämn planeringstakt</i>	<i>45</i>
<i>Ekonomiskt hållbar utbyggnad av staden.....</i>	<i>46</i>
<i>Nya bostadsformer</i>	<i>47</i>
<i>Lägre boendekostnad</i>	<i>47</i>
<i>Andra planeringsförutsättningar</i>	<i>47</i>
 Framtagande av riktlinjer	48
 Uppföljning av stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	48

Bostadsförsörjningslagen

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. Planeringen ska göras i riktlinjer som antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjerna ska enligt lag (2013:866) minst innehålla:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.¹

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen regleras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, (2000:1383) bostadsförsörjningslagen. I socialtjänstlagen (2001:453) och lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade anges vilka personer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Kommunens mål för bostadsbyggande

Stockholms stad bedriver ett brett och ambitiöst arbete med bostadsförsörjningsfrågor. I stadens Vision 2040, översiktsplan, kommunfullmäktiges budget samt i övriga styrdokument anges målsättningar och andra aspekter på bostadsförsörjningen på både kort och lång sikt. Stadens nu gällande översiktsplan, Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm, utgör stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ingick som en del i den aktualitetsprövning som beslutades av kommunfullmäktige 25 maj 2015. I samband med att en ny översiktsplan är under utarbetande behandlas, i enlighet med vägledning från Boverket, riktlinjerna i ett eget ärende.

I kommunfullmäktiges budget lämnas årligen, inom ramen för stadens styrsystem ILS, Integrerat ledningssystem, direktiv till de nämnder och bolagsstyrelser som har ansvar för genomförandet av olika delar av stadens bostadsförsörjningsansvar. Nämndernas och bolagsstyrelsernas underlag till budget utgör underlag för analys och ställningstagande i

¹ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383

arbetet med att ta fram kommunfullmäktiges budget. I samband med den löpande uppföljningen i tertialrapporter och årsbokslut följs målsättningar och direktiv upp. Integreringen med stadens styrsystem innebär att målsättningar revideras och följs upp löpande samt att det är tydligt vad som ligger inom respektive nämnds och bolagsstyrelses ansvarsområde.

Bostadsförsörjning handlar både om nyproduktion och om hur det befintliga beståndet förvaltas, utvecklas och förmedlas så att invånarna i staden och de som flyttar till staden kan erhålla en bra bostad. Stadens uppgift för att underlätta bostadsförsörjningen, enligt nationella mål och lagar, är att skapa förutsättningar för ett tillräckligt högt bostadsbyggande, att i övrigt underlätta för invånarna att få tillgång till bra bostäder i goda miljöer samt att planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Utgångspunkter i kommunfullmäktiges Budget 2017 – Ett Stockholm för alla

Takten i bostadsbyggandet ska öka med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 har kompletterats med ett mål på kortare sikt, om att bygga 40 000 bostäder fram till år 2020. Ett ökat bostadsbyggandet som samtidigt håller god kvalitet kräver samverkan mellan stadens nämnder och bolag.

För att kunna öka byggandet och hålla en god kvalitet måste samverkan mellan stadens nämnder förbättras. Befintliga bostadsområden ska förtätas. Markpolitiken ska syfta till att det ska byggas fler bostäder med en god stadsplanering och arkitektur till en rimlig kostnad i enlighet med stadens riktlinjer för markanvisningar. Konkurrensen på byggmarknaden ska stimuleras genom att fler mindre aktörer ges möjlighet att delta i byggandet av Stockholm.

En mångfald av boendeformer ska etableras, och hyresrätterna ska bli fler i hela staden. Bostäder för unga, studenter och andra grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden ska prioriteras och staden ska arbeta för låga byggkostnader i dessa projekt. Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter.

I samband med bostadsexploateringsprojekt ska berörda nämnder pröva om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri. Vidare ska en åtgärdsplan för att säkerställa behovet av äldreboendeplatser fram till år 2040 tas fram och

särskild fokus läggas på boenden för nyanlända så att deras etablering i samhället underlättas.²

Kommunfullmäktige har formulerat följande mål för bostadsbyggandet, vilka följs upp minst fyra gånger per år.

Mål	2017	2018	2019
Antal markanvisade bostäder	8 500	9 000	9 000
Antal markanvisade hyresrätter	4 250	4 500	4 500
Antal bostäder i godkända/antagna detaljplaner	8 000	9 000	9 000
Antal bostäder i godkända/antagna detaljplaner i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling	3 200	3 600	3 600
Antal påbörjade bostäder	7 000	7 000	7 000
Antal påbörjade hyresrätter	3 500	3 500	3 500
Antal färdigställda studentbostäder	1 800	1 600	1 600

Tabell: Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet enligt Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

Målet om bostadsbyggande mäts primärt i antalet påbörjade bostäder. Definition på detta är att bottenplattan gjutits eller motsvarande åtgärder vidtagits.

Målet för bostadsbyggandet bryts också ner i aktiviteter och ägardirektiv. För respektive bolag formuleras direktiv och uppdrag i kommunfullmäktiges budget.

Särskild samordnare för bostadsmålet

Höjda ambitioner för bostadsbyggandet kräver nya arbetssätt i staden. Byggprocesserna blir allt mer komplexa och kräver tydlig styrning och mer samordning för att stadens resurser ska kunna användas på bästa möjliga sätt. En särskild samordnare för bostadsmålet tillsattes år 2015 på stadsledningskontoret med uppgift att samordna stadens arbete med att nå uppsatta mål för bostadsproduktion. Därutöver finns bostadssamordnare vid respektive teknisk förvaltning. Dessa ansvarar för respektive förvaltnings samlade arbete med bostadsplaneringen. Tillsammans bildar de en operativ arbetsgrupp, den s.k. Genomförandegruppen.

Arbetsgruppen identifierar projektrelaterade frågor men även problem av mer strategisk karaktär såsom systemfrågor eller rutiner som behöver förbättras och utvecklas.

2013 års Stockholmsförhandling

Enligt överenskommelsen om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län

² Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

enligt 2013 års Stockholmsförhandling åtar sig Stockholms stad att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra totalt cirka 45 900 bostäder i tunnelbananesträckningens influensområde, i huvudsak i söderort. Cirka 3 000 bostäder av dessa ska uppföras i Hagastaden. Den årliga takten ska i genomsnitt vara ca 2 700 bostäder per år. Antalet gäller färdigställda bostäder från och med den 1 januari 2014 till och med den 31 december år 2030, vars detaljplaner har antagits från och med 2014.³

Bostadsåtagandet i enlighet med Stockholmsöverenskommelsen rapporteras till staten fyra gånger per år.

Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program

I hela Sverige påbörjades under 2016, enligt preliminära siffror, 57 363 bostäder i nybyggnation. Av dessa påbörjades 19 417 bostäder eller nästan 34 procent av bostäderna i Stockholms län. Stockholms stad står för närmare 40 procent av tillskottet av nya bostäder i länet. Under många år påbörjades hälften av länets bostäder i Stockholms stad. Sedan ett par år tillbaka ökar byggandet i kommunerna utanför Stockholm och de står nu för 60 procent av länets påbörjade bostäder.⁴

I takt med att de lokala arbetsmarknaderna i Sverige ökar i storlek och minskar i antal, ökar också det regionala perspektivet på bostadsmarknaden i betydelse. Människor pendlar idag i större utsträckning till sina arbeten, vilket gör att det är vanligt förekommande att en regioninvånare bor i en kommun, arbetar i en annan och handlar i en tredje. På bostadsmarknaden spelar kommungränser en allt mindre roll för den enskilde.

Boverkets reviderade byggbehovsprognos

Med anledning av Statistiska Centralbyråns (SCB) nya befolkningsprognos från april 2016 har Boverket reviderat sin nationella byggbehovsprognos från år 2015. Behovet av nya bostäder fram till 2025 bedöms vara 710 000 varav en större del, 440 000, behövs redan år 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000. Orsaken är dels den förväntade befolkningsökningen framöver och dels att byggandet de senaste åren inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behoven.⁵

³ <http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/Soderstaden/Tunnelbaneutbyggnad/?acceptcookies=true&oversatt=>

⁴ <http://www.scb.se>

⁵ Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025. Rapport 2016:18. Boverket

Bostadsbehovet i länet fram till 2030

Stockholms län är en sammanhängande bostads- och arbetsmarknad, som präglas av snabb folkökning. Anledningarna är att länet har en förhållandevis ung befolkning, höga födelseöverskott och nettoinflyttning. Stockholms län har cirka 2,2 miljoner invånare och folkmängden beräknas att öka till 2,6 miljoner invånare år 2030.

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS, pekar ut riktningen för Stockholmsregionen. Stockholms läns landsting ansvarar för arbetet med att ta fram nästa regionala utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050. I RUFS 2050 anges att minst 9 000 och upp till 16 000 bostäder ska färdigställas varje år i Stockholms län fram till 2030.⁶

Enligt Länsstyrelsens regleringsbrev för 2015 ska Länsstyrelsen följa upp kommunernas bostadsbyggande. Länsstyrelsen konstaterar att länets kommuner är på god väg att nå det regionala målet om 16 000 nya bostäder årligen. Kommunernas sammanlagda mål för det årliga bostadstillskottet fram till 2030 är nu över 19 000 bostäder per år, vilket är högre än den regionala behovsbedömningen från 2012. Stockholms stad planerar till exempel för totalt 140 000 nya bostäder under perioden 2010–2030.⁷

Stockholms stads bostadsmarknad

Bostadsbeståndet i Stockholms stad

I Stockholm finns omkring 468 000 bostäder. Av dessa är 44 000 småhus och 22 000 specialbostäder.

Hustyp	2015	Andel
småhus	44 429	9%
flerbostadshus	401 619	86%
specialbostäder	22 370	5%
Totalt	468 418	100%

Tabell: Bostadsbeståndet i Stockholms stad 2015.

Med specialbostäder avses lägenheter för äldre, funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. Bostadsrätter eller äganderätter utgör 59 procent av bostadsbeståndet i flerbostadshus. 15 procent är hyresrätter i allmännyttan och 26 procent övriga hyresrätter.

⁶ <http://www.rufs.se/rufs-2050/>

⁷ Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2016. Rapport 2016:8, Länsstyrelsen Stockholm

Majoriteten av lägenheterna i flerbostadshus är mindre lägenheter, två rum och kök eller mindre. 16 procent av lägenheterna är fyra rum och kök eller större.⁸ Det bor i genomsnitt två personer per lägenhet i Stockholm, 1,7 personer per lägenhet i den inre staden och 2,2 personer per lägenhet i den yttre staden.⁹

Bostadsbyggande

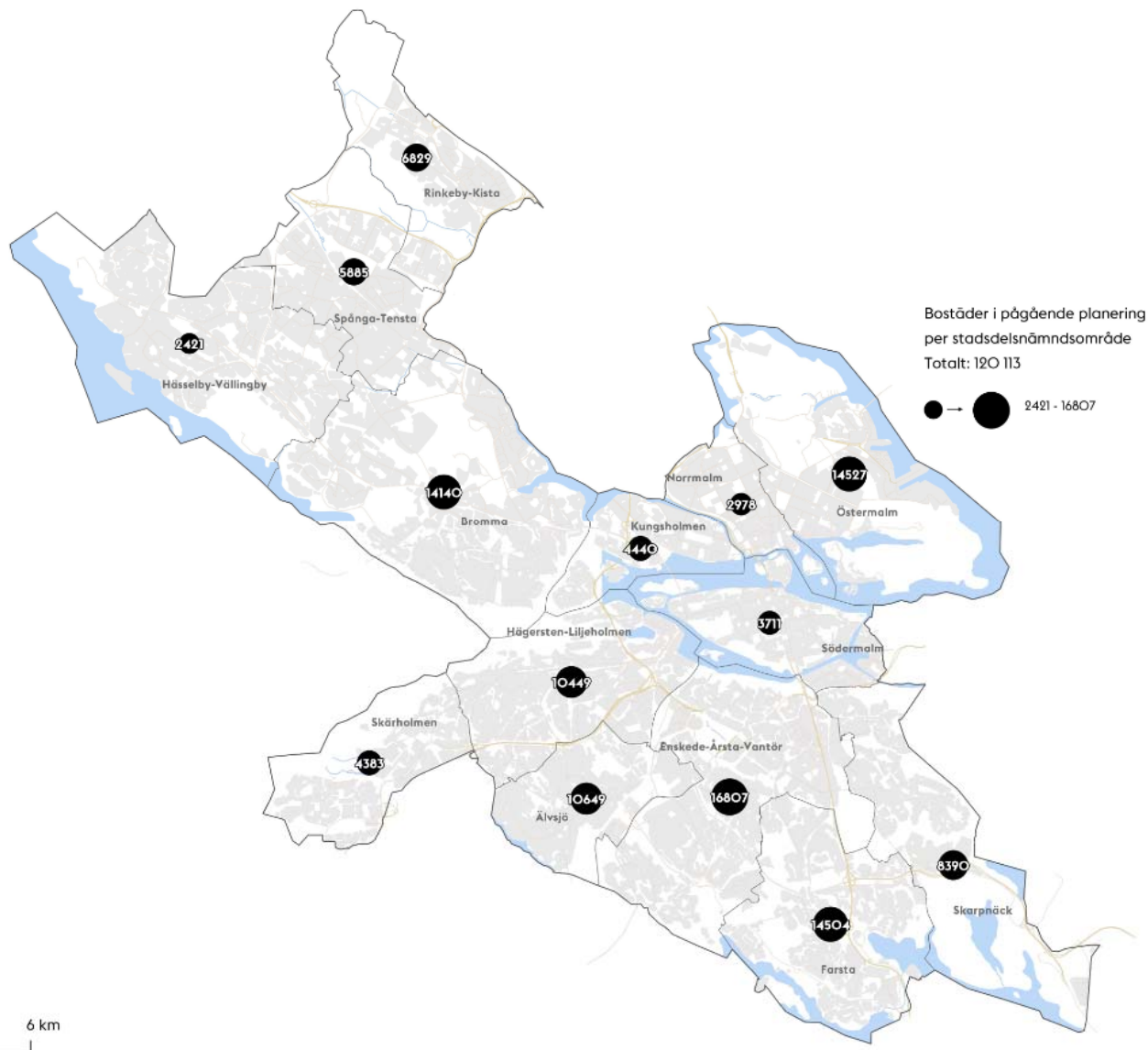
Sedan år 2010 till och med år 2016 har 38 385 bostäder byggts eller påbörjats varav 17 658 bostäder under perioden 2014–2016. Det betyder att 27 procent av de bostäder som staden har som mål till år 2030 har påbörjats. För perioden 2014–2020 har 44 procent av planerade bostäder påbörjats. Genom Stockholmsförhandlingen träffades år 2013 en överenskommelse om utbyggnad av Stockholms tunnelbana som ska mötas med ett ökat bostadsbyggande i berörda kommuner. Från 2014 till 2016 har det påbörjats 2 277 bostäder inom det så kallade influensområdet för den utbyggda tunnelbanan i Stockholms stad.

För närvarande finns cirka 120 000 bostäder i olika skeden i planeringsprocessen. På längre sikt finns ytterligare projekt med bostäder som inte kommit lika långt i planeringen. Allt detta ska falla ut i byggstarter och färdigställda bostäder på sikt. Arbetet med att säkra den långsiktigt strategiska planeringen för att nå målet om 140 000 bostäder till 2030 pågår regelbundet. Till vad som idag finns i stadens portfölj ska tilläggas cirka 38 000 bostäder som under målperioden redan är påbörjade bostäder. Totalen hamnar därmed på cirka 157 000 bostäder.

Under perioden 2010–2016 har beslut fattats om markanvisningar som omfattar 42 483 bostäder. Dessa fördelar sig med 45 procent bostadsrätter och 55 procent hyresrätter. Antalet bostäder i start-PM mellan åren 2010 till 2016 är 76 107 bostäder. Under perioden 2010 till 2016 var antalet bostäder i godkända eller antagna detaljplaner 40 158.

⁸ <http://www.statistikdatabasen.scb.se/>

⁹ <http://statistik.stockholm.se/>



Figur: Bostäder i pågående planering mars 2017

De stadsdelsnämndsområden som särskilt utmärker när det gäller bostäder i pågående planering är Bromma, Östermalm, Enskede-Årsta-Vantör och Farsta. Större stadsutvecklingsområdena som exempelvis Centrala Bromma, Alvik, Norra Djurgårdsstaden, Årstafältet och Tyngdpunkt Farsta förklarar den stora mängden bostäder i dessa områden. Även i Älvsjö och Hägersten-Liljeholmen planeras för ett stort antal nya bostäder. I Skärholmen har antalet bostäder i pågående planer ökat från drygt 1 000 till dryga 4 000 bostäder i samband med stadens satsning på Fokus Skärholmen.

Bland de bostäder i stadens bostadsportfölj där upplåtelseform framgår är närmare 38 000 bostadsrätter och närmare 26 800 hyresrätter. 46 procent av samtliga bostäder saknar uppgift om upplåtelseform. Dessa bostäder

ligger i huvudsak i stadens programområden, i ett tidigt skede i stadens processer.

Stadens verktyg för bostadsförsörjningen

Staden har ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom stort markinnehav, ansvar för den fysiska planeringen samt genom de tre allmännyttiga bostadsbolagen, bostadsförmedling, ett bolag för omsorgsbostäder samt en stiftelse som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper.

För att underlätta möjligheten att få en bostad har staden en bostadsförmedling som är öppen för alla. Den förmedlar ungdoms- och studentlägenheter, förturslägenheter till de mest behövande och utifrån kötid till övriga. För den stadsövergripande äldreboendeplaneringen ansvarar äldrenämnden. Socialnämnden ska i samverkan med stadsdelsnämnderna planera för en utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning och särskilda behov. Fastighetsnämnden bidrar i stadens arbete med att tillskapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända invandrare, ensamkommande flyktingbarn med flera.

Allmännyttiga bostadsföretag

De kommunala bostadsbolagens, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder, huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. De allmännyttiga bostadsbolagen ska ta ett större ansvar för byggandet och fram till år 2019 nå en nybyggnationstakt på 2 500–3 000 nya hyresbostäder per år.

För att uppnå målet om att tillskapa bostäder med rimliga hyror ska de allmännyttiga bostadsbolagen genomföra projektet Stockholms husen, ett konceptbyggande av bostadshus som uppfyller stadens högt ställda krav på energianvändning och tillgänglighet. Samtidigt stödjer den stora volymen i upphandlingen byggbranschens utveckling mot mer effektiv och industrialiserad produktion.

Allmännyttan ska bygga och förvalta bostäder för alla behov. Därför ska bostadsbolagen bygga i alla lägenhetsstorlekar för att också större familjer, kompiskollektiv eller andra konstellationer ska finna en plats i flerbostadshus. Stadens bostadsbolag ska särskilt prioritera byggandet av hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

Bostadsbolagen har en viktig roll i att skapa förutsättningar för att minska hemlösheten i staden. Bolagen ska utifrån kommunfullmäktiges

inriktningsmål bidra till stadens mål om att förmedla 500 nya försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år. Dessa boenden är nödvändiga verktyg för att människor ska kunna gå från en osäker till trygg boendesituation. Bolagen ska också bistå i stadens åtagande att bereda boende för nyanlända, bland annat genom att tillhandahålla temporära bostäder.

Stadens bostadsbolag har ett särskilt ansvar för att i det långsiktiga arbetet utveckla ytterstaden och skapa goda boendemiljöer för alla stockholmare.

En trygg och rättvis bostadsmarknad bygger på riktiga hyresförhållanden. Såväl hyresgäster som hyresvärdar har ett ansvar att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad. Bostadsbolagen ska stärka insatserna för att vidta åtgärder mot oriktiga hyresförhållanden.¹⁰

Stiftelsen hotellhem i Stockholm, SHIS

SHIS är en stiftelse inom Stockholms stad med uppdraget att tillhandahålla tillfälliga bostäder för stockholmare som av olika sociala eller ekonomiska skäl inte kan ordna en egen lägenhet på den ordinarie bostadsmarknaden. Målsättningen är att SHIS hyresgäster efter en tid av tryggt boende ska ordna ett eget boende på den reguljära bostadsmarknaden.

SHIS Bostäder ska tydligare möta socialnämndens och stadsdelsnämndernas behov av genomgångsbostäder för personer som är i behov av en tillfällig bostad eller mer varaktigt boende med visst boendestöd. SHIS ska, i samverkan med bostadsförmedlingen och socialnämnden, etablera en modell för stadens kontakter och samverkan med privata fastighetsägare för att få fram fler bostäder.

AB Stockholmshem ska bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder och årligen skapa minst 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper.

De allmännyttiga bostadsbolagen blockförhyr bostäder till SHIS Bostäder. Kontrakten ska spridas geografiskt över hela staden.

SHIS Bostäder har ett viktigt uppdrag i att säkra stadens mottagande av nyanlända. Tillsammans med Intro Stockholm ska SHIS bistå de personer som kommer till Stockholm efter anvisning från Migrationsverket med en bostad. Verksamheten ska i samarbete med berörda nämnder och bolagsstyrelser utvecklas och utökas för att möta framtida behov. SHIS ansvarar för driften av genomgångsboende för personer med

¹⁰ Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

uppehållstillstånd. Socialnämnden tillförs medel för vidarebefordran till SHIS. SHIS Bostäder ska utveckla arbetet med att kunna tillgodose behovet av genomgångsbostäder för målgruppen våldsutsatta som tvingas flytta.¹¹

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Bolaget äger och förvaltar servicehus, vård- och omsorgsboenden, trygghets- och seniorbostäder, LSS-boenden samt temporära studentbostäder och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolagets huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla ett gott och anpassat boende med rimliga hyror till människor i behov av särskilt stöd.

Bolaget ska ha en ledande roll i stadens äldreboendeplanering och försörjning. För att lyckas långsiktigt behöver bolaget ta fram en fastighetsutvecklingsplan för flexibla boendelösningar som klarar efterfrågeförändringar över tid.

Micasa Fastigheter bistår i dagsläget bland annat socialnämnden och SHIS Bostäder med lokaler/bostäder för att kunna härbärgera nyanlända. För att kortsiktigt och akut möta behovet hyr Micasa Fastigheter ut lokaler och bostäder som för närvarande är tomställda och som kan iordningställas med kort varsel. Behovet av långsiktiga boendelösningar kommer dock att öka. Micasa Fastigheter ska därför bidra till att skapa fler boenden för prioriterade grupper.¹²

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Bolagets uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering och förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom student- och trygghetsboenden. Bolaget ska vara ett aktivt verktyg i den sociala bostadspolitiken, bland annat genom att integrera förmedlingen med stadens bostadspolitiska ambitioner att minska segregation. Lägenheter ska förmedlas i ett öppet och transparent system efter kötid, det vill säga till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav.

Förtur

Förtur är en viktig del av Bostadsförmedlingens verksamhet som genomförs på uppdrag av Stockholms stad. Förtur till en lägenhet i staden kan beviljas den som har starka medicinska och/eller sociala behov av en

¹¹ Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

¹² Ibid.

viss bostad, eller som av ytterst trängande omständigheter (exempelvis på grund av hot om eller risk för allvarlig fysisk eller psykisk skada) är i akut behov av ändrade bostadsförhållanden och som saknar möjlighet att tillgodose detta behov på annat sätt. Den sökande ska dessutom uppfylla kraven på att kunna bo på egen hand i en lägenhet i en hyresfastighet. Huvudregeln är också att personen ska vara folkbokförd och bosatt i Stockholm sedan minst två år. Bostadsförmedlingen bedömer och fattar beslut om förtur. De typer av bostäder som förmedlas via förtur är vanliga hyresrätter, samt senior- och trygghetsboenden.¹³

Kommunal översikts-, områdes- och detaljplanering

En översiktsplan ska, enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL), ge vägledning och stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. All fysisk planering ska förhålla sig till inriktningen i översiktsplanen.

Översiktsplanen ska vara aktuell för att kunna vara vägledande för efterföljande planering och därmed spegla den politiska viljan i kommunen. Kommunfullmäktige ska därför under varje mandatperiod besluta om översiktsplanen är aktuell eller om den behöver revideras. Översiktsplanen omsätts i detaljplaner och lov för mark och vatten vilka är juridiskt bindande. Stadens nu gällande översiktsplan, Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antogs i mars 2010 är ett styrdokument för hela kommunen.¹⁴

Planering på områdesnivå och detaljplanering

Översiktsplanens omsätts i stadens kontinuerliga arbete med planering på områdesnivå. Inom områdesplaneringen identifieras utvecklingsmöjligheterna i stadens alla delar och staden kan arbeta proaktivt för att tillvarata den lokala utvecklingspotentialen samt säkerställa den bostadspotential som finns i respektive stadsdel. Med den helhetssyn som möjliggörs i områdesplaneringen kan staden säkerställa behov av olika sorters bostäder, arbetsplatser, förskolor, skolor, idrottsplatser, parker, kultur, service och andra funktioner. Områdesplaneringen möjliggör ett brett samarbete inom staden, där olika perspektiv blir tidigt belysta och där berörda nämnder och bolagsstyrelser kan samordna sin planering.

Med stöd i översiktsplanen och de utvecklingsmöjligheterna som identifieras i områdesplaneringen fattar staden beslut om framtagande av

¹³ <https://bostad.stockholm.se>

¹⁴ <http://vaxer.stockholm.se/tema/oversiktsplan-for-stockholm>

detaljplaner som är den del av stadsplaneringen som är juridiskt bindande. Beslut om start av detaljplanering ska prövas mot översiktsplanen.¹⁵

Förslag till ny översiktsplan

Sedan den gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 har betydande omvärldsförändringar skett. Stockholms stad behöver i dag möta en större befolkningsökning än vad som tidigare prognosticerats. Därutöver har ett antal utmaningar för att nå en ekologiskt och socialt hållbar utveckling blivit allt tydligare.

Stadens förslag till ny översiktsplan omfattar fyra stadsbyggnads mål: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För att uppfylla stadsbyggnads målen och för att möta bostadsbehoven på kort och lång sikt behövs en tydlig utbyggnadsstrategi. Utbyggnadsstrategin beskriver hur staden ska prioritera sina planerings- och genomförandeinsatser i stadsbyggandet. Strategin baseras på stadens vilja att konkretisera visionen om ett Stockholm för alla inom ramen för de förutsättningar som finns på marknaden. Förslaget innehåller även stadens precisering av de allmänna intressena, lokala utvecklingsmöjligheter, karta över stadsutvecklingsmöjligheter samt en bilaga om riksintressen enligt miljöbalken.¹⁶

En aktiv markpolitik

Stockholms stad är en stor markägare och har därigenom ett viktigt verktyg för att styra markanvändningen och bostadsbyggandet i staden. Staden kan genom beslut i exploateringsnämnden anvisa mark till olika intressenter inför en planering av ny bebyggelse. En markanvisning är en form av option att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde. En markanvisning kan ske antingen genom anbudsförfarande eller genom att staden direktanvisar ett område till en byggaktör.

Målen för antalet markanvisade bostäder beslutas i samband med stadens budget och fördelas per år. Årsmålet ska i sin tur fördelas per upplåtelseform, 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter vilken inkluderar viss andel studentbostäder. Fördelningen ska också möjliggöra de allmännyttiga bostadsbolagens nuvarande årsmål för nyproduktion. Inför beslut om markanvisningar sker ett samarbete mellan stadens

¹⁵ <http://vaxer.stockholm.se/tema/oversiktsplan-for-stockholm>

¹⁶ <http://bygg.stockholm.se/-/Nyheter/Sa-vaxer-staden/Samrad-om-Stockholms-oversiktsplan-/>

förvaltningar där bedömningar om lämplighet och platsens förutsättningar analyseras.

Ny markanvisningspolicy och ny strategi för markpolitiken antogs av kommunfullmäktige i december 2015. I samband med det infördes en ny form för markanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande.

Direktanvisning efter jämförelseförfarande är en ny form av direktanvisning som tillämpas när flera sökande finns på samma plats. Direktanvisning eller direktanvisning efter jämförelseförfarande är den vanligaste formen av markanvisning. Den stimulerar byggaktörer till att hitta lämpliga platser för bebyggelse och är avgörande för att staden skall uppnå målen för bostadsbyggandet.

För att på ett effektivt sätt fördela mark till de många aktörer som söker markanvisning och samtidigt uppnå målen om ett långsiktigt byggande tillämpar kontoret flera metoder för markanvisning. Både vid anbud och direktanvisning tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Samtidigt eftersträvar staden att hålla en jämn produktion i bostadsbyggandet över konjunkturycklarna, och eftersträvar att samarbeta med byggaktörer som visar god stabilitet över tiden.¹⁷

Demografi

Befolkningsförändringar

Befolkningstillväxten, som pågått oavbrutet sedan år 1982 håller i sig. Under år 2008 uppgick Stockholms stads befolkning 810 000 invånare och därmed slogs det tidigare befolkningsrekordet från år 1960. Denna utveckling fortsatte även under år 2009 då staden växte med ytterligare 19 000 invånare, vilket var en anmärkningsvärt hög befolkningstillväxt och den största befolkningsförändringen i Stockholms stad sedan år 1973 då befolkningen minskade med 21 000 invånare. Befolkningstillväxten år 2016 var drygt 12 000 invånare. Den 31 december 2016 uppgick Stockholms stads befolkning till 935 619 invånare.

Befolkningsökningen i Stockholms stad förklaras både av ett fortsatt starkt födelsenetto (7 115 personer), det vill säga att det föds fler än som avlider och av att ett positivt flyttnetto mot utlandet (8 934 personer) och länen utanför Stockholm (3 989 personer). Däremot har utflyttningen till andra kommuner inom Stockholms län ökat under de senaste åren med ett negativt flyttnetto år 2016 (-7 989). Även inflyttningen från utlandet har

¹⁷ <http://www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Stadsutveckling/Bostadsbyggande/Mark-inom-kommungransen/Markanvisningar/>

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

20 (49)

ökat de senaste åren, medan övriga faktorer som påverkar befolkningen varit relativt oförändrade.

Flyttströmmarna är stora med nästan 69 000 personer som flyttade till Stockholms stad år 2016 cirka 64 000 valde att flytta från staden. Dessutom flyttar årligen cirka 100 000 personer inom staden.

Inflyttningen består till största delen av 20–30-åringar. Av dem som flyttar till Stockholm stad från utlandet kommer omkring 55 procent från Europa, varav drygt 15 procent är svenskfödda som flyttar hem igen. Invandring från övriga världen till staden domineras just nu av Indien, Syrien och Kina.

Befolkningsprognos

Tabellen nedan visar att folkmängden totalt beräknas öka med 157 000 invånare på tio år, vilket innebär en ökning med 17 procent. Ökningen av unga (0–19 år) är påfallande hög, 21 procent jämfört med ökningen för vuxna i yrkesverksam ålder. Det har samband med stadens unga befolkning som medför att barnafödandet är högt. Det väntas medföra att fler familjer behöver byta till en större bostad, när de får barn.

Alder	År 2015	År 2025	Förändring i antal	Förändring i procent
0-19 år	199 000	240 000	41 000	21%
20-34 år	233 000	257 000	24 000	10%
35-64 år	358 000	415 000	57 000	16%
65-- år	134 000	169 000	35 000	26%
Samtliga	924 000	1 081 000	157 000	17%

Tabell: Beräknad befolkningsutveckling i Stockholms stad 2014–2024 för olika åldersgrupper (avrundade siffror).

Ökningstakten i kategori unga vuxna (20–34) är en signal om att betydligt fler än tidigare kommer att behöva en första bostad för att kunna flytta hemifrån. Detta, tillsammans med den stora ökningen i absoluta tal för kategori vuxna i yrkesverksam ålder (35–64 år), är en viktig orsak till behovet av fler bostäder under de närmaste tio åren.¹⁸

Stockholms stad står som landet i övrigt inför en kraftig ökning av antalet äldre. Fram till år 2040 blir det nästan 100 000 fler stockholmare som är 65 år och äldre varav det blir drygt 35 000 fler som är 80 år eller äldre. Ökningen är inledningsvis framför allt bland de yngre äldre men under

¹⁸ Statistisk årsbok för Stockholm 2016.

2020-talet tar även ökningen av de som är 80 år och äldre fart. Behovet av äldreomsorg ökar och det kommer att vara 3 000 fler personer som har äldreomsorg 2030 och 7 700 fler år 2040.¹⁹

Att gruppen äldre (65 år eller äldre) ökar, relativt sett, beror till stor del på att de stora grupper av befolkningen som föddes i mitten av 1900-talet nu har blivit gamla. Sett över en lång period så lever vi också längre. Den kraftiga ökningen av antalet äldre medför krav på lämpliga bostäder. Det innebär ett behov av att få flyttkedjor att fungera smidigare, så att äldre lätt kan flytta till mindre, billigare och mer tillgängliga och funktionsdugliga bostäder, samtidigt som det frigör bostäder för andra.

Hushållsprognos

Stockholms stad har låtit ta fram en hushållsprognos för utvecklingen av hushåll i Stockholm under perioden 2016–2040. Hushållsprognosen ger ett fördjupat perspektiv på befolkningsutvecklingen och bostadsbehov i staden genom att prognostisera befolkningen uppdelat på hushåll av olika storlekar, med och utan barn, ensamstående, samboende par, samt övriga flerpersonshushåll.

Under perioden 2016–2040 kommer antalet hushåll att öka stadigt, från 418 500 till 579 700. I genomsnitt är tillväxttakten för hushållen två procent per år under 2016–2025 och avtar därefter till en procent under 2026–2040. I absoluta tal innebär tillväxttakten mellan 7 070 nya hushåll per år under 2016–2025 och sedan 6 500 nya hushåll per år under 2026–2040.

Den vanligaste typen av barnhushåll består av två sammanboende vuxna med två barn, därefter två sammanboende vuxna med ett barn. De två hushållstyperna har den största antalsmässiga ökningen av barnhushållen under hela prognosperioden 2016–2040.

Ensamhushåll är den mest förekommande hushållstypen bland de äldre. Det kommer att bli betydligt fler äldre i ensamhushåll i takt med att stora generationskullar blir äldre, men det kommer inte att bli vanligare bland de äldre att bo ensamma. Att fler män lever längre gör att samboendet bland de äldre att kommer att bli lite vanligare än vad det är idag.²⁰

Det framtida bostadsbehovet

Stadens ambition är att förtäta stadsmiljön genom att komplettera med nya bostäder på lämpliga platser i alla delar av Stockholm. Det innebär en

19 Delrapport. Äldreboendeutredningen, maj 2016, dnr 320-525/2016

20 Prognos av hushållen i Stockholm 2016–2040, Hushållsprognos 2016, Stockholms stad, Sweco.

fortsatt kraftig satsning på fler bostäder av olika storlek och upplåtelseformer. Stadens bedömning är att det för närvarande finns förutsättningar för bostadsbyggande i alla delar av kommunen, såväl vad gäller bostadsrätter som hyresrätter. Bostadsbyggandet kan även bidra till att koppla samman och integrera stadsdelar, överbrygga barriärer, förbättra offentliga miljöer och förstärka attraktiva naturområden. Det kan också bidra till att offentlig och kommersiell service utvecklas. Den samlade bedömningen är att staden har goda förutsättningar att nå de högt ställda bostadsmålen.

Behovet av nya bostäder är mycket stort under de närmaste åren. Samtidigt kommer utnyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet att ha fortsatt stor betydelse för bostadsförsörjningen. Det är således viktigt att ta hand om de befintliga bostäderna och verka för att dessa bostäder utnyttjas på ett så effektivt sätt som möjligt.²¹

Sammanlagt är det 66 900 hushåll som kommer att tillkomma under perioden 2016–2025, och från och med 2016 till 2040 tillkommer det 164 500 hushåll. Varje hushåll förväntas efterfråga en egen bostad.

Bostadsbehovet beskrivs utifrån tre olika alternativa antaganden. Det första alternativet skattats utifrån antagande om att de tillkommande hushållen bor på samma sätt som hushållen i Stockholm bor idag. De andra två alternativa beräkningarna av bostadsbehovet utgår ifrån den senaste bostadsnormen från 1974, Norm 3. Enligt den ska alla hushåll ha kök och vardagsrum samt för varje hushållsmedlem ett eget sovrum, med undantag för samboende par som antas kunna dela sovrum.

Utifrån den definitionen bör även samtliga enpersonshushåll bo i tvårumslägenheter. Norm 3 kan idag därför framstå som högt i relation till en tät stad som Stockholm. Boverket har i senare rapporter gjort bedömningen att flera av enpersonshushållen kan föredra det geografiska läget framför en större lägenhet, och bör därför inte betraktas som ett trångboddhetsproblem. För att ta hänsyn till det har även en alternativ beräkning av bostadsbehovet tagits fram, justerad norm 3.

Vid jämförelse av de olika beräkningarna av bostadsbehov syns det tydligt att bostadsbehov varierar beroende på om de skulle bo som Stockholms nuvarande befolkning eller enligt de normativa antagandena. Det sammanlagda antalet bostäder i alla alternativen är samma. Skillnaden mellan alternativen är att det behövs fler småhus och stora lägenheter om de kommande hushållen ska få ett liknande utbud som Stockholms hushåll

21 Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025, Rapport 2016:18, Boverket

har idag, jämfört med om den kommande befolkningen bodde exakt utifrån Norm 3.

Om de tillkommande hushållen 2016–2025 ska bo som idag behövs sammanlagt 16 600 småhus, och stora lägenheter med 4 rum eller fler. Med alternativet i Norm 3 så behövs det färre, 14 600 lägenheter med 4 rum eller fler. Enligt Norm 3 bör sammanlagt 52 400 två- och trerumslägenheter byggas till år 2025. Om hushållen ska bo som idag så behövs det något färre, 50 300 ett-, två- och trerumslägenheter till år 2025.²²

²² Prognos av hushållen i Stockholm 2016–2040, Hushållsprognos 2016, Stockholms stad, Sweco.

Olika grupper på bostadsmarknaden

Ungdomar och unga vuxna

Definitioner

Det finns inte någon definition i lag av begreppet ungdomsbostad. I samband med att Boverkets ändrade byggregler, BFS trädde i kraft 2014 togs begreppet ungdomsbostäder bort. Svårigheterna att kontrollera att kravet på att bostäderna verkligen används av just unga är också en anledning till att ungdomsbostäder inte definieras enligt lag. De ungdomsbostäder som Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar vänder sig till åldersgruppen mellan 18 och 25 år. Med ungdomar och unga vuxna avses här följaktligen personer mellan 18 och 25 år.²³ Med stöd av statistik för smålägenheter följer staden upp byggandet av ungdomsbostäder.

Nulägesbeskrivning

Exakt hur många ungdomsbostäder som finns i Stockholms stad är inte helt klart men uppskattningsvis uppgår antalet bostäder avsedda för ungdomar och unga vuxna till cirka 1 500. Under 2016 förmedlade Bostadsförmedlingen i Stockholm totalt 1 031 ungdomsbostäder i Stockholms stad. Under 2016 färdigställdes 280 tillfälliga ungdomsbostäder i Västberga, i projektet Snabba Hus.

Andelen smålägenheter, 2 rum och kök eller mindre, i nyproduktion uppgick till 44 procent av alla de bostäder som byggdes under 2015.²⁴

Antalet personer mellan 18 till 25 år i Stockholms stad uppgick år 2016 till närmare 88 000 personer.²⁵ 42 procent av alla 20–27-åringar i Stockholms län hade 2015 en egen bostad. Endast 16 procent av de unga vuxna i länet bor i hyresrätt. I Stockholm bor 29 procent av de unga vuxna i osäkra boendeförhållanden. En högre andel bor i högst ett rum och kök i jämförelse med övriga storstadsregioner. 79 procent av dem som bor i Stockholm upplever att de klarar sina boendekostnader utan problem. 28 procent av de unga vuxna bor hos sina föräldrar. Endast två procent planerar att flytta till en annan del av landet.²⁶

²³ <https://bostad.stockholm.se/>

²⁴ <http://statistik.stockholm.se/images/stories/excel/b094.htm>

²⁵ <http://www.statistikdatabasen.scb.se>

²⁶ <http://hurvibor.se/wp-content/uploads/Unga-vuxnas-boende-riks-2015-WEBB.pdf>

Stadens insatser för ungdomar och unga vuxna

Bostadsförmedlingen i Stockholm ska enligt bolagets ägardirektiv för 2017–2019 bidra till att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden. För detta ändamål väljer fastighetsägare att reservera vissa bostäder för unga.²⁷

Under de gångna åren har Stockholms stad vidtagit en rad åtgärder för att stimulera byggandet av bostäder för unga. Organisationen Jagvillhabostad.nu driver tillsammans med ett av stadens allmännyttiga bostadsföretag Svenska Bostäder projektet Snabba Hus. Konceptet innebär att bygga mobila bostäder för unga vuxna på platser som förbereds för permanenta bostadsprojekt, det vill säga att marken används medan plan- och byggprocessen pågår. De mobila bostäderna får tidsbegränsade bygglov och flyttas sedan vidare till andra platser där det förbereds för bebyggelse. Den maximala tiden för tidsbegränsade bygglov är tio år med möjlighet till förlänging om fem år. Bostäderna är cirka 31–33 kvadratmeter stora med en månadshyra omkring 5 000 kr. Målet är att bygga totalt 1 000 bostäder i Stockholm under de närmsta åren.²⁸

För att öka produktionstakten ytterligare har bostadsbolagen och Stockholms stads förvaltningar fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus, Stockholmshusen, i syfte att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt. Målet är 3 500 till 5 000 byggstartade hyresbostäder fram till 2020. Parallellt med framtagandet av konceptet för Stockholmshusen kommer detaljplanarbetet att löpa, allt för att de första Stockholmshusen ska kunna byggstartas under slutet av 2017. Stockholmshusen ska företrädesvis byggas i områden där de allmännyttiga bostadsbolagen redan är etablerade och starka och där tillgången till allmänna kommunikationer är god.²⁹

KomBo, ett kompis- och kollektivboendekoncept, framtaget av Järntorget och Utopia Arkitekter, är ett försök att skapa ett modernt, attraktivt och prisvärt kollektivboende genom nybyggnation av kostnadseffektiva hyresbostäder. KomBo-konceptet kan inrymma 3-, 4- och 5-rumslägenheter. Lägenheterna har gemensamt kök och vardagsrum men separata sovrum.³⁰ Under 2015 fick Järntorget och Utopia Arkitekter en markanvisning för 25 kompislägenheter i Stadshagen.

²⁷ Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

²⁸ <http://snabbahus.nu/>

²⁹ <http://vaxer.stockholm.se/stockholmshusen>

³⁰ <http://www.mynewsdesk.com/se/utopiaarkitekter/pressreleases/kombo-nyaenkande-kollektivboende-medel-i-kampen-mot-bostadsbristen-1170101>

Sedan 2015 har stadens bostadsbolag ändrat sina godkännanderegler vid bostadsuthyrning och i samband med detta sänkt sina inkomstkrav för nya hyresgäster. Det medför att fler hushåll har möjlighet att efterfråga de lägenheter som förmedlas.

Nya statliga stöd för att främja utbudet av hyresbostäder

Regeringen beslutade den 29 september 2016 om nya statliga stöd för att främja utbudet av hyresbostäder och bostäder för studerande. Stöden regleras i två förordningar. Förordning om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande avser ett tidsbegränsat stöd som gäller för bostäder som påbörjats tidigast den 25 mars 2015 och senast 28 februari 2017.³¹ Stockholms stads bedömning är att det är få projekt i staden som berörs av stödet, utifrån kravet att normhyran per kvadratmeter i Stockholmsregionen inte får överstiga 1 450 kronor per år.³²

Boendelösningar för ungdomar och unga vuxna

De ungdomsbostäder som förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm är endast avsedda för personer i bostadskön som är mellan 18 och 25 år. Bostäderna är oftast mellan 20 och 40 kvm och har en relativt låg hyra. För att få en rättvis fördelning av bostäder till sökande i olika åldrar så fördelas de kommunala bolagens ungdomsbostäder enligt ett rullande schema. Den första lägenheten förmedlas till en 18-åring, nästa till en 19-åring osv. På så sätt reserveras lika många ungdomsbostäder till 18-åringar som till 25-åringar.

Det finns olika hyreskontrakt för ungdomsbostäder. För det mesta är det ett förstahandskontrakt, men ibland kan kontraktet vara tidsbegränsat. Ett förstahandskontrakt fortsätter att gälla även efter det att personen fyllt 25 år. För korttidskontrakt gäller att personen behöver flytta ut när hyrestiden tar slut, men att personen behåller sin kötid.

KomBo-konceptet ger möjlighet för dem mellan 18 och 25 år att dela lägenhet och kontrakt med en kompis genom så kallade kompiskontrakt. Båda står på kontraktet och har samma villkor. Lägenheterna förmedlas utifrån kötid. I kompiskontrakten ingår inget besittningsskydd till lägenheten och kontrakten gäller under maximalt fyra år.³³

Därutöver finns ungdomsbostäder upplåtna med bostadsrätt.

31 <http://www.regeringen.se/contentassets/fc4c740d8cb247a5941b983f8afca47e/ds-2015-35-investeringsstod-for-anordnande-av-hyresbostader-och-bostader-for-studerande.pdf>

32 Med normhyra avses hyran för en tänkt trerumslägenhet om 77 kvm.

33 <https://bostad.stockholm.se/>

Bostadsbehovet för ungdomar och unga vuxna

Takten i ökningen av antalet unga vuxna (20–34 år) är en tydlig signal om att betydligt fler än tidigare kommer att efterfråga en första bostad för att kunna flytta hemifrån.

Både på kort och på lång sikt behövs fler bostäder för unga vuxna, framför allt fler hyresrätter med rimliga hyror. Stockholm stads satsning på Stockholmshusen och Snabba Hus kan på några års sikt bidra till att minska bristen på bostäder för unga. Ytterligare satsningar på bostäder för unga behövs.

Studenter

Definitioner

Student är en person som studerar på universitet eller högskola.

Med studentbostäder menas en bostad som är varaktigt förbehållen studerande vid universitet eller högskola. Det kan vara ett studentrum i korridor eller liknande, eller en fullständigt utrustad bostad.

Studentbostaden ska upplåtas med hyresrätt och på villkor om begränsad besittningsrätt, vilken är kopplad till hyresgästens fortsatta studier.³⁴

Elevhem, internat och andra typer av specialbostäder för studerande vid gymnasiala utbildningar, folkhögskolor eller andra liknande utbildningar räknas inte som studentbostäder.

Nulägesbeskrivning

På Stockholms läns högskolor och universitet utbildas drygt 80 000 studenter och i länet finns knappt 14 000 studentbostäder³⁵ varav 8 500 i Stockholms stad. Under år 2016 färdigställdes 623 studentbostäder i staden och sammanlagt 1 545 studentbostäder har färdigställts under perioden 2013–2016. Ytterligare 1 500–2 500 studentbostäder kan komma att färdigställas under 2017.

Under år 2016 förmedlade Bostadsförmedlingen i Stockholm totalt 1 401 studentbostäder i Stockholm.³⁶

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB, har nästan 8 000 rum och lägenheter över hela Stockholm. För att få ett rum i en studentkorridor hos

³⁴ http://www.ssko.se/wp-content/uploads/2016/01/BOSTADSRAPPORT_20151-1.pdf

³⁵ Fler studentbostäder, en förutsättning för Stockholm som kunskapsregion. Stockholms Studentbostäder (SSSB) 2014

³⁶ <https://bostad.stockholm.se/>

SSSB är kötiden i snitt 13 månader, för en studentetta drygt 2,5 år och för en studentlägenhet fyra år.³⁷

Stadens olika insatser för studenter

Genom den nya organisationen för särskild samordning av bostadsmålet finns en tydlighet om att ansvaret för studentbostäder är gemensamt och att samverkan sker via en styrgrupp. Styrgruppen styr aktivt mot målen och genomförandegruppen arbetar för en bra samverkan med både interna och externa parter i processen.

För att öka byggandet av studentbostäder i Stockholmsregionen startades ett samarbetsprojekt, Sthlm6000+, av Akademiska hus.

Sthlm6000+ är ett regionalt projekt som bland annat ska resultera i 6 000 inflyttningsklara studentbostäder till 2017 samt en förbättrad studentbostadsmarknad med färre bostadsköer och enklare regler för uthyrning. Projektet drivs av flera aktörer. I projektet ingår bl.a. Stockholms stad och stadens allmännytt. I målet för Sthlm6000+ ingår att Stockholms stad ska bidra med 4 000 inflyttningsklara studentbostäder till sista december 2017.³⁸

Boendelösningar för studenter

Det finns ett flertal olika boendelösningar för studenter. Många studenter löser sitt boende på annat sätt än att bo i studentbostäder, men särskilda studentbostäder är en viktig del av deras bostadsförsörjning.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB, förmedlar lägenheter över hela Stockholm. Endast studenter som är medlemmar i en SSCO-ansluten studentkår kan söka bostad via SSSB. Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar förutom vanliga hyresrätter även student- och ungdomsbostäder i hela Stockholmsregionen. Akademisk kvart är en andrahandsförmedling som är riktad direkt till studenter.³⁹ Andrahandsboenden är ytterligare en boendelösning för studenter.

Bostadsbehovet för studenter

Under perioden 2017–2020 är prognosen att 7 000 nya studentbostäder kommer att byggas i Stockholms stad. Det innebär en ökning med drygt 80 procent jämfört med det att det totala beståndet av studentbostäder i

³⁷ Fler studentbostäder, en förutsättning för Stockholm somkunskapsregion.
Stockholms Studentbostäder (SSSB) 2014

³⁸ <http://sthlm6000.se/>

³⁹ <http://www.ssko.se/bostad/>

Stockholms stad. Enbart under år 2017 förväntas bygget av närmare 2 500 studentbostäder komma igång.

Genom satsningen på Sthlm6000+ och utifrån de många studentbostäder som nu är på gång kan behovet av studentbostäder på lite längre sikt betraktas som i det närmaste tillgodosett utifrån nuvarande situation.

Det är dock sannolikt att antalet studenter kommer att öka kraftigt de kommande åren när andelen unga vuxna ökar. Utifrån ett sådant scenario behövs ytterligare studentbostäder inom en 10-årsperiod.

Äldre

Definition

Äldre är personer i åldersgruppen 65 år och äldre.

Nulägesbeskrivning

Antalet personer 65 år och äldre i Stockholms stad uppgick till närmare 138 000 personer år 2016.⁴⁰ Den absolut största andelen, 68 procent, av de som får äldreomsorg idag bor i ordinärt boende och får hemtjänst. Enbart cirka fem procent av befolkningen 65 år och äldre bor idag i särskilt boende och cirka 15 procent av de som är 80 år och äldre.⁴¹

För att få bo i särskilda boendeformer, servicehus och vård- och omsorgsboende, krävs bistandsprövning, det vill säga behovsbedömning enligt socialtjänstlagen av en biståndshandläggare, och ett beslut från kommunen.

Bistandsbedömt boende

Det finns idag 14 servicehus i staden med cirka 1 440 lägenheter. Micasa är fastighetsägare för samtliga servicehus. Servicehusen är relativt jämnt fördelade över staden.

Totalt har staden tillgång till 6 533 platser i vård- och omsorgsboenden, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer. Siffran innefattar vård- och omsorgsboenden inom valfrihetssystemet samt profilboenden. Dessutom finns totalt 134 korttidsplatser inom staden. Vård- och omsorgsboendena är väl spridda över staden. Trots omvandling av servicehus till seniorboenden och trygghetsboenden är drygt tio procent av servicelägenheterna tomma.⁴²

⁴⁰ <http://www.statistikdatabasen.scb.se>

⁴¹ Delrapport. Äldreboendeutredningen, maj 2016, dnr 320-525/2016

⁴² Boendeplan 2017 med utblick mot 2040. Äldreförvaltningen, Stockholms stad.

Boende utan biståndsbedömning

Staden har sju trygghetsboenden med totalt 544 lägenheter. Seniorboenden finns inom såväl Micasas, Familjebostäders som Svenska Bostäders bestånd, totalt cirka 1 400 lägenheter i 18 seniorboenden. Stockholmshem har inget seniorboende men har pekat ut 187 lägenheter som särskilt lämpliga för seniorer. Det finns därutöver seniorboenden i olika former som inte staden ansvarar för, i huvudsak bostadsrätter. Det finns även några större privata aktörer som erhåller seniorlägenheter med hyresrätt.⁴³

Stadens insatser för äldre

Staden har en styrgrupp för äldreboendeplanering. Styrgruppen beslutade under hösten 2016 att styrgrupperna för ÄBO-utredning och Boendeplanering slås ihop till en grupp som kallas för ” Styrgrupp för Äldreboendeplanering” . Styrgruppen behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen för att skapa en helhetsbild av frågor som handlar om äldres boende. Det finns även en referensgrupp för äldreboendeplanering.

Varje år tas en boendeplan fram kring det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsboenden till 2040. I planen ingår även en prognos av omfattningen av nybyggnation fram till 2040. Under 2016 presenterades också äldreboendeutredningens (ÄBO) delrapport. Delrapporten omfattar en nulägesbeskrivning av boenden, behovsutvecklingen, en analys samt förslag för att tillgodose behovet av bostäder för äldre. En slutrapport ska lämnas 2018.⁴⁴

Stadens allmännyttiga bostadsbolag har alla tre genomfört inventeringar av tillgängligheten i sina bostäder. Med tillgänglighet menas här möjligheten att ta sig fram till lägenheten. Bolagen uppskattar att de har cirka 9 000 lägenheter som kan nås utan några som helst trappsteg från entrén.⁴⁵

En studie av hur äldre önskar att bo kommer också att genomföras.

I samband med bostadsexploateringsprojekt ska berörda nämnder pröva om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri.⁴⁶

43 Boendeplan 2017 med utblick mot 2040. Äldreförvaltningen, Stockholms stad.

44 Verksamhetsberättelse 2016 för äldrenämnden

45 Delrapport. Äldreboendeutredningen, maj 2016, dnr 320-525/2016

46 Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

Boendelösningar för äldre

Det finns ett brett utbud av boendeformer för äldre. Staden erbjuder idag boende för äldre i seniorboenden, trygghetsboenden, servicehus och vård- och omsorgsboende. De två senare boendeformerna är biståndsbedömda. Seniorboenden finns också i annan regi än stadens. Seniorbostäder är vanliga bostäder på marknaden som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre.

Trygghetsbostäder är en så kallad mellanform, som inte kräver biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen från kommunen. Trygghetsboende är hyresrätter för personer över en viss ålder. I Stockholms stad är åldersgränsen 75 år. Bostäderna förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm utifrån kötid.⁴⁷

Bostadsbehovet för äldre

I Äldreboendeutredningen föreslås bland annat att staden ska erbjuda tre boendeformer för äldre; trygghetsboende med aktivitetscenter, servicehus och vård- och omsorgsboende. Trygghetsboende med aktivitetscentra är inte ett namn på den boendeformen, utan ska ses som en beskrivning av boendeformen.

I stadens äldreboendeutredning föreslås bland annat att dagens senior- och trygghetsboenden omvandlas till trygghetsboenden med aktivitetscentra. Utredningen föreslår också att det uppdrag som idag finns för äldreboendeplanering utökas med ett uppdrag att på kort och lång sikt också bedöma dimensioneringen av trygghetsboenden med aktivitetscenter samt servicehus. Därutöver ska enligt utredningen en strategi för det ordinära bostadsbeståndet tas fram, som underlättar för äldre att kunna välja ett boende som har en tillgänglighet som medger ett aktivt liv även när rörelseförmågan blir sämre.⁴⁸ Idag bor 68 procent av dem som får äldreomsorg i ordinärt boende och erhåller hemtjänst. Den fördelningen antas vara densamma även år 2040.

Enbart cirka fem procent av befolkningen 65 år och äldre bor idag i särskilt boende och cirka 15 procent av dem som är 80 år och äldre. Den andelen beräknas vara något lägre år 2040. Till och med år 2024 beräknas staden ha ett visst överskott på platser inom vård- och omsorgsboende. Därefter ökar behoven och fram till och med år 2040 är prognosen att det behövs ytterligare cirka 16 nya vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap, utifrån ett antagande om att 60 procent av

47 Boendeplan 2017 med utblick mot 2040. Äldreförvaltningen, Stockholms stad.

48 Delrapport. Äldreboendeutredningen, maj 2016, dnr 320-525/2016

platserna tillhandahålls av staden.⁴⁹ Fler seniorboenden kan därför behövs inom det ordinära bostadsbeståndet för att möta den ökande andelen äldre.

Personer med funktionsnedsättning

Stockholms stad ger individuellt stöd och service till barn, unga och vuxna med funktionsnedsättning genom insatser enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och bistånd enligt socialtjänstlagen (SoL).

Definitioner

I LSS beskrivs vilka personer som omfattas av lagen. De delas in i tre grupper utifrån olika bedömningsgrunder, så kallade personkretsar. Personkrets 1 omfattar personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd. Personkrets 2 omfattar personer med betydande och bestående begåvningsmässiga funktionsnedsättningar efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom. Personkrets 3 omfattar personer med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionsnedsättning som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.⁵⁰

Nulägesbeskrivning

Antalet personer med beslut enligt LSS var, i oktober 2015, 4 384 personer (exklusive insatsen råd och stöd som landstinget ansvarar för) och med beslut enligt SoL 3 031 personer.⁵¹

I kommunen finns cirka 1 120 bostäder med särskild service enligt LSS varav 793 i gruppboendestäder och 331 i servicebostäder.

Antalet stöd- och gruppboendestäder enligt socialtjänstlagen för personer under 65 år uppgår till cirka 430 bostäder. Sedan år 2014 har 93 bostäder med särskild service samt 12 stöd- och gruppboendestäder tillkommit.

Cirka 70 lägenheter med särskild service förmedlas per år. 36 lägenheter enligt socialtjänstlagen förmedlades under 2015.⁵²

49 Boendeplan 2017 med utblick mot 2040. Äldreförvaltningen, Stockholms stad..

50 https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1993387-om-stod-och-service-till-vissa_sfs-1993-387

51 Beskrivning av socialtjänsten i Stockholms stad 2015.

52 Sammanställning socialförvaltningen, Stockholms stad.

Stadens insatser för personer med funktionsnedsättning

Inom staden finns en genomförandegrupp med representanter från olika förvaltningar som bevakar alla planerade nybyggnadsprojekt i syfte att planera in boenden för denna grupp.

Förtur, en del av Bostadsförmedlingens verksamhet, förmedlar även bostäder som är anpassade för personer med funktionsnedsättning.

I samband med bostadsexploateringsprojekt ska berörda nämnder pröva om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri. Fastighetsnämnden förvärvar och förvaltar bostadsrätter, efter beställning från stadsdelsnämnderna, som används för bland annat LSS boende.

En översyn av det aktuella systemet för beställning av bostäder med särskild service samt finansieringen av dessa bostäder ska göras. I översynen ska även förutsättningar för en centralisering av ansvaret utredas.⁵³

Boendelösningar för personer med funktionsnedsättning

Ett LSS-boende är en insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Det innebär en bostad anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar till exempel med utvecklingsstörning, autism, hjärnskada eller rörelsehinder. Boendet kan vara ett gruppboende, en servicebostad eller en annan särskilt anpassad bostad. Målet är att ge personen möjlighet att bo i ett fullvärdigt hem utan institutionsprägel, för permanent bruk. Boendet erbjuder personal som ger stöd och service dygnet runt.⁵⁴

En gruppboende riktar sig till personer med kontinuerligt tillsyns- och omvårdnadsbehov med närvaro av personal. Det innebär ett litet antal lägenheter grupperade kring lättillgängliga gemensamma utrymmen, som utgör en samlande punkt för de boende.

Särskilt boende är ett individuellt behovsprövat boende i form av bostäder med särskild service som kommunerna, enligt 5 kap. 7 § socialtjänstlagen, ska inrätta för människor som av fysiska, psykiska och andra skäl möter

⁵³ Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

⁵⁴ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1993387-om-stod-och-service-till-vissa_sfs-1993-387

betydande svårigheter i sin livsföring och som till följd av dessa svårigheter behöver ett sådant anpassat boende.⁵⁵

Valfrihet råder inom området, där den enskilde efter biståndsbeslut väljer det boende som personen är intresserad av.

Bostadsbehovet för personer med funktionsnedsättning

Den uppskattade bristen på bostäder med särskild service är mycket stor, och ett flertal stadsdelsnämnder har idag pågående ärenden där IVO beslutat om viten för att beslut om boende inte kunnat verkställas. Bristen på anpassade boenden är en av de främsta orsakerna till att beslut inte verkställts inom området. Arbetet för ett ökat byggande av särskilda boenden ska fortsätta, med fokus på att skapa en variation i utbud och geografisk placering över hela staden. Som komplement till gruppboenden ska kommunen möjliggöra lösningar utifrån brukarens situation och behov av exempelvis eget boende. Behov av boenden för särskilda grupper och profilboenden ska ses över.

I det korta perspektivet finns ett behov av grupp- och servicebostäder, enligt LSS, motsvarande totalt cirka 230 lägenheter. I det längre perspektivet är behovet betydligt större, 489 lägenheter, varav 84 avser byteslägenheter. Behovet av grupp- och stödboende enligt socialtjänstlagen uppgår till cirka 115 lägenheter på lång sikt.

530 grupp- och servicebostäder med särskild service enligt LSS förväntas färdigställas under perioden 2017 och framåt. Utöver detta planeras för ytterligare 100 bostäder, enligt LSS eller socialtjänstlagen.⁵⁶

Då det varit svårt för stadsdelsnämnderna att ha en överblick över hela stadens behov av boenden, har socialnämnden i Stockholms stad fått ett tydligt operativt ansvar när det gäller den långsiktiga planeringen. Möjligheterna att ta fram en stadsövergripande prognos utreds för närvarande.

Nyanlända och ensamkommande barn och unga

Bosättningslagen som trädde i kraft 1 mars 2016 innebär att alla kommuner är skyldiga att ta emot personer med uppehållstillstånd och som inte har haft möjlighet att ordna en bostad på egen hand.

Anvisningarna omfattar i första hand personer med uppehållstillstånd i anläggningsboende (ABO) och kvotflyktingar.

⁵⁵ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/socialtjanstlag-2001453_sfs-2001-453

⁵⁶ Sammanställning socialförvaltningen, Stockholms stad.

Den 1 juli 2006 fick kommunerna ansvaret för mottagandet av och för att tillhandahålla boenden för gruppen ensamkommande flyktingbarn som söker asyl. För att ha beredskap att kunna ta emot barn som anvisats av Migrationsverket, har Stockholms stad sedan juli 2006 tecknat överenskommelser om ett antal boendeplatser för asylsökande ensamkommande barn och för ensamkommande barn som har beviljats uppehållstillstånd.

Sedan 1 januari 2014 kan Migrationsverket anvisa ett barn även till kommuner som saknar en överenskommelse om mottagande.⁵⁷

Definitioner

Som nyanländ kommunmottagen räknas de utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar (enligt Genèvekonventionen), skyddsbehövande, efter synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga (anknytningsskäl).

Ett asylsökande ensamkommande barn är en person under 18 år som kommit till Sverige och sökt asyl utan sina föräldrar eller annan legal vårdnadshavare. Det asylsökande ensamkommande barnet anvisas till en kommun redan i början av asyltiden.

Asylsökande kan välja att bo på Migrationsverkets anläggningsboenden (ABO) eller i eget boende (EBO) under tiden som asylansökan prövas. När asylsökande har beviljats uppehållstillstånd kan de välja mellan att få hjälp med att bli anvisade bosättning i en kommun, eller hitta en bostad i en kommun på egen hand.

Anläggningsboende, ABO, är ett boende som Migrationsverket erbjuder asylsökande under väntetiden, normalt en lägenhet i ett hyreshus. En nyanländ har efter anvisning inte rätt att bo kvar i anläggningsboendet.

Eget boende, EBO, är ett boende som den asylsökande väljer att ordna på egen hand under väntetiden, till exempel hos släkt eller vänner.

Kvotflykting är en utländsk medborgare som före resan till Sverige fått uppehållstillstånd inom den flyktingkvot som regeringen fastställt. Resan hit organiseras och betalas av Migrationsverket.⁵⁸

Nulägesbeskrivning

Under 2016 har Stockholms stad tagit emot totalt 3 793 personer med uppehållstillstånd. 1 653 av dessa avser personer från anläggningsboende

⁵⁷ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-201638-om-mottagande-av-vissa-nyanlanda_sfs-2016-38

⁵⁸ <https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Ordforklaringar.html>

(ABO) och 63 kvotflyktingar, som kommunen är skyldig att erbjuda boende till. 1 657 är personer med eget boende (EBO). Dessa personer har således valt att hitta bostad på egen hand.

År 2016 blev Stockholms stad anvisade att ordna bostad för 2 810 personer. För 2017 har antalet kommunanvisade för Stockholms stad fastställts till 2 858 personer.

Under de första tre månaderna år 2017 har totalt 673 personer tagits emot, fördelat på 386 hushåll. Av dessa har 389 personer flyttat in i ”annat boende”. Detta innebär antingen sovsalsboende, vandrarhem eller i privata bostäder som hyrs ut till nyanlända. Resterande 284 personer bor i lägenhet eller modulhus. Fram till idag har endast en liten del av det akuta behovet av bostäder för nyanlända kunnat lösas med modulhus, till följd av att byggloven överklagas.

I februari 2017 uppgick antalet lägenheter för nyanlända till 672 stycken.

Under 2016 blev 146 ensamkommande barn anvisade till kommunen, jämfört med 2 143 barn år 2015.⁵⁹ Hur många ensamkommande barn som kommer att anvisas under 2017 är ännu inte klart.

Insatser för nyanlända och ensamkommande barn och unga

Stockholms stad har tillsatt en särskild samordnare för att hitta mark som är lämplig att bygga modulhus på, samt för att inventera och föreslå lämpliga lokaler i befintliga fastigheter. SHIS bostäder (Stiftelsen hotellhem i Stockholm) ansvarar för drift och bemanning av boenden för vuxna och familjer. För nybyggnation och fastighetsunderhåll används framför allt stadens allmännyttiga bostadsbolag.

Fastighetsnämnden ska snabbt kunna ställa om tomma lokaler för att bereda tillfälliga boenden för nyanlända och utsatta EU-medborgare.

En snabb process för bygglovshanteringen internt i staden har utarbetats utan att påverka allmänhetens lagstadgade möjligheter att lämna synpunkter.

För att säkerställa ett bra mottagande och välfungerande organisation har socialnämnden inrättat en ny enhet, Intro Stockholm, för mottagandet av de personer som anvisas enligt bosättningslagen.

⁵⁹ <http://migrationsverket.se>

Boendelösningar för nyanlända och ensamkommande barn och unga

Många nyanlända i Stockholm har möjlighet att ordna boende på egen hand. För nyanlända som inte kan ordna boende på egen hand ordnar Stockholms stad genomgångsbostäder. Arbetet med att färdigställa boenden är prioriterat i alla led.

Ett genomgångsboende är en tillfällig boendelösning i avvaktan på en permanent bostad. Staden ordnar genomgångsbostäder på flera sätt. Bland annat genom att använda befintliga fastigheter som inte längre används för sitt ursprungliga ändamål. Det kan till exempel vara före detta äldreboenden och kontorslokaler som kan byggas om till bostäder. För att komplettera utbudet bygger staden också tillfälliga modulhus.

Uppställningar av moduler sker huvudsakligen med tidsbegränsade bygglov, vilket med nuvarande regler medger en tid om maximalt 15 år. Modulbostäderna är i första hand avsedda för barnfamiljer. Boendeplatser för ensamhushåll löses genom enklare boendeformer som exempelvis kollektivboenden eller vandrarhem.

Staden har också inrättat ett Bostadskansli som förmedlar privata bostäder till nyanlända. Sedan slutet av 2015 annonserar SHIS Bostäder på sin webbplats efter personer som vill hyra ut lägenheter åt nyanlända. SHIS Bostäder har ett viktigt uppdrag i att säkra stadens mottagande av flyktingar. Nyanlända som har fått uppehållstillstånd och som inte kan ordna boende på egen hand får ett tillfälligt boende genom SHIS. Genom upphandling av platser på vandrarhem och hotell har ytterligare boendeplatser tagits fram, i avvaktan på mer permanent boende.

Tillfälligt boende används för ensamkommande barn i väntan på att deras asylprocess startar hos Migrationsverket, exempelvis genom placering i jourhem. I jourhemmet stannar barnet en kortare tid, allt från en natt till några månader. Under tiden barnet bor i jourhemmet gör socialtjänsten en utredning om barnets situation och om var barnet ska bo. Ett jourhem är en helt vanlig familj där minst en vuxen är hemma på heltid och finns tillgänglig för det placerade barnet.

Regeringen har den 1 januari 2016 även infört en ny typ av placeringsform, stödboende, som ett komplement till HVB (hem för vård eller boende) och familjehem. Avgörande för vilken form av boende som kan bli aktuellt för respektive barn är åldern på barnet och vilket behov av stöd barnet har. I ett HVB-hem finns tillgång till personal dygnet runt, de ser till att barnet går i skolan och personalen anordnar aktiviteter, med mera. Stödboende är ett eget boende med anpassat stöd för barn och unga i åldern 16- 20 år. Stödboende kan bestå av ett visst antal lägenheter och/eller en sammanhållen lokal. För barn under 14 år eller för barn med

större behov kan familjehem vara aktuellt. I ett familjehem tas barnet eller ungdomen emot under längre tid.

Bostadsbehovet för nyanlända och ensamkommande barn och unga

Det är svårt att förutse hur flyktingsituationen kommer att se ut i ett längre perspektiv. Enligt siffror från Migrationsverket förväntas antalet kommunmottagna till Sverige kommande år ligga kvar på ungefär samma nivå som under föregående år, d.v.s. cirka 50 000 personer per år.

Under 2017 förväntas Stockholms stad ta emot cirka 2 900 nyanlända som anvisas till Stockholm. Ett stort antal tillfälliga lägenheter för personer med uppehållstillstånd planeras för tillfället på olika platser runt om i staden. Arbetet med att inventera möjlig mark för att skapa ytterlige tillfälliga boenden för de nyanlända fortlöper. Bedömningen är att genomgångsbostäder för denna målgrupp främst kan skapas i vakanta vårdfastigheter och genom tillfälliga modulbostäder. För mottagande av barnfamiljer finns en efterfrågan på större lägenheter. Om efterfrågan av bostäder till nyanlända personer skulle minska kan vakanta bostäder hyras ut till ungdomar och studenter.

Eftersom eget boende är vanligt i Stockholm, speciellt i de stadsdelsområden som redan har många utrikesfödda i sin befolkning, är det sannolikt att behovet av akuta jourboenden kommer att tillta i och med det ökade flyktingmottagandet. Det stora mottagandet kan också komma att leda till en stor ökning av anhöriginvandring där den som ska återförenas med anhöriga kan sakna fast boende eller bor i liten lägenhet.

För ensamkommande barn och unga förväntas mottagandet under år 2017 ligga kvar på ungefär samma nivå som under 2016, d.v.s. cirka 150 barn. För denna målgrupp behövs på kort sikt fler platser i alla typer av boenden; jourhem, HVB-boenden, stödboenden och familjehem. Långsiktigt kommer de som fått permanent uppehållstillstånd att vara i behov ungdomslägenheter och lägenheter i det reguljära bostadsbeståndet.

Det nya ersättningssystemet för mottagandet av ensamkommande barn och unga som träder i kraft den 1 juli 2017 ska ge kommunerna incitament att hitta mer kostnadseffektiva boendelösningar. Dagens regelverk har inneburit att aktörer har kunnat ta ut orimligt höga priser, eftersom det inte har funnits något kostnadstak för placeringar utöver överenskomna platser. I det nya ersättningssystemet ska regelverket harmoniseras. Därmed finns en begränsning för hur mycket kommunerna får i ersättning

från staten.⁶⁰ Det nya ersättningssystemet kommer sannolikt att påverka utbudet av platser på HVB-boenden. Dessa platser kan istället användas för att tillgodose behovet av boenden för nyanlända.

Hemlösa

Definition

Staden använder följande definitioner av hemlöshet:

En hemlös person är en person som saknar egen eller förhyrd bostad och som inte bor i något stadigvarande inneboendeförhållande samt är hänvisad till tillfälliga boendebalternativ eller är uteliggare. Till de hemlösa räknas personer som bor på institutioner eller härbärgen och som inte har någon bostad ordnad vid en eventuell utskrivning samt personer som tillfälligt bor hos olika kamrater eller bekanta (max tre månader).

Familjer eller ensamstående med hemmavarande barn under 18 år som saknar egen eller förhyrd bostad och som inte bor i något stadigvarande andrahands- eller inneboendekontrakt och därför är hänvisade till tillfälliga boendebalternativ. Dessutom familjer eller ensamstående med barn som vistas på institutioner, i familjehem eller annan vårdinrättning och inte har någon ordnad bostad vid utskrivning.⁶¹

Däremot räknas inte personer som bor i andra hand eller hos någon anhörig som hemlösa. Inte heller personer som bor i en försökslägenhet eller i Bostad först.⁶²

Nulägesbeskrivning

Sedan 1996 har Stockholms stad tagit fram statistik över antalet hemlösa personer. 2016 års kartläggning redovisar 2 420 hemlösa personer, vilket är en minskning med 28 procent jämfört med räkningen som genomfördes år 2004.⁶³ Samtidigt har antalet invånare i staden ökat. Andelen hemlösa män har legat på ungefär samma nivå sedan 2004, medan andelen hemlösa kvinnor har ökat något sedan år 2010. I kartläggningen anges följande orsaker till hemlöshet; hemlöshet till följd av att inte ha möjlighet att inträda på bostadsmarknaden (41 procent), avhysta från egen förhyrd eller ägd bostad (34 procent), hemlöshet till följd av våld i nära relation (14 procent), eller okänd orsak för svaranden (22 procent). Antalet unika

⁶⁰ <http://www.regeringen.se/49e724/contentassets/200774d5e2de4a3e8c7ca8ec00ff1c20/ett-nytt-ersattningssystem-for-mottagandet-av-ensamkommande-barn-och-unga>

⁶¹ Beskrivning av socialtjänsten i Stockholms stad 2015.

⁶² Personer som vistas i staden men är aktuella hos socialtjänsten i annan kommun räknas inte med och inte heller utsatta EU-medborgare.

⁶³ Hemlösa i Stockholms stad 25 september 2016, Socialförvaltningen, Stockholms stad.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

40 (49)

individer som bodde på akutboende under 2015 var 1 667. Av dessa var 328 kvinnor (20 procent), att jämföra med år 2014 då det totala antalet individer var 1 934 och antalet kvinnor 365 (19 procent).

I början av år 2017 gjordes en kartläggning av familjer med barn under 18 år som bodde i osäkra boendeförhållanden och som var aktuella inom stadens socialtjänst.⁶⁴ Kartläggningen redovisade att socialtjänsten hade kontakt med 342 barnfamiljer som saknade ett stadigvarande boende. Det kan jämföras med år 2012 då antalet rapporterade familjer var 212. Enligt uppgift från SHIS hade ytterligare 208 barnfamiljer tillhörandes Stockholms stad boende via dem vid det aktuella mätillfället.

Stockholm stad förfogar över närmare 2 900 lägenheter, via SHIS, med varierande stöd i boendet. 672 av dessa lägenheter är avsedda för nyanlända.⁶⁵

För 2015 färdigställdes 102 försöks- och träningslägenheter i Stockholm och under år 2016 tillkom 162 lägenheter för SHIS. Stockholms stads bostadsförmedling har uppfyllt årsmålet om 450 förmedlade försöks- och träningslägenheter.

Kommunfullmäktige formulerar i sina ägardirektiv årsmål för förmedlade försöks- och träningslägenheter till bostadsförmedlingen och de tre allmännyttiga bostadsbolagen. För 2016 var årsmålet 450 lägenheter, för 2017 är målet 500 lägenheter inkl Bostad Först-lägenheter. Ett fåtal större privata hyresvärdar lämnar lägenheter till bostadsförmedlingen för ändamålet försöks- och träningslägenheter.

Insatser för hemlösa

Enligt Stockholms stads program mot hemlöshet 2014–2019 är målet att antalet personer i hemlöshet ska minska. Tillgången till ändamålsenliga bostäder är avgörande för att detta mål ska kunna uppnås.

Det finns ett regelbundet samarbete mellan kommunen och de allmännyttiga bostadsbolagen och med privata hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Det finns en överenskommelse mellan staden och de allmännyttiga bostadsbolagen att sänka kraven för bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.

64 Intervju med Linn Hemmingsson, hemlöshetsstrateg vid socialförvaltningen, Stockholms stad.

65 Statistik från SHIS, februari 2017.

Tak över huvudet-garantin, som är en viktig del i stadens stöd till hemlösa, innebär att hemlösa personer alltid ska kunna erbjudas nattlogi. Tak över huvudet-garantin gäller för hemlösa personer över 20 år med missbruks- eller psykiska problem och som har sin tillhörighet i Stockholms stad. Denna stödverksamhet ska geografiskt spridas över staden och vara inriktad på att tillsammans med stadsdelsnämnderna och enheten för hemlösa verka för långsiktiga lösningar för den enskildes hemlöshet. Tak över huvudet-garantin är inte tidsbegränsad, men socialtjänsten arbetar kontinuerligt för att hemlösa personer ska bli självförsörjande, så att mer permanenta boendelösningar kan hittas.

Botorg vänder sig till unga vuxna, 18–25 år som lever i hemlöshet eller i befinner sig i riskzon för hemlöshet. Botorg erbjuder samhällsinformation, råd i sociala frågor och stöd i kontakt med myndigheter samt med att söka bostad.

Bostad först är ett arbetssätt som bygger på att bostad är en grundläggande rättighet, och en förutsättning för att individer ska ha möjlighet att hantera olika livsproblem. I Bostad först erbjuds hemlösa personer med komplex problematik, såsom missbruk och psykisk ohälsa, en egen lägenhet samt individuellt anpassade stödinsatser. Bostad först permanentades som en del av socialförvaltningens ordinarie stödutbud i juni 2016. Under år 2016 bodde cirka 30 personer i Bostad först-lägenhet.

Under 2017 gör staden en särskild satsning på arbetet mot hemlöshet. Långvarigt hemlösa på akutboenden ska erbjudas andra alternativ. Ett nytt akutboende kommer att öppna under 2017. Översyn av riktlinjer för försöks- och träningslägenheter kommer att särskilt titta på möjligheten att inkludera barnfamiljer som befinner sig i långvarig hemlöshet. Förutsättningarna för att starta ett utredningsboende för målgruppen hemlösa personer över 65 år utreds. Arbetet med att minska antalet äldre som bor på akutboende fortsätter.

I Stockholms stad har Stiftelsen hotellhem i Stockholm (SHIS) ett särskilt uppdrag att ta fram lägenheter till familjer. Planeringen är att antalet lägenheter inom SHIS för målgruppen ska öka. Arbeta med detta har intensifierats under det senaste året. En lägenhet via SHIS ger en möjlighet till en eget boende och därmed tillfälle till en mer stabil tillvaro i avvaktan på ett eget kontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Under boendetiden, som kan uppgå till fem år, har familjerna möjlighet att stå i kön hos Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Boendelösningar för hemlösa

Stockholms stad har olika typer av boenden för hemlösa. Det finns allt från akuta och tillfälliga boendeplatser i form av nattlogi till mer långsiktiga och permanenta boendeformer i dygnet-runt-boenden.

Akutboenden är till för vuxna och par utan barn med missbruk/beroende och/eller en psykisk ohälsa. Det finns totalt sex akutboenden varav tre drivs av staden. Två verksamheter får bidrag från staden och en verksamhet drivs genom entreprenad.

Genomgångsbostäder, s.k. försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter, är tillfälliga bostäder i avvaktan på en permanent lösning på boendefrågan. Den enskilde kan bo i en genomgångsbostad i fem år. Boende kan erbjudas efter beslut från stadsdelsförvaltningen eller socialförvaltningens enhet för hemlösa.

Försöks- och träningslägenheter och Bostad Först-lägenheter är lägenheter i det ordinarie beståndet. Syftet med försökslägenheter är att förstahandskontraktet, under förutsättning att boendet har fungerat, ska kunna överlåtas på den boende efter tidigast ett år. Vad gäller Bostad Först får hyresgästen i Stockholm ett försökskontrakt, men utan andra förbehåll än att hyreslagen ska efterlevas. Till detta tillkommer ett omfattande stöd kopplat till den boende. Träningslägenhet är i första hand tänkt att vara en förberedelse inför boende i försökslägenhet eller någon annan mer permanent form av boende.

Bostadsbehovet för hemlösa

En stor andel av stadens hemlösa personer bedöms klara av en egen lägenhet, med eller utan stöd, vilket kan tolkas som att dessa personer befinner sig i en strukturell hemlöshet. Det innebär att hemlösheten enbart är orsakad av brist på ordinarie bostäder.

Här finns människor som aldrig haft möjlighet att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. För denna grupp behövs fler små och billiga lägenheter i det reguljära bostadsbeståndet.

Barnfamiljer som lever under osäkra levnadsförhållanden är en grupp som sannolikt kommer att öka, bland annat på grund av de många kommunanvisade som efter etableringstiden (två år) inte kommer att ha löst sin boendesituation på egen hand. Enligt den nya kartläggningen i januari 2017 fanns det 342 familjer med osäkra boendeförhållanden. Det finns således en akut efterfrågan både inom ramen för flyktingmottagandet, men även för familjer utan större sociala problem som saknar bostad. Långsiktigt finns ett behov av större lägenheter i det reguljära bostadsbeståndet, alternativt en utökning av SHIS bostadsbestånd. Nästa kartläggning av barnfamiljer som lever under osäkra boendeförhållanden är planerad till januari 2019.

Behovet av försöks-, tränings och Bostad Först-lägenheter är fortsatt stort. Stockholmshem ska årligen skapa minst 100 bostäder i SHIS regi för prioriterade grupper. Utöver de 100 försöks- och träningslägenheter som

inom kort kommer att byggas behöver SHIS tillföras ytterligare lägenheter.

Den enskilde kan endast bo i en genomgångsbostad i fem år och det kan finnas behov av att se över möjligheten att vid behov förlänga kontraktstiden.

Ett nytt akutboende kommer att öppna under 2017.

Personer utsatta för våld i nära relation

Staden måste enligt lag (SoL 2 kap. 1 §) tillgodose invånarnas behov av stöd. Personer som utsatts för brott nämns särskilt i 5 kap. 11 § SoL. Där anges bland annat att ”till socialnämndens uppgifter hör att verka för att den som utsatts för brott och dennes närstående får stöd och hjälp. Socialnämnden ska särskilt beakta att kvinnor som är eller har varit utsatta för våld eller andra övergrepp av närstående kan vara i behov av stöd och hjälp för att förändra sin situation.”

För denna målgrupp innebär ansvaret, när det gäller bostadsfrågan, framförallt stöd i form av skyddat boende och hjälp att hitta en vanlig bostad när den våldsutsatta vill lämna våldsutövaren.

Definition

Målgruppen består av personer oavsett kön från 18 år och uppåt, som är utsatta för våld i nära relationer. Detta innefattar alltifrån lindrigare former av psykiskt våld till grovt psykiskt, fysiskt och/eller sexuellt våld.

Nulägesbeskrivning

Brottsförebyggande rådet (Brå) har sedan år 2008 en brottskod som visar anmälda misshandelsbrott i nära relation. Det bör dock noteras att enligt Brå kommer cirka 80 procent av våldet mot kvinnor i nära relationer aldrig till polisens kännedom.⁶⁶

År 2015 var det första året som det fanns en indikator på kommunfullmäktigenivå för området våld i nära relationer. Indikatorn löd ”Antal personer som utsatts för våld i nära relation som är kända av socialtjänsten”, vilket var 1 625 personer år 2015, varav 1 503 kvinnor och 122 män. Det är emellertid endast en liten del av dessa som söker stöd hos socialtjänsten och den enda insats som vi idag kan se statistik på, är skyddat boende.

Staden driver i egen regi tre skyddade boenden. Verksamheterna har tillsammans 47 platser. Sedan 2009 har staden genom en enkät till

⁶⁶ Beskrivning av socialtjänsten i Stockholms stad 2015.

stadsdelsförvaltningarna inventerat hur många kvinnor över 18 år som placerats i skyddat boende och antalet medföljande barn. Antal kvinnor placerade i skyddade boenden uppgick år 2015 till 366 unika individer. Ett fåtal kvinnor och män har initialt nekats plats på skyddat boende på grund av platsbrist. Situationen har då lösts genom boenden på vandrarhem eller inom det privata nätverket, i avvaktan att en ledig plats på skyddat boende blivit ledig.

Placeringarna i skyddat boende har till 83 procent skett inom stadens geografiska område, vilket är en kraftig ökning jämfört med år 2014 då andelen var cirka 60 procent. Denna andel har dock varierat från år till år.

Under år 2015 beviljade socialnämnden bidrag till fem kvinnojourer med skyddat boende, som tillsammans tillhandahöll 68 platser, vilket är en ökning jämfört med året innan då fyra jourer fick ekonomiskt bidrag och tillhandahöll 39 platser. Beläggningen på de 68 platserna var 80 procent år 2015, vilket också är något högre än föregående år. Placeringar från Stockholms stad utgjorde 34 procent av beläggningen, vilket är en mindre andel än året innan. Sammanlagt bodde 233 kvinnor och 210 medföljande barn på kvinnojourerna.

Insatser för personer som utsatts för våld i nära relation

Stockholms stad har skapat ett program mot våld i nära relationer och hedersrelaterat våld och förtryck med en tydlig strategi för arbetet med att förebygga våldet och ge stöd och skydd när det ändå uppstår.

Staden driver i samverkan med övriga kommuner i Stockholms län, Stockholms läns landsting och Polismyndigheten ett resurscentrum mot hedersrelaterat våld och förtryck, Origo. Det finns också olika stödverksamheter som drivs av en eller flera stadsdelsnämnder i samverkan, exempelvis Relationsvåldscentrum. Verksamheten drivs av fyra stadsdelsnämnder i samverkan med Polisregion Stockholm och Åklagarmyndigheten. Personer som utsatts för våld i nära relation eller hedersrelaterat våld kan också få bland annat samtalsstöd och viss praktisk hjälp från socialtjänsten.

Att vara utsatt för våld i en nära relation kan innebära att en person uppfyller kraven för att beviljas förtur.

Boendelösningar för personer i behov av skyddat boende

Insatsen skyddat boende innebär såväl skalskydd som psykosocialt stöd. Vissa boenden har särskild inriktning, såsom kvinnor i missbruk eller hedersrelaterat våld och förtryck. Skyddat boende är en biståndsbedömd insats.

Efter utflytt från skyddat boende kan personen ibland erbjudas så kallat mellan- eller utslussningsboende, ibland i väntan på en permanent bostad. Mellanboendet är mer ”öppet” än skyddat boende men fortfarande med visst stöd. Vårdsutsatta vuxna i behov av skyddat boende som har medföljande barn, erbjuds ett barnanpassat skyddat boende. Begreppet "barnanpassat boende" är vitt och innebär att boendet ska vara utformat för att ta emot medföljande barn. Det kan exempelvis handla om att det finns personal med kompetens om barn, leksaker och aktiviteter eller verksamhet för barn.

SHIS Bostäder ska utveckla arbetet med att kunna tillgodose behovet av genomgångsbostäder för målgruppen våldsutsatta som tvingas flytta.

Bostadsbehovet för personer som utsatts för våld i nära relation

Målgruppens behov av boende består dels av skyddat boende, dels av en vanlig bostad när den våldsutsatta lämnar det skyddade boendet (i det fall personen väljer att flytta ifrån den som utövar våldet). Det kan också handla om en person, som inte bor i skyddat boende, men som vill lämna den som utövar våldet och flytta till en egen bostad.

Av den enkät som besvaras av stadsdelsförvaltningarna framgår att de ser behov av fler platser i skyddat boende, framförallt för kvinnor i missbruk och kvinnor med funktionsnedsättning.

Det största behovet är emellertid vanliga bostäder dit de våldsutsatta kan flytta när de lämnar våldsutövaren. Det är angeläget att de våldsutsatta, och i många fall deras barn, inte bor längre tid än nödvändigt i ett skyddat boende. För att ha möjlighet att läka, skapa ett nytt vardagsliv fritt från våld och ge barnen ett vanligt liv med normal skolgång är det viktigt med en egen bostad. Utöver de mänskliga kostnaderna är det en stor ekonomisk kostnad för stadsdelsnämnderna att betala för insatsen skyddat boende under en lång tid, när det inte längre behövs, sett till skyddsbehovet.

Utmaningar

Hög och jämn planeringstakt

Stadens mål att kraftigt öka bostadsproduktionen kräver en ökad planering och att aktörerna på bostadsmarknaden bygger de bostäder som planeras. Bostadsplaneringen behöver utgå från det långsiktiga behovet av bostäder och bidra till ett byggande på en hög och jämn nivå. Erfarenheten har visat att bristande förutsebarhet och ryckighet i byggandet ger högre kostnader på sikt. Ökad konkurrens genom många aktörer på bostadsmarknaden är också viktigt för att minska kostnaderna för

byggandet och för att skapa långsiktigt sunda ekonomiska förutsättningar för nyproducerade bostäder.

Fler större stadsutvecklingsprojekt som identifierats behöver startas under de kommande två till tre åren och projekt som omfattar ett större antal lägenheter behövs för möjligheten att nå bostadsmålet 2030. De stora stadsutvecklingsprojekten som är aktiva idag bidrar till en jämn och hög takt i bostadsförsörjningen. Arbetssättet inom dessa behöver utvecklas för fler områden. Större sammanhängande stadsutvecklingsprojekt är till exempel Fokus Skärholmen, Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Stora Sköndal, Kista och Hagsätra-Rågsved. Fler projekt kommer behöva adderas till dessa.

Ett viktigt arbete den närmsta tiden är att bevaka att infrastrukturs- och kapacitetsbegränsningar inte minskar möjligheterna att nå målen för bostadsförsörjningen.

Ett klimat i förändring kan medföra negativa konsekvenser för staden, på både kort och lång sikt. Stadens sårbarheter till följd av ett klimat i förändring ska identifieras och reduceras inom bostadsbyggandet som en förutsättning för en växande klimatsmart stad. Stadens skyfallsmodell och andra karteringar såsom värmestrålning och flöden i sjöar och vattendrag utgör viktiga underlag i det arbetet.

Efter år 2020 behöver byggtakten öka ytterligare för att klara stadens högt satta mål. Förutsättningarna för detta är goda då stadens strategiska planering stärkts bland annat genom stadsbyggnadskontorets områdesplanering. En jämn och hög utbyggnadstakt över tid kräver en bred projektportfölj både gällande olika upplåtelseformer och olika geografiska lägen.

Ekonomiskt hållbar utbyggnad av staden

Stadens resurser är begränsade och försäljningsintäkter från exploateringsverksamheten är en förutsättning för ett långsiktigt hållbart byggande. Andelen hyresrätter ska uppgå till 50 procent av nyproduktionen och med krav på bibehållen god projektekonomi kommer det att innebära ökade krav på anpassning av utgiftssidan i exploateringsprojekten. Det är viktigt att tidigt, redan vid utredningsbeslut, översiktligt bedöma såväl investeringsutgift som lönsamhetspotential i projekten. Stadens fortsatta satsning på en tät, areaeffektiv och hållbar stad med en utbyggnad i goda kollektivtrafiklägen eller där kollektivtrafik planeras, har goda förutsättningar att resultera i lönsamma projekt.

Staden bidrar till staten och landstingets projekt genom medfinansiering i allt större utsträckning. Detta innebär en framtida utmaning då detta

minskar det utrymme som finns att tillgå för finansiering av stadens egna investeringar.

Nya bostadsformer

Flera byggaktörer arbetar med att effektivisera byggandet. Ett exempel är de kommunala bostadsbolagens gemensamma arbete med de så kallade Stockholmshusen. I syfte att minska byggkostnader och korta ner planerings- och produktionstider ska Stockholmshusen utformas på ett enhetligt och standardiserat sätt och med god kvalitet. Ett annat exempel är de så kallade Snabba hus, som innebär tillfälliga lösningar med tidsbegränsade bygglov, i syfte att snabbare kunna erbjuda en bostad till unga i åldern 18–30 år. Nya bostadsformer kan också vara en byggemenskap där en grupp privatpersoner blir sin egen byggherre.

Lägre boendekostnad

Det är en stor utmaning att bygga bostäder, särskilt hyresrätter med rimlig hyra, i syfte att underlätta inträdet för fler grupper på bostadsmarknaden och på så sätt svara mot bostadsbehovet. Trots en hög nyproduktion, bedöms det totala antalet billiga bostäder på marknaden minska t.ex. till följd av renoveringar som kan medföra högre boendekostnader. Flyttkedjor kan möjliggöras genom tillkommande nyproduktion och på så sätt kan bostäder i det befintliga beståndet med lägre hyror bli tillgängliga på marknaden. Staden har begränsad rådighet i dessa frågor.

Andra planeringsförutsättningar

Med den höga bostadsbyggnadstakten följer ett utökat behov av samhällsservice som skolor, förskolor och idrottsanläggningar. Planeringen för dessa är en viktig förutsättning för att nya bostäder ska kunna byggas och behöver därmed säkerställas. Ett exempel på detta är det arbete staden bedriver gällande skolplaneringen, Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS). Arbetet syftar till att på lång sikt säkra skolförsörjningen och identifiera platser där skolor i framtiden kommer att behövas. Behovet baseras på befolkningsprognoser och elevunderlagsprognoser utifrån stadens projektportfölj för bostäder.

Planeringsinriktningen för stadens utbyggnad av vård- och omsorgsboenden utgår från stadens årliga långsiktiga boendeplan med utblick mot 2040. Äldreboendeplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av kommunstyrelsen.

För att stärka utbyggnadsprocessen för bostäder med särskilt stöd och service (särskilda boendeformer för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning) finns en genomförandegrupp där stadens berörda verksamheter ingår under ledning av socialnämnden.

Stockholms stad ska pröva om samplaneringsfunktionen även för andra lokalkategorier kan utvecklas och organiseras med utgångspunkt från de forum som idag finns för samplanering av skolor och äldreboenden.

Framtagande av riktlinjer

Stockholms stad har gått på Länsstyrelsens rekommendation att låta stadens riktlinjer för bostadsförsörjning finnas i ett eget dokument och genomgå en separat process. Dock har arbetet med framtagandet skett som ett delprojekt inom ramen för arbetet med framtagandet av en ny översiktsplan. Syftet är att riktlinjerna, när de antagits av kommunfullmäktige, ska ligga till grund för skrivningar om bostadsförsörjning i den kommande översiktsplanen. I processen för framtagandet av riktlinjerna ingår ett samråd med Länsstyrelsen i Stockholms län samt Tillväxt- och regionplaneförvaltningen.

I arbetet med framtagandet av detta dokument har flera delar av staden deltagit och bidragit med kunskap och statistik, främst genom intervjuer och samtal; stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, socialförvaltningen, äldreförvaltningen, Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) samt koncernen Stockholms Stadshus AB. Därutöver har Länsstyrelsen i Stockholms län, via Henrik Weston, bistått med stöd under både uppstart och underhand.

Stadens mötesorgan för cheferna för stadens tekniska förvaltningar är uppdragsgivare och Anette Scheibe Lorentzi, stadsbyggnadsdirektör, beställare av uppdraget. Anders Hallberg, bostadssamordnare (ExplK), har haft rollen som delprojektledare och redaktör, Maria Gräns, översiktsplanerare (SBK) samt Jonas Claeson, särskild samordnare för bostadsmålet (SLK), har fungerat som arbetsgrupp. Interna referenspersoner har också bidragit till utvecklingen av dokumentet. Arbetet har pågått under första kvartalet 2017.

Uppföljning av stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen

Riktlinjerna kommer att följas upp årligen bland annat genom Boverkets bostadsmarknadsenkät, men också i stadens ordinarie verksamheter. Stadens särskilda samordnare för bostadsmålet har ett särskilt uppföljningsansvar när det gäller stadens bostadsbyggande.

2013 års Stockholmsförhandling följs upp bland annat genom rapportering av antalet bostäder i antagna detaljplaner, påbörjade samt färdigställda bostäder i influensområdet. För studentbostadsmålet Sthlm6000+ finns en särskild styrgrupp där Stockholm finns representerade. Socialnämnden har

i enlighet med stadens budget för år 2017 fått i uppdrag att på stadsövergripande nivå utreda och sammanställa behoven av bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för. Stadens styrgrupp för Äldreboendeplanering behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen för att skapa helhetsbild av frågor som handlar om äldres boende.



KONTAKT

Annika Hejde Palm
Bolagsjurist
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Stockholms Stadshus ABs beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Stockholms stads filmstrategi (utlåtande 2017:118) antas.
2. Riktlinjer för bostadsförsörjningen antas.

Ärendet

Kommunfullmäktige har behandlat ärenden där man fattat beslut som är att betrakta som kompletterande ägardirektiv m.m. Därefter har styrelsen för Stockholms Stadshus AB vid sitt möte den 11 september 2017 uppdragit åt koncernens bolag att anta/tillämpa ovanstående strategier/riktlinjer/planer.

Bilagor

1. Stockholms stads filmstrategi (utlåtande 2017:118)
2. Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Rapport resultat Tertial 2 och Prognos 2 för 2017

5

FB 2017/1389



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
087372042
karin.jacobsson@familjebostader.com

Rapport resultat Tertial 2 och Prognos 2 för 2017

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Rapport resultat Tertial 2 och Prognos 2 för 2017 godkänns

Sammanfattning

Resultatet för Familjebostäder, inkl. dotterbolag, uppgår för andra tertialet 2017 till 273 mnkr. Prognosen för året ger ett resultat om 310 mnkr vilket är i nivå med budgeterat resultat.

Investeringsvolymen för perioden uppgår till ca 790 mnkr. Prognosen har sänkts från ca 2 200 mnkr i budget till ca 1 540 mnkr, beroende på förskjutningar i både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

Prognosen för påbörjade lägenheter 2017 uppgår till 515 lägenheter vilket innebär att målet om 780 påbörjade bostäder för 2017 inte nås. Under hösten färdigställs 86 studentbostäder varav 13 kommer att hyras ut som servicelägenheter till stadsdelen i Älvsjö inom ramen för projekt Kabelverket Hus 8A.

Sammantaget är prognosen för den ekonomiska utvecklingen för 2017 fortsatt stabil med hög efterfrågan på bostäder, en positiv utveckling av lokalintäkterna och en prognos för färdigställd nyproduktion enligt plan.

Bilagor

1. VD-kommentarer inkl. resultatrapport
2. Utfallsrapport ILS Tertial 2 AB Familjebostäder

VD-kommentarer avseende tertial 2 2017 – AB Familjebostäder

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäder befinner sig i en mycket spännande utvecklingsfas. Bolagets uppdrag är att bygga och förvalta bostäder som ger mer än bara ett tak över huvudet. Med välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare ska bolaget bidra till en långsiktig hållbar utveckling av Stockholm. Totalt sett är prognosen för måluppfyllnad mycket god, med bedömningen att 27 indikatorer av 46 uppnås helt och ytterligare 15 delvis.

Bolaget har många viktiga ägaruppdrag och utifrån ledningens perspektiv är de allra mest prioriterade för närvarande bostadsbyggandet, Stockholmshyra (systematiserad hyressättning), moderniserat boinflytande samt utveckling av våra tre tyngdpunkter; Rinkeby, Rågsved och Farsta-Fagersjö. Det samlade bostadsbyggandet är en förutsättning för en fortsatt god tillväxt i Stockholm. Stockholmshyra är ett viktigt verktyg för att skapa en tydlig och transparent hyressättning för både hyresgäster och fastighetsägare. Det gynnar utvecklingen av hyresrätten som boendeform, byggandet av nya hyresrätter och det garanterar hyresrätten en hållbar framtid i Stockholm. Ett moderniserat boinflytande en nyckel till attraktiva boendemiljöer, trygghet och trivsel. Allt färre boende har tid och möjlighet att engagera sig i sitt boende på traditionellt sätt. Nya verktyg och kanaler måste därför utvecklas för att de boende ska ges möjlighet till inflytande och kunna vara medskapande. Slutligen är utvecklingen i de tre tyngdpunkterna ett sätt att minska skillnaderna i Stockholm

För att nå bolagets mål är tillgång till personalresurser den mest kritiska framgångsfaktorn, inte bara hos bolaget utan även hos leverantörer och samverkanspartners inom t ex staden. Den överhettade marknaden gör att det råder brist på kompetens inom bygg- och fastighetsbranschen inom flera områden, t ex byggprojektledare och entreprenadupphandlare. Det påverkar genomförandekapaciteten och bidrar till att några av Familjebostäders projekt senareläggs till 2018, främst på grund av att fastighetsbildning och upphandling tar längre tid än beräknat. Totalt bedöms drygt 500 bostäder påbörjas under 2017 jämfört med 780 i budget. I och med förskjutningen påverkas investeringsutgiften för 2017, som minskar i förhållande till budget med ca 30%.

Miljömålen bedöms uppnås med undantag av målet för energianvändningen. En långsiktig energiplan är under framtagande för att nå miljöprogrammets målsättning 2019. Då klimatfrågan är viktig för bolaget pågår olika projekt för att minska bolagets negativa miljöpåverkan.

Även om 30 av 45 indikatorer i medarbetarenkäten fått högre värden jämfört med 2015 uppnås inte målet för Aktivt medskapande index (AMI). Ett aktivt arbete med både ledarskap och medarbetarskap är en viktig uppgift för den nya avdelningschefen för HR som tillträdde den 1 juni.

Bolaget bedömer att de ekonomiska målen kommer att uppnås helt eller delvis, med undantag av ovan kommenterade investeringsvolym. För bedömning, utfall i tertial 2 och kommentarer, se rapportering avseende ILS.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden för bostäder är fortsatt het i Stockholm, även om prisutvecklingen dämpats under året jämfört med tidigare år. Det finns tydliga signaler som pekar på att det tar längre tid att sälja nya bostadsrätter i fastigheter under uppförande. Efterfrågan har dock varit stor på de nyproducerade lägenheter som Familjebostäder lämnat till uthyrning, med en genomsnittlig kötid på 11-12 år. För studentlägenheterna var kötiden ca 4,7 år.

Byggekostnaderna i Sverige ökade enligt SCB med 2,4 % på årsbasis per juni 2017 och i början av augusti meddelades även att inflationstakten nu ligger på 2,2%, d v s över 2 % för första gången sedan 2010. De finansiella kostnaderna ligger i genomsnitt på 1,23 %, vilket är drygt 0,3 % över stadens prognos för 2017, samtidigt som Riksbanken ännu inte justerat reporäntan som ligger på -0,5 %. Årets löneförhandlingar innebär en lönejustering på drygt 2 %. Hyresförhandlingarna för 2017 gav 0,73 % i höjning. Bolaget fortsätter att effektivisera verksamheten, men konstaterar att kostnadsutvecklingen i relation till de senaste årens hyresutveckling inte är hållbar på sikt. Arbetet med att ta fram verktyget för Stockholmshyra sker fristående från de årliga hyresförhandlingarna.

För fastighetsbranschen är fortfarande brist på arbetskraft ett hinder för tillväxt, både hos byggherrar och hos entreprenörer. Konkurrensen om tillgänglig arbetskraft höjer kostnaderna, men driver också utveckling mot förändrade och digitaliserade processer. Familjebostäder arbetar parallellt med att dels stärka arbetsgivarvarumärket och dels se över vilka processer som kan digitaliseras och automatiseras. En viktig del för att ta tillvara möjligheterna med digitalisering är det nya fastighetssystemet, Fast 2. Tillsammans med flera andra fastighets- och byggbolag pågår även ett arbete med att göra branschen mer attraktiv för ungdomar.

Som tidigare rapporterats kommer bolagets besökskontor och tre arbetskontor i söderort slås samman och under sommaren lämnade det första kontoret sina gamla lokaler. De nya lokalerna, belägna i Telias tidigare kontor i Farsta, är ljusa, moderna och utformade som öppna landskap med gott om mötesrum och rum för samtal. Under september kommer omflyttningen vara klar.

Ett efterlängtat strategiskt projekt är nu upphandlat. Det gäller ombyggnationen av Kvarnberget 9 (tidigare Kvarnberget 2), ett ombyggnadsprojekt som kommer att ge Rinkeby och Järvaområdet ett nytt polishus.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

BOKSLUT

Resultatet före skatt uppgår till 273 mnkr per 31 augusti jämfört med 292 mnkr motsvarande period föregående år. Skillnaden förklaras av högre kostnader för avskrivningar. Jämfört med periodiserad budget för samma period är resultat 37 mnkr högre vilket främst är hänförligt till lägre upparbetade kostnader för underhåll och administration än budgeterat.

Nettoomsättningen ökar med ca 15 mnkr jämfört med föregående år hänförligt till hyresutveckling och tillkommande lägenheter och lokaler. Hyresutvecklingen följer budget. Upparbetade fastighetskostnader är lägre än budget med ca 34 mnkr främst till följd av lägre personalkostnader och administrativa kostnader (bl a projekt Vera) samt ännu ej upparbetade underhållskostnader. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader ca 8 mnkr högre.

Centrala administrativa kostnader är något lägre än budget till följd av bl a lägre upparbetade utvecklingskostnader IT. Jämfört med samma period föregående år är kostnaderna 9 mnkr högre.

Kostnaden för av- och nedskrivning är högre än föregående år till följd av fler färdigställda byggprojekt som aktiverats som byggnad och därmed ökat avskrivningsunderlaget. Avskrivningarna är något lägre än budget.

Räntekostnaderna är 5 mnkr högre än budget till följd av en högre räntenivå än budgeterat. Bolaget senarelagda investeringar innebär lägre behov av nyupplåning vilket mildrar effekten av ett den högre räntenivån.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till ca 790 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt 590 mnkr, ombyggnadsprojekt 105 mnkr, planerat aktiverat underhåll 52 mnkr samt förvärv av Folkets hus i Rinkeby 32 mnkr. Inventarier och maskiner har köpts in under perioden för ca 12 mnkr.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Några försäljningar av hyresbostäder har inte genomförts. Bolaget har i februari tillträtt fastigheten Kvarnberget 6, Folkets Hus i Rinkeby som förvärvades i december 2016.

PROGNOS

Prognostiserat resultat före skatt för 2017 uppgår till 310 mnkr vilket är i enlighet med budgeterat resultat för 2017 men 40 mnkr lägre än föregående år.

Nettoomsättningen ökar jämfört med budget med ca fem mnkr vilket främst är avser högre lokalintäkter hänförligt till förvärv av Rinkeby Folketshus men även högre intäkter vad avser bostäder, garage och parkering samt övriga ersättningar från hyresgäster. Jämfört med föregående år ökar intäkterna med ca 30 mnkr främst hänförligt till tillkommande driftnetton för färdigställda lägenheter. Prognostiserade fastighetskostnader är i nivå med budget. I de administrativa kostnader ingår kostnader för projekt Vera med ca 10 mnkr vilket är lägre än tidigare lagd budget. Anledningen är främst att implementeringen har senarelagts vilket innebär att kostnaderna skjuts framåt i tiden och kommer att påverka 2018 års budget i större i utsträckning än tidigare planerat. Totalt prognostiserade fastighetskostnader är 37 mnkr högre än föregående års utfall.

Prognosen för centrala administrations- och försäljningskostnader är något lägre än främst till följd av lägre personalkostnader. I budgeten och prognosen för 2017 ingår verksamhetsutvecklingskostnader vilket förklarar ökningen jämfört med föregående år.

Bolagets finansiella kostnader bedöms öka ytterligare i prognos 2 jämfört med budget vilket förklaras av en högre räntenivå. Räntenivån har fortsatt att ligga över den budgeterade nivån under årets första åtta månader vilket innebär att räntekostnaderna nu överstiger budget med nästan nio miljoner kronor. Jämfört med föregående år är räntekostnaderna fortsatt lägre trots ett ökat behov av nyupplåning och ökad skuldsättning.

Av- och nedskrivningar bedöms minska marginellt med 2 mnkr mot årets budget. I budgeten reserverades även för bedömda nedskrivnings- och utrangeringskostnader hänförliga till två ombyggnadsprojekt med betydande kostnadsökningar till följd av brister i utförda entreprenader. I prognosen kvarstår kostnader för utrangeringar hänförligt till ett ombyggnadsprojekt, i det andra bedöms någon nedskrivning inte bli aktuell. Dock bedöms det föreligga behov av nedskrivning avseende byggnationen av den lokala polisstationen i Rinkeby då produktionskostnaden överstiger det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande. I enlighet med genomförandebeslutet bedöms nedskriv-

ningen i prognos 2 uppgå till 20 mnkr och ryms inom befintlig budget för nedskrivnings- och utran-geringskostnader. Jämfört med föregående år ökar av- och nedskrivningar med ca 25 mnkr till följd av gjorda investeringar. Värdet på fastighetsportföljen beräknas öka med 5-7 % till ca 34,5 mdkr och fastighetsbeståndets bokförda värde beräknas uppgå till ca 13 mnkr vid årsskiftet.

Prognostiserade personalkostnader är i något lägre än budget. Antalet anställda beräknas vid peri-odens slut uppgå till 300 vilket är i nivå med årsmålet. Det är en ökning jämfört med föregående år då antalet anställda uppgick till 292 personer.

Den ekonomiska utvecklingen för 2017 är fortsatt stabil med hög efterfrågan på bostäder, en positiv utveckling av lokalintäkter samt färdigställda nyproducerade lägenheter enligt plan. Driftskostnader fortsätter att öka främst till följd av generella prisökningar vilket är en utmaning då prisökningen överstiger intäktsutvecklingen i befintligt bestånd. Det innebär att resultatet från befintligt bestånd reellt minskar. Bidrag från nyproducerade lägenheter tillsammans med en effektiv, modern och pro-fessionell fastighetsförvaltning med hög kvalitet krävs för att bibehålla en god lönsamhet. Detta kräver i sin tur satsningar på verksamhetsutveckling för att öka produktiviteten och effektiviteten samt vara redo för fler kunder i bolagets nyproducerade lägenheter.

Konkurrensen är fortsatt stor inom bostadsmarknaden med många aktörer som söker sig till bo-stadssidan. Bolaget har noterat längre handläggningstider för bland annat fastighetsbildningar än tidigare och det är fortsatt stor efterfrågan på arbetskraft i branschen.

D: Stora Projekt och Investeringar

Familjebostäders projektportfölj omfattar idag 11 nyproduktionsprojekt med genomförandebeslut i styrelsen till en investeringsutgift om drygt 3,7 mdr, samt inriktningsbeslut i ytterligare 26 projekt till ett värde i storleksordning 9 mdr. Projekt över 300 mnkr redovisas nedan.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Brevlådan, Svedmyra 126 lgh

Produktionen är under färdigställande. Sista inflytt skedde i augusti. Beslutad budget är 307 miljoner. Budgeten bedöms hålla. Genomförandebeslut togs i styrelse 2014-12-02 och i KF 2015-03-15. Projektet bedöms färdigställas under 2017.

Älvsjöstaden, Älvsjö

Kommunfullmäktige (KF) fattade 2014-05-05, efter beslut i bolagsstyrelsen (BS) 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket 7 samt del av Kabelverket 2 samt inriktningsbeslut för nyproduktion av bostäder på fastigheterna Kabelverket 2 och 7. Därutöver har BS 2012-09-15 fattat beslut om förvärv av kvarteret Sandaletten 1 i samma område. Förvärven har gjorts tillsammans med JM AB. Förvärven omfattar delar av det område i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Efter fastighetsreglering har fastigheten delats upp i flera fastigheter. Bolagets andel omfattade ursprungligen 607 (450 + 157) nya lägenheter till en investeringskostnad för Familjebostäder om 1 750 (1 300 + 450) mkr. Exploateringen är uppdelad i tre detaljplaneområden. I såväl detaljplaneområde 2 som 3 har fler bostäder kunnat skapas varför det nu för bolagets del är planerat för totalt 929 nya lägenheter till en uppskattad kostnad av 2 416 mkr. Projektet är enligt plan uppdelat i åtta etapper där genomförandebeslut har tagits för tre av dessa. Nedan beskrivs hela projektet, även de utan genomförandebeslut.

Kabelverket 9

Genomförandebeslut togs 2015-06-15 för att uppföra 133 lägenheter med en investeringskostnad om 371 mkr. Produktion pågår. Inflyttning planerad att starta i mars och vara klar i maj 2018.

Promenadskon (fd Sandaletten)

Genomförandebeslut togs i KF 2017-03-20 för att uppföra ca 195 lägenheter med en investeringskostnad om 529 mkr. Antalet lägenheter blir sannolikt 196. Planerad inflyttning i oktober 2019. Produktionen har startat.

Kabelverket Hus 8A

Genomförandebeslut togs 2015-12-21 för att uppföra 86 lägenheter med en investeringskostnad om 130 mkr. 86 studentlägenheter, varav 13 lägenheter även kan användas som LSS-boende. Produktionen är i slutfasen. Inflyttning har skett.

Prästgårdshage (Studentbostäder)

Detaljplanen har varit överklagad. Positivt beslut i Mark & Miljödomstolen meddelades i februari 2017. Planering av projektet har startat.

Detaljplaneområde 3

Omfattar storleksordning 450 lägenheter. Detaljplanearbetet pågår och förhoppningen är den antas under 2017. Produktionen är planerad att utföras i fyra etapper med start av första etappen 2019.

Rösträknaren, Årstastråket etapp 1, Årsta 187 lgh

Gjutning av bottenplattor påbörjades Q4 2016. Beslutad budget är 620 mkr. Projektet ligger invid tvärbanan nära station Linde. Genomförandebeslut togs i styrelsen 2015-08-25 samt i KF 2016-02-08

Säterhöjden, Rågsved 70 lgh samt 147 studentbostäder

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandebeslut i Koncernstyrelsen (KcS) 2016-12-12. Den totala investeringen inklusive moms är 294 mnkr. Projektet kan komma att växa och därmed överstiga 300 mnkr och togs upp i KF 2017-01-30. Projektet delas så att de "vanliga" lägenheterna i form av Stockholmshus planeras att byggstartas 2017 medan studentbostäderna kommer i en senare etapp. Den senare etappen döps om till Fäboden.

Algoritmen, Hagastaden, 178 lgh

Bygglov beviljat. Beslutad projektram 671 mkr. I dagsläget ingen avvikelse från ram. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. Genomförandebeslut i togs i BS 2016-12-06 och i KF 2017-03-20. Markarbeten påbörjade.

Kvarnberget 9 (fd del av 2, Rinkeby, Fastighetsutveckling till kontor

Familjebostäder har förvärvat fastigheten Kvarnberget 2 från Micasa år 2013. En del har styckats av och bildat Kvarnberget 9. De före detta vårdbyggnaderna ska byggas om till kontor med ca 240 arbetsplatser samt garage. Genomförandebeslut togs i BS 2016-05-31 samt i KF 2016-09-05. Reviderat GB togs i BS 2017-08-22. Den totala bruttoinvesteringen är beslutad till 747 mkr. Förutsatt att blivande hyresgäst är momspiktig kan nettoinvesteringen bli lägre.

Banken 3, 99 lgh Hägerstensåsen

Genomförandebeslut togs i BS 2017-04-11 på 297 mkr. Ca 30 lgh är avsedda för kollektivhus.
Genomförandebeslut är planerat i KF 2017-09-17

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Perstorp, Sköndal 605 lgh (varv 220 studentlägenheter)

Detaljplanarbetet pågår. Inriktningsbeslut togs i KF 2015-03-09. Genomförandebeslut på första etappen förväntas tas 2017. Investeringsramen bedöms uppgå till 1 300 mnkr. På fastigheten finns Farsta sjukhem som tidigare ägdes av Micasa. Delar av lokalerna hyrs ut tillfälligt. Genomförandet förutsätter rivning av befintliga byggnader vilket betyder att nuvarande hyresgäster måste sägas upp. Projektet kommer att delas upp i fler etapper. Den första etappen planeras bestå av ca 220 studentlägenheter.

Magelungen Strand, Farsta 200 lgh

Planarbete pågår. Den beslutade projektramen bedöms uppgå till 440 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. BS fattade inriktningsbeslut 2014-05-27. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Hela bebyggelsen (ca 800 lgh) ligger i en detaljplan, dvs även andra byggherrars projekt. Familjebostäder har fått tilldelat ett garage på tomten som ska delas med andra. Oklart vem som ska bygga det.

Marman, Årstaberg, 220 lgh

Planstart planeras bli under 2017. Beslutad investeringsram 666 mnkr. Inriktningsbeslut togs 2015-09-29 i BS. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Projektet omfattar tre fastigheter. Marman 2 och 10 som innehas med tomträtt respektive arrende samt fastigheten Årsta 1:7 som förvärvats för detta ändamål. På Marman 2 finns en befintlig byggnad med bland annat tvättstuga, som behöver flyttas.

Länsmannen, Enskede IP, 275 lgh varav 100 studentlägenheter

Planarbete pågår. Budgetramen är satt till 750 mkr. I dagsläget inga kända avvikelser. Inriktningsbeslut togs i KF 2016-05-16. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Där finns en före detta kontorsbyggnad, en butik samt en markparkeringsyta- som bland annat servar Enskede IP. Befintlig kontorsbyggnad där det idag är en skola ska behållas medan lågdelen rivs och fler byggnader tillkommer.

Bjurö, Farsta Strand 225 lgh varav 90 Stockholmshus

Projektet är delat i två etapper. Etapp1 omfattar Stockholmshusen, där har samråd påbörjats Q4 2016. Total beslutad projektram 542 mkr. Inga kända avvikelser. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. Genomförandebeslut för etapp 1 bedöms tas i december 2017 i BS. Oklar tidplan för etapp 2.

Lådkameran (Örby 4:1), Bandhagen 180 lgh Stockholmshus

Detaljplanen kommer gå på samråd Q4 2017 och antas sannolikt Q2 2018. Investeringsram 456 mnkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från ram. Inriktningsbeslut togs av KF 2016-05-16. Delades initialt upp i två etapper, en Stockholmshusdel och en "vanlig" men nu planeras samtliga lägenheter bli Stockholmshus.

Kristinebergs Slott, 184 lgh

Projektet är beroende av att SL flyttar sin bussdepå. Beslutad projektram 618 mkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från beslutad projektram. Inriktningsbeslut togs 2016-06-13 av KF. Genomförandebeslut dröjer sannolikt. Projektet skall utföras där SL har sin bussdepå. Flytten av bussdepån har försenats. Projektet ligger nära E4:an vilket kan medföra ökade krav angående säkerhet och buller.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Familjebostäder har en fantastisk projektportfölj där bolaget planerar för nästan 5000 lägenheter runt om i Stockholm. Det finns många "guldgrubbor". Kollektivboende i Hägersten, centralt belägna hyresrätter i Hagastaden och ett miljöspetsprojekt i Nockebyhov för att nämna några.

Genomförandebeslut har av styrelsen i Familjebostäder fattats för tre projekt under 2017, Filmcementet Bandhagen (37 lägenheter), Ormlången Årsta (90 studentlägenheter) samt Banken Hägerstensåsen (99 lägenheter). Inom projekt Banken uppförs ca 30 av lägenheterna i kollektivhus, och bolaget har där haft ett nära samarbete avseende utformning med kollektivhusföreningen Kombo. Produktionsstart för de tre projekten beräknas till början av 2018. Ett inriktningsbeslut avseende Fruängsgården i Fruängen (83 lägenheter) har också fattats, med möjlig byggstart under senare delen av 2018. Totalt pågår för närvarande produktion av ca 800 lägenheter. Under 2017 kommer ca 480 lägenheter påbörjas enligt definitionen gjuten bottenplatta, att jämföra med budget om 780 lägenheter. Störst påverkan har en senarelagd produktionsstart för projekt Perstorp om 220 lägenheter, vilken förflyttats till år 2018. Under året har inflyttning skett i projekt Brevlådan och Kabelverket 8A. Totalt kommer 170 lägenheter färdigställas under 2017.

Familjebostäder har ca 800 lägenheter på gång inom projekt Stockholmshuset. Enligt gällande planering kommer Säterhöjden i Rågsved bli både bolagets och Stockholms första Stockholmshus i produktion med ett första spadtag under november 2017.

För att säkerställa framtida bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete med ackvisition av byggrätter. Hittills i år har inga nya byggrätter säkrats, med bolaget räknar med att erhålla markanvisningar om ca 700 byggrätter före årsskiftet. På grund av den höga marknadsnivån på fastigheter sker för närvarande inte ackvisition via förvärv.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

I augusti har 86 studentbostäder färdigställts i Älvsjö inom ramen för projekt Kabelverket 8A. Av dessa hyr stadsdelsförvaltningen 13 lägenheter vilka används som servicelägenheter (LSS). För Familjebostäders del är det första gången vi bygger studentlägenheter som vi själva hyr ut via Bostadsförmedlingen. Övriga studentlägenheter i bolagets bestånd blockförhyrs av olika universitet och högskolor. Servicelägenheterna hyrs av stadsdelsförvaltningen i Älvsjö. Bolaget planerar för ytterligare drygt 800 studentlägenheter. Ett uppdrag är även att titta på seniorboende och för det ändamålet kommer Familjebostäder titta vidare på om projekt Rösträknaren kan vara lämpligt.

Under året har 97 lägenheter lämnats till staden som försöks- och träningslägenheter. Målet att erbjuda 133 lägenheter beräknas uppnås. Ytterligare 11 förturer har lämnats efter begäran från stadsdelsförvaltningarna, lägenheter som bland annat kan vara avsedda för personer som utsatts för våld i hemmet. Därutöver har 50 kontrakt för unga mellan 18-25 år avseende ungdomslägenheter tecknats och tio kompiskontakt, varav fem vardera för ungdomar och +65 år.

Nyanlända

Alla korttidskontrakt, t ex för lägenheter i fastigheter som ska byggas om, erbjuds SHIS i syfte att utgöra bostäder för i första hand nyanlända. Totalt har 30 kontrakt lämnats till SHIS under året.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Att bidra till levande och trygga stadsdelar är en av bolagets viktigaste uppgifter. Inom ramen för detta är samverkan ett viktigt verktyg. Bolaget är engagerat och drivande i flera fastighetsägarsamarbeten, t ex i Rågsved och på Järva. Inom ramen för dessa samarbeten genomförs systematiska trygghetsvandringar med efterföljande åtgärder i syfte att göra områdena tryggare. Tillsammans med Trafikkontoret i Stockholms stad kommer även insatser göras för att öka tryggheten i bolagets centrumanläggningar, se nedan.

I Rågsved har trivselvandringar införts 2017, där boende varje lördagskväll organiserat kan vandra tillsammans. Bolaget stödjer ett antal föreningars arbeten i området och dessa deltar som en del av sitt uppdrag gentemot oss i dessa trivselvandringar. Tillsammans med bl a polisen, brandförsvaret, socialtjänsten, Huskurage och Alla kvinnors hus genomfördes en trygghetsdag den 6 maj i Rågsved. Stadsdelsförvaltningen hade 9-10 augusti en barn- och ungdomsfestival i Rågsved där bolaget bidrog med en uppskattad promenadteater. Totalt besökte ca 700 barn och ungdomar festivalen. Kultursatsningar är en del av arbetet med positiv boendemiljö. I ett projekt tillsammans med Stockholm Konst kommer konstnären Linnea Rygaard att uppföra en muralmålning på Stövargatan i Rågsved under september.

Genom närvaro och aktiviteter är målsättningen att öka känslan av trygghet i de områden där den upplevs som lägst. I Rinkeby har Familjebostäder 2017 förvärvat Folkets Hus. Programskiss för ett framtida Folkets Hus är under framtagande i samarbete med den lokala Folkets Husföreningen för att få största möjliga utväxling av de tillgängliga lokalerna för att kunna bidra till ett levande lokalsamhälle och ett stärkt jämställt föreningsliv i Rinkeby.

Under sommaren tecknades ett viktigt avtal med NCC för ombyggnad av fastigheten Kvarnberget 9. Ombyggnationen är ett samprojekt med hyresgästen, Polisen, som från och med fjärde kvartalet 2019 etablerar sig i Rinkeby. Det är för många boende i Järvaområdet en mycket efterlängtd etablering som ger en ökad polisnärvaro och ca 350 fler arbetsplatser till området.

I Fagersjö har Stadsdelsförvaltningen startat nattvandringar, och Familjebostäder stödjer aktivt två föreningars deltagande i detta arbete. Farsta ungdomsråd är ett initiativ som Familjebostäder stödjer där ungdomar mellan 16-19 år besöker andra ungdomar som uppehåller sig omkring tunnelbanan i Farsta Strand för att informera om aktiviteter och ungdomsgårdar, som t ex Tuben i Farsta Centrum.

Att bolagets förvaltning gör skillnad har boende i fastigheten Papperskniven 10 i Hägersten intygat i den lokala pressen. Fastigheten förvaltas sedan början av juni av Familjebostäder efter beslut om tvångsförvaltning. Trots att det bara gått några månader är det stor skillnad sedan Familjebostäder tog över säger den intervjuade till tidningen. Att ta över en fastighet vid tvångsförvaltning innebär mer arbete än normalt eftersom fastighetens skick ofta är mycket eftersatt och inte sällan finns det många frågor omkring hyror och kontrakt.

Arbetet för att minska oriktiga hyresförhållanden och olaga andra hand är viktiga ur ett trygghetsperspektiv. Utan att vara statistiskt säkerställt upplevs oriktiga hyresförhållanden vara en ökad

utmaning. Handel med kontrakt samt olaga uthyrning i andra hand och via Airbnb ger sällan några kännbara påföljder för den som agerar olagligt. Bolaget har ökat resurserna för att motverka detta. Utbildning för bostadsuthyrare och utredare har genomförts under våren i syfte att motverka så kallade skenbyten och olaga andra hand. Hittills i år har 62 lägenheter kunnat frigöras till bostadsmarknaden. 118 ärenden har påbörjats under 2017 och 140 har avslutats. En ökad samverkan inom staden och ett ökat utbyte av information skulle kunna ge en ännu större utväxling.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolaget har ett nära samarbete med stadsdelarna i Rinkeby-Kista, Enskede-Årsta-Vantör samt Farsta. Bolaget deltar både i arbetsgrupper och styrgrupper för att stödja och aktivt ta del i arbetet med implementering och ta fram aktiviteter utifrån de framtagna lokala utvecklingsprogrammen.

I Farstas lokala utvecklingsplan lyfts området Fagersjö fram som ett av de prioriterade utvecklingsområdena. Det är en vacker stadsdel med stor potential. En utökad medborgardialog med workshops under hösten kommer att genomföras i stadsdelen i syfte att möjliggöra ett aktivt medskapande i utvecklingen av 1000 nya bostäder i området. I arbetsgruppen för genomförandet av dialogen kommer utöver Stadsdelsförvaltningen och Familjebostäder även Stadsbyggnadskontoret att delta.

Skolplanering för ett växande Stockholm

En ombyggnation planeras av bolagets lokaler i Kikaren 15 där Lilla Adolf Fredriks skola är belägen för att skolan ska kunna ta emot fler elever. Ombyggnationen sker i första hand för att säkerställa fortsatt bra inomhusmiljö. Inom nyproduktion pågår fortsatt planering av förskolor bl a inom projekt i Farsta Strand och Hagastaden.

Förbättra lokalutnyttjandet

Under sommaren har samlokaliseringen av tre av Familjebostäders kontor i söderort påbörjats, för att vara avslutad i mitten av september. Det är kontoren i Högdalens centrum, i Högdalens industriområde och i Perstorp (Farsta) som flyttat ihop i ett modernt kontor beläget i Telias gamla lokaler i Farsta.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Familjebostäder är certifierade enligt ISO 14001. En revision har genomförts i april utan anmärkning. Vid nyproduktion är ambitionen att bolagets projekt ska nå lägst motsvarande silvernivå enligt bedömningen i Miljöbyggnad. De i augusti inflyttade 86 lägenheterna i Älvsjö har i slutredovisningen uppfyllt dessa krav.

Energianvändningen är hållbar

En batterilagerutredning har genomförts i syfte att få ut mer effekt av solcellsinstallationerna. Batterier för lagring av solcellsel vid överproduktion kommer att testas 2018 i en befintlig anläggning för att sedan installeras vid nyproduktion i projekt Rösträknaren i Årsta med inflyttning 2019. Under året har 311 kvm solceller installerats i vårt fastighetsbestånd.

Flera nya metoder är under utveckling. En modell för att beräkna energiprestanda inom nyproduktion med hjälp av formfaktorer som visar hur en byggnads utformning (storlek, form, fönsterstorlekar etc) påverkar energiförbrukningen i byggnaden används i alla nya projekt. Det är ett verktyg för att i tidigt skede, då utformningen fortfarande kan påverkas, se att energikraven har förutsättningar att uppnås. Beräkningar utifrån denna modell har upprättats för t ex projekt Oldmästaren i Nockeby, där målet är Miljöbyggnad Guld.

Ett verktyg för livscykelanalys kommer att användas för att mäta projekt Oldsmästarens påverkan under hela sin planerade livscykel. Detta verktyg har tagits fram i ett Vinnova finansierat projekt i samverkan med bl a KTH och IVL. Verktöget har testats på fyra projekt, bl a Familjebostäders projekt Ormlången i Årsta. Familjebostäder har anställt en egen kalkylator, vilket kommer att underlätta det fortsatta arbetet med ekologisk hållbarhet vid nyproduktion.

Tillsammans med Fortum Värme pågår ett viktigt miljöprojekt. Ett mindre pilotprojekt på ett antal fastigheter har genomförts i syfte att ta vara på den värme som lagras i byggnaden och därigenom kunna stänga av tillförsel av energi under några timmar vid hög belastning. Pilotprojektets resultat har varit positivt då toppbelastningen i fjärrvärmesystemet har kunnat minska och därmed har Fortums behov av att använda kol minskat något. Eftersom användningen av olja och kol i fjärrvärmesystemet är det enskilt största utsläppsområdet för koldioxid i Stockholm, kommer nu projektet utvidgas i omfattning och en gemensam styrgrupp har tillsatts. Målsättningarna med projektet är dels minskat koldioxidutsläpp och minskad energianvändning men också att hitta en avgiftsmodell som stimulerar till minskade utsläpp och till visionen om ett fossilbränslefritt Stockholm.

En för bostadsbolagen gemensam upphandling kommer utöver energideklarationer omfatta energikartläggning av ett antal utvalda byggnader. Bolaget räknar med att dessa kartläggningar kan ge värdefull information inför det fortsatta arbetet med energieffektiviseringar.

Ett mätfel har konstaterats i energistatistiken från 2016 varför omräkning pågår. Utifrån de indikatorer vi har bedöms den verkliga förbrukningen vara 2-3% högre än den som tidigare rapporterats. Målsättningen för 2017 vad gäller energiförbrukning per kvadratmeter kommer inte att uppnås trots att optimering av styrsystem fortgår. Bolagets strategiska energigrupp arbetar med att ta fram en energiplan vilken även kommer att innehålla beräkningar av investeringsbehov för åtgärder som krävs för att nå de ambitiösa målen om minskad energiförbrukning som bolaget har.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

För att genomföra regelbundna kontroller av att miljökraven på arbetsmaskiner uppfylls i enlighet med avtal behövs kunniga resurser varför bolaget deltar i en gemensam upphandling ledd av Trafikkontoret. I nyproduktionsprojekt görs granskningar för att säkerställa att alla material och kemikalier är godkända enligt Byggvarubedömningen. I år har en särskild granskning genomförts på ett av bolagets projekt i Älvsjöstaden. Noterade avvikelser har hanterats.

För att skapa mer utrymme för cyklar har bolagets befintliga cykelrum setts över. Bara i Tensta har det resulterat i två hela containrar där bolaget under en tid förvarar cyklar som ser ut att sakna ägare, innan de lämnas för återvinning. Bolagets samtliga bilar är miljöbilar, men utbyte pågår av äldre miljöbilar till nyare modeller som uppfyller stadens aktuella miljöbilskrav. I syfte att inspirera till ökade transporter med cykel finns tjänstecyklar på varje kontor och personalen erbjuds också köpa kort för stadens låncyklar, Citybikes, till förmånligt pris.

Antalet elbilar ökar i staden, men bolaget konstaterar dock att intresset för laddstolpar ännu inte är så högt bland bolagets hyresgäster men när vi får förfrågningar så försöker bolaget ta fram en lösning för hyresgästen. Publika laddplatser finns hos bolaget i Gubbängen och i Rinkeby.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

I arbetet med en hållbar stad är gröna ytor viktigt för att underlätta vattenupptagning vid t ex

skyfall. I stadens nya hållbarhetskrav vid markanvisningar kommer grönytefaktor definieras. För att möta det nya kravet kommer bolaget ta fram ny standard för utemiljö som stöd för att på ett tydligt sätt kombinera gestaltning och grönytor.

På Ejdvägen i Fagersjö invigdes en stadsodling den 9 maj där 20 hyresgäster odlar blommor, grönsaker, kryddor med mera. I samband med invigningen planterades två äppelträd, vinbärsbuskar och amerikanska blåbärsbuskar som alla boende är välkomna att ta del av. En verktygsbod, bord, stolar och en grill har också gjort gården mer välkommande och trivsamt. I slutet av september planeras en skördefest och invigning av grillplatsen.

Ytterligare ett par områden diskuteras inom ramen för stadsodling, bl a i Tensta. Därutöver finns ett nära samarbete med boende som med stöd av Familjebostäder gör ett antal gårdar i Rågsved till vackra och tilltalande platser. I slutet av april bjöd t ex Familjebostäder och Rågsveds övriga fastighetsägare in till en frö- och plantbytarkväll med inspirerande föredrag om stadsodling i Rågsveds Folkets hus.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

En av bolagets största utmaningar är att öka mängden insamlat matavfall. Närmare 61 % av alla boende kan sortera sitt matavfall men utfallet för 2016 var att endast 5,5% av matavfallet samlades in. För 2017 är målet 10 % insamlat matavfall. Bolaget har tagit fram en plan för ökat insamling, där en viktig beståndsdel är en bättre dialog med hyresgästerna samt att få tillgång till tillförlitlig och kvalitetssäkrad statistik från Stockholm Vatten och Avfall.

Familjebostäder har investerat i djupsamlade behållare för flera källsorteringsfraktioner som matavfall, tidningar och glas samt för hushållsavfall. Interesseorganisationen Avfall Sverige har i uppdrag att utreda vilken källsortering som erbjuds i kommunerna och bolaget kommer att företräda bostadsbolagen i Stockholm och bistå med kunskap vad gäller sitt system för matavfallsinsamling.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolaget arbetar aktivt med förbättrat inomhusklimat utifrån myndighetskrav och de årliga kundenkäterna. Arbetet har som grund att hålla all inomhusmiljö på en bra nivå. Det innebär exempelvis att bolaget driver projekt för förbättrat klimatskal. I fastigheterna Järflotta och Träskö 3 i Farsta strand pågår renovering av vind, fasad och fönster. Ett tydligt mål med projekten är ett förbättrat inomhusklimat. Bolaget arbetar systematiskt med OVK och radonmätningar.

Stockholms miljö är giftfri

Alla byggvaror i våra projekt ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen. Om avvikelser ändå uppstår är det entreprenörens sak att redovisa skälen och vår projektledare är den som avgör om avvikelsen kan godkännas. Icke godkända avvikelser hanteras i samband med slutbesiktningen och som avvikelser mot kontraktet. I pågående byggprojekt genomförs en miljörond varje månad i syfte att säkerställa en giftfri miljö.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Familjebostäder har i år hittills erbjudit tre av sex platser avseende Stockholmsjobb i sex månader till Jobbtorg Stockholm. Satsningen har fallit väl ut. Därutöver har bolaget haft två praktikanter från Jobbtorg Stockholm och ytterligare ett antal praktikanter från yrkesskolor och gymnasieskolor.

Sommaren 2017 erbjöd Familjebostäder 105 platser för sommarjobbare, en ökning med 25 platser jämfört med 2016. Av dessa fylldes 91 platser av ungdomar från främst våra fokusområden Rinkeby-Tensta, Rågsved-Högdalen och Farsta. Bolaget har här ett nära och bra samarbete med respektive stadsdelsförvaltning. Utöver att ge ungdomarna ett arbete med lön är målsättningen att få dem intresserade av att söka framtida utbildning och så småningom anställning med inriktning på fastighetsbranschen.

I samband med upphandlingar ställs ofta krav på att leverantören tar en förutsättningslös kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen. I en upphandling avseende markskötsel har kontakten resulterat i att fyra tidigare arbetssökande personer säsonganställdes hos leverantören.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Arbetsplatser är en viktig del i ett levande lokalsamhälle, och Familjebostäder bidrar aktivt till lokaler för t ex skolor, service, handel och restauranger. I Rinkeby kommer polisens etablering tillföra 350 arbetsplatser till området.

Administrativa projekt

Familjebostäder har varit stadens pilotbolag i införandet av det nya ärende- och dokumenthanteringssystemet, eDok. Driftsättning med bra resultat skedde i början av juni, och innebär bland annat att styrelsehandlingar nu publiceras på eDok Meetings Stockholm istället för på Insyn Stockholm.

Familjebostäders största och viktigaste administrativa projekt är för närvarande bytet av fastighets-system, projekt Vera, som drivs tillsammans med stadens övriga bostadsbolag. En POC (Proof of concept) avseende integreringen mellan det nya fastighetssystemet Fast2 och ekonomisystemet Agresso genomfördes under våren vilken visar att integrationen är komplicerad och unik för svensk fastighetsmarknad, men fullt genomförbar. Den integrerade lösningen är en del av projekt Sunes målsättning om att all fakturering ska ske genom Agresso. En reviderad tidplan har tagits fram som pekar på en förskjutning på ett år i tid, vilket för bolaget innebär driftstart av Fast 2 i november 2018. I oktober planeras för ett reviderat genomförandebeslut i samtliga bolagsstyrelser med anledning av den nya tidplanen och en utökad budget.

Inom ramen för det nuvarande fastighetssystemet har viss utveckling skett. För att förenkla för hyresgästerna går det t ex från och med den 25 januari att logga in med mobilt bank-id på mina sidor. Det nya moderna inloggningssättet fick omgående stort genomslag.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Bolag har sökt, och fått, bidrag från Boverket inom ramen för *Stöd till utemiljöer i Socioekonomiskt utsatta områden*. Syftet med bolagets projekt är att skapa social gemenskap över generationsgränser och en jämställd utemiljö som tilltalar alla på fjorton gårdar i Tensta. En hyresgästdialog har genomförts i syfte att uppmuntra de boende till medskapande. Gårdsrenoveringarna har nu påbörjats på två gårdar med de boendes önskemål som grund och arbetssättet planeras att fortsätta för resterande tolv gårdar. Projektet kommer att vara helt avslutat vid december 2018.

Sommartid arrangerar bolaget sommaraktiviteter för hyresgästernas barn. Under 2016 utvecklades satsningen genom ett samarbete med Svenska Bostäder som även de många år arrangerat Sommaraktiviteter. Denna satsning föll mycket väl ut, och har fortsatt 2017. Aktiviteterna, inom

idrott och kultur, har tagits fram med en målsättning att de totalt sett ska tilltala lika många flickor som pojkar. En sammanställning av årets aktiviteter kommer vara klara under september månad.

Efter önskemål från de boende i området kring Glömminge- och Krällinge- och i Tensta erbjuder bolaget i samarbete med Hyresgästföreningen och idrottsföreningen Tensta United läxhjälp. Projektet syftar inte bara till att lyfta ungdomar i Tensta så att de når godkänt i betyg i skolan utan också till att ge dem en lugn plats där de kan vara efter skolan och själva göra sina läxor även utan läxhjälp. Utöver läxhjälp i Tensta bidrar bolaget till kvalificerat stöd i Rågsved/Högdalen och i Rinkeby via Stiftelsen Läxhjälp.

Bolaget verkar för en inkluderande och feministisk stadsplanering. Som underlag pågår ett projekt för att rutinmässigt ta fram statistik som bl a innehåller jämställdhetsdata. Medarbetare från bolagets projektutvecklingsavdelning har deltagit i ett seminarium avseende feministisk stadsplanering.

En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Familjebostäder har under året tagit fram en modell för arbetet med hållbarhetsredovisning där de mest väsentliga frågorna och intressenterna har identifierats. Ett förslag till ny uppförandekod är under framtagande, med fokus på att bolaget och dess leverantörer bedriver en hållbar verksamhet.

För att säkerställa att bolagets rekryteringsarbete utgår från kompetens har samtliga chefer under våren utbildats i kompetensbaserad rekrytering.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Tillsammans med de fackliga företrädarna togs 2016 ett nytt samverkansavtal fram i syfte att öka medarbetarnas delaktighet i bolagets utveckling. Under våren har ett nytt arbetstidsavtal förhandlats fram som ett ytterligare steg mot en mer modern och flexiblare arbetsgivare. Familjebostäders rekryteringsbehov är fortsatt stort till följd av tillväxt, generationsväxling och allmän personalomsättning. Det är av stor vikt för bostadsförsörjningen som helhet att fastighetsbranschen är attraktiv för såväl etablerade inom branschen som för andra yrkeskategorier och unga på väg in på arbetsmarknaden. En rekryteringsstrategi är under framtagande med särskilt fokus på befattningarna projektledare, drifttekniker och husvärd. Ett aktivt arbete med sjuktalen pågår, i syfte att tidigare stödja medarbetare vid sjukdom och minska sjuktalen. Både den korta och den långa sjukfrånvaron har glädjande nog minskat det första halvåret 2017.

Familjebostäder har ett fortsatt bra AMI på 79 (jmf med 81 år 2015). Kvinnors AMI är högre (82) jämfört med män (77). AMI består av poängvärdet av totalt 9 av 45 indikatorer och vid jämförelse konstateras att AMI sjunkit trots att 30 av 45 indikatorer har förbättrats sedan mätningen 2015. Samtliga enheter på bolaget har tagit fram handlingsplaner för att arbeta med de frågor där resultatet var lågt. Index för bra arbetsgivare låg kvar på 86, en fortsatt hög och bra nivå.

Bolagets chefer har utbildats i stadens nya personalpolicy och policyn har presenterats på alla enheters APT. För att marknadsföra Familjebostäder för potentiella och framtida arbetstagare deltar bolaget under året i olika forum och via olika kanaler. Arbetet med att marknadsföra Familjebostäder har givit resultat. När tidningen Framtida Karriär rankade de mest attraktiva arbetsgivarna bland ingenjörer hamnade bolaget på femte plats bland 24 bostadsbolag.

HR har bildat en egen avdelning från och med den 1 juni 2017 och HR är nu direkt representerat i bolagets ledningsgrupp för att säkerställa HR-perspektivet i alla strategiska frågor.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Familjebostäder har under flera år arbetat med tillgänglighetsfrågan, och merparten av de lätt avhjälpna hindren har åtgärdats. Vid större renoveringar av bostäder och markytor är tillgänglighet en viktig aspekt. Ökad tillgänglighet för funktionsnedsatta planeras bli inom ramen för gårdsupprustningar.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Med målsättning om att nå en förbättrad demokrati och ökad inkludering genomförs ett projekt som syftar till att utveckla Familjebostäders sätt att arbeta med boinflytandefrågor i den dagliga förvaltningen. För att nå ett genomsnitt av våra hyresgäster i boinflytandefrågor behövs nya metoder som komplement till de traditionella samtalen med Hyresgästföreningen. Metoder är under framtagande, och projektet tittar särskilt på det arbete som Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm har gjort avseende medskapande- och medborgardialoger. Som ovan nämnts kommer bli en utökad boendedialog genomföra i Fagersjö under hösten. Under våren har också de boende i en fastighet på Södermalm fått tycka till om ett gårdsrenoveringsprojekt med hjälp av en web-enkät. Av de boende svarade en tredjedel på enkäten och bolaget tar med sig flera av de synpunkter och förslag som kommit in till det fortsatta arbetet.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Arbetet med att implementera det nya upphandlingsprogrammet med tillhörande riktlinjer är påbörjat och flera upphandlingar kommer vara berörda under året. Miljökrav har vi sedan tidigare men nytt är sociala krav. Redan har som ovan nämnts fyra personer fått anställning under sex månader genom krav ställt i en markskötselupphandling. På bolagets inköps- och upphandlingsenhet är ett nytt arbetssätt kopplat till kategorier under införande med mål att vara mer proaktiv i upphandlingsarbetet och att långsiktigt minska ledtiderna med upp till 20 %.

Nya metoder för offentlig upphandling som tar hänsyn till alla hållbarhetsperspektiv prövas i en tid då högkonjunktur driver på en hög kostnadsutveckling. I projekt Perstorp och Älvsjöstaden etapp 3 prövas samverkansentreprenader och tillsammans med stadens övriga bostadsbolag kommer ett erbjudande om att lämna anbud som vänder sig till hela den europeiska marknaden tas fram i syfte att förbättra konkurrensen. I detta samverkar bostadsbolagen med SABO.

Hållbarhetsrapport

Bolaget har tagit fram en modell för hållbarhetsredovisning utifrån GRI standards utifrån CSR-strategin, ägardirektiv och bolagsmål. En intressent- och väsentlighetsanalys är genomförd och bolagets prioriterade hållbarhetsområden har identifierats. Till dessa har måtetal kopplats. Den framtagna modellen kommer att testas på utfallet i tertial 2 och en prototyp av hållbarhetsredovisning kommer att tas fram som ett underlag att arbeta vidare med.

Stockholm 2017-09-13

Anette Sand
VD

Resultatrapport Familjebostäder koncernen

	Utfall Jan - Aug 2017	Utfall Jan - Aug 2016	Budget 2017	Prognos 2 2017	Utfall 2016
Hysesintäkter	1 197	1 181	1 799	1 802	1 772
Övr förvaltningsint.	18	18	23	25	24
- Intäkter	1 215	1 199	1 822	1 827	1 797
Drift	-464	-457	-726	-732	-696
Underhåll	-50	-49	-90	-89	-93
Tomträttsavgälder	-65	-66	-105	-100	-99
Fastighetskatt	-27	-26	-41	-41	-38
- Fastighetskostnader	-606	-598	-962	-962	-926
- Driftnetto	609	601	860	865	871
Överskottsgrad	50%	50%	47%	47%	48%
Central adm/förskost	-54	-45	-85	-84	-72
- Operativt Resultat	555	556	776	781	800
Av- o nedskrivningar	-243	-223	-414	-412	-387
Jämf.störande poster	0	1		0	1
Finansnetto	-40	-42	-51	-60	-62
- Bruttoresultat före skatt	273	292	310	310	352

Utfallsrapport Tertial 2 2017

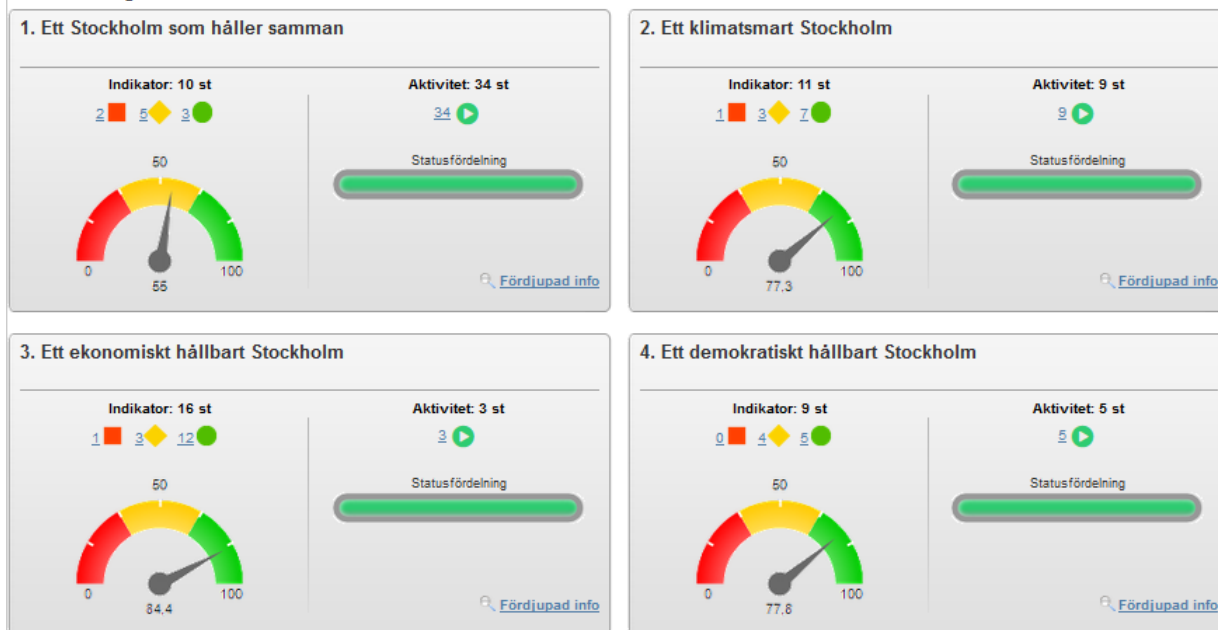
Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	3
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	5
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	8
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	13
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	13
2. Ett klimatsmart Stockholm	13
2.1 Energianvändningen är hållbar	13
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	15
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	16
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	16
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	16
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	17
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	17
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	17
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	17
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	19
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	19
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	20
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	20
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	20
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	21
Individbaserade indikatorer.....	22

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer hos medarbetarna

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Med utgångspunkt från rapport med utvärdering av projektet "våld i nära relationer", utbilda egen personal som arbetar närmast våra hyresgäster samt ta fram en handlingsplan för hur vi för information vidare till våra hyresgäster.
				Analys Utvärdering av projektet pågår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra till stadens mål om att förmedla 500 nya tränings- och försökslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter			135 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Delta i kultursatsningar i områden där bolagen har stark närvaro

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Samverkan med lokala föreningsaktörer och samarbeten med Stockholm Konst.
				Analys Två muralmålningar, i Farsta Strand och Rågsved samt en rad andra samarbeten med flera lokala föreningar har genomförts

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vid ombyggnad ska hyresgästerna ges möjlighet att göra individuella val inom givna ramar, vad gäller standard i lägenheten.
				Analys Projektsamordnarna har som rutin att utreda detta i projektplanen och säkerställa att Hyresgästerna ges denna möjlighet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utveckla effektiva metoder och samarbete för att tillsammans med förvaltningen snabbt identifiera och handlägga störningar samt öka samarbetet med socialtjänsten t.ex. vid besök.
				Analys Kartlägger tendenser av ökat antal störningar från Försöks- och träningslägenheter och utifrån det utöka samarbetet med Stadsdelar och Socialtjänst. Har förberett mottagande av Bostad Först lägenheter genom att samarbete har etablerats med Socialtjänsten. Rutiner för Bostad Först är framtagna. Där samarbetar utredare, socialtjänst och förvaltning. Nära samarbete har inletts med Stockholms hem. Nära dialog och samarbete med störningsjouren för utveckling av arbetet och samarbetsformerna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Upprätta en hållbarhetsredovisning som underlag för uppföljning av mål och avkastning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Arbete pågår att ta fram en hållbarhetsredovisning enligt GRI standard per 2017-12-31. Intressent- och väsentlighetsanalyser görs initialt för att sedan identifiera nyckeltal att redovisa. Målet är en integrerad rapportering i verksamhetsberättelsen 2017.
				Analys Hållbarhetsredovisning kommer att upprättas. Modell är framtagen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Ta fram en strategi/marknadsplan som förstärker feministisk stadsplanering.
				Analys Kompetensutveckling har genomförts. Framtagande av strategi påbörjas genomförs under hösten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Vidta åtgärder mot oriktiga hyresförhållanden

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utveckla funktionen som arbetar med olaga andrahand.
				Analys Deltagande har skett i ett flertal utbildningar kring oriktiga hyresförhållanden och svarthandel med hyreskontrakt. Samarbetet internt har utvecklats med störningsutredare där gemensamma avstämningsmöten och hembesök genomförs. Enkla utredningar prioriteras samt ärenden kopplade till störningar. Samarbetet med vår egen ekonomiavd/inkasso har utökats för att tillsammans finna goda lösningar.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)			100 %	
 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78,5		79	
Analys Resultatet har erhållits i augusti och analys pågår för att lägga in aktiviteter som syftar till ett bättre resultat i verksamhetsplaneringen för 2018.				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Produktindex	78,5		79	
Analys Resultatet har erhållits i augusti och analys pågår för att lägga in aktiviteter som syftar till ett bättre resultat i verksamhetsplaneringen för 2018.				
  Rent och snyggt	73,4		76	
Analys Resultatet har erhållits i augusti och analys pågår för att lägga in aktiviteter som syftar till ett bättre resultat i verksamhetsplaneringen för 2018.				
  Serviceindex	82,4		84	
Analys Resultatet har erhållits i augusti och analys pågår för att lägga in aktiviteter som syftar till ett bättre resultat i verksamhetsplaneringen för 2018.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Medverka till stadens arbete med särskilt fokus på ett bostadstillskott som även understödjer utvecklingen av bolagets befintliga bestånd i Rågsved, tillsammans med staden och övriga aktörer.
				Analys Familjebostäder arbetar aktivt med staden och övriga aktörer. Nyproduktion har påbörjats, bl a det första Stockholms huset inom projekt Säterhöjden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Erbjuda möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bidra med 10 kompiskontrakt för ungdomar och 10 kompiskontrakt för +65.
				Analys Hittills i år har familjebostäder erbjudit fem kompiskontrakt till ungdomar och fem kompiskontrakt till +65.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Rusta upp på ett varsamt sätt utifrån fastigheternas tekniska behov med en helhetssyn på närmiljön.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Beslut om upprustning grundar sig på fastighetens tekniska behov och hänsyn tas till närmiljön. Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster där man är lyhörd för deras behov och önskemål.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys Nytt boinflytandeavtal är under framtagande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsätta med samarbetet mellan stadens övriga bolag och trafikkontoret med utveckling av centrumanläggningarna Årsta, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en gemensam utvecklingsplan för centrumanläggningarna.
				Analys Bolaget har påbörjat samarbete med privata fastighetsägare i bl a Rinkeby.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Stärka ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vi kommer att ta del av stadsdelsförvaltnings handlingsplaner och verka för att skapa arbetsplatser i ytterstaden samt planera för förtätningar i nyproduktion. Vi arbetar aktivt för att ha trygga träffpunkter. Bolaget ska verka för att våra småcentrum känns ljusa och trygga.
				Analys Genomfört i tyngdpunkterna, Rinkeby, Rågsved och Farsta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Personer som utsätts för våld i hemmet ska enligt mål få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från Bostadsförmedlingen.
				Analys Vi ställer oss positiva till de förtursbeslut som kommer från Bostadsförmedlingen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Familjebostäder ska tillsammans med stadens övriga bostadsbolag och Hyresgästföreningen ta fram en modell för systematisk hyressättning och teckna avtal.
Analys Alla parter fortsätter ett konstruktivt arbete.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Inom ramen för byggtaktsmålen ska bolaget i största möjliga mån se över möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.
Analys Algoritmen i Hagastaden byggstartas 2017.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Antal färdigställda lägenheter	171		171	
 Antal färdigställda studentbostäder	86 st		87 st	
Analys Kabelverket Hus 8A byggs 86 studentlägenheter.				
 Antal påbörjade bostäder	196 st	515 st	780 st	
Analys Några projekt har försenats på grund av den demokratiska processen och andra omkringliggande omständigheter. Ett projekt har tidigarelagts.				
 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	196	515	780	
Analys Några projekt har försenats på grund av den demokratiska processen och andra omkringliggande omständigheter. Ett projekt har tidigarelagts.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Familjebostäders arbete med att vidareutveckla profilboenden kommer att fortsätta. Under 2017 startas ett projekt i Hägersten som innefattar kollektivhus.
Analys Genomförandebeslut taget 11 april i styrelse ang. kollektivhus Banken.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt verka för fler hyresbostäder som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Familjebostäder prioriterar eftersökande av mark som lämpar sig för studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
				Analys Första studentbostadshus klar till sommaren 2017. 73 studentlägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Använda sociala upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 I samarbete med staden och övriga bostadsbolag utveckla kraven samt deras giltighet inom LOU. Nära samarbete med upphandlade entreprenörer.
				Analys Upphandlingsenheten har ställt krav i vissa upphandlingar på att leverantören som vinner upphandlingen ska arbeta för att anställa långtidsarbetslösa och/eller studenter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genom att hålla nere produktionskostnaden kan förutsättningar finnas för en lägre hyresnivå. Samarbete sker internt inom staden genom Stockholmshusen för att hålla nere produktionskostnader i nyproduktion. Bolaget tittar även på alternativa produktionsmetoder samt identifierar kostnadsdrivande faktorer.
				Analys Första Stockholmshuset kommer börja byggas i år i Rågsved (Säterhöjden) 70 lgh

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Arbetet med projektet Stockholmshuset i syfte att få fram ett nytt, kostnadseffektivt byggkoncept fortsätter. (Familjebostäder). Avvägning av lägenhetsfördelning görs i varje enskilt projekt utifrån yteffektivitet samt det lokala behovet.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys Konceptet Stockholmhus är klart.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolagets byggstandard är försedd med åtgärder utöver lagkrav för att underlätta äldres kvarboende. Ett kontinuerligt arbete för att i befintligt bestånd i samband med markprojekt tillgängliggöra entréer.
				Analys Pågår, bedömning görs i våra markprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd, där man är lyhörd för deras behov och önskemål i samband med ombyggnationer och förändringar.
				Analys En grupp har under året arbetat med research och workshop bland annat med HGF om framtiden inflytande. Beräknas ha framtaget arbetssätt vid årsskiftet. Denna nya process kommer även att internt genomlysas processen för samråd vid ombyggnationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Familjebostäder ska ta fram en modell för att genomföra socioekonomiska analyser vid större upprustningsinvesteringar och implementera den nya modellen.
				Analys Arbetet har påbörjats vad gäller att ta fram en modell för socioekonomiska analyser

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Inom ramen för Familjebostäders uppdrag planeras även för boende för personer med funktionsnedsättning och för äldre. När en lämplig lokal blir ledig görs en utvärdering om lokalen kan byggas om till LSS-boende eller liknande.
				Analys En förskola på Bondegatan är uppsagd och kommer att erbjudas stadsdelen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Familjebostäder ska inte avyttra sitt fastighetsbestånd genom ombildning eller försäljning.
				Analys Inga bostadsfastigheter planeras att avyttras. Fastigheter som ej är, eller är lämpliga som, lokaler kan föreslås avyttras om så är verksamhets- och affärsmässigt motiverat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Leda och utveckla projektet Stockholmshuset

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Stockholmshuset är namnet på stadens gemensamma kraftsamling för att i hög takt bygga nya hyresrätter till lägre priser. Familjebostäder samarbetar med Svenska Bostäder och Stockholmshem på en rad områden för att realisera satsningen.
				Analys Planerad byggstart Q4 2017, Säterhöjden i Rågsved

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshuset och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Familjebostäder prioriterar eftersökande av mark som lämpar sig för studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
				Analys Första studentbostadshus klar till sommaren 2017 . 73 studentlägenheter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Teckna avtal med SHIS på bostäder för prioriterade grupper, såsom nyanlända, ensamkommande flyktingbarn m m. Samtliga korttidsavtal erbjuds SHIS. Avtalen får en särskild märkning för att underlätta hantering och uppföljning.
				Analys Tecknat avtal på 30 lgh. SHIS erbjuds samtliga kortdisavtal i ombyggnadsfastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillsammans med Stockholms bostadsförmedling AB och i samråd med äldre- och stadsbyggnadsnämnden ta fram en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget tillser att Bostadsförmedlingen erhåller information om anpassade bostäder så att de kan fördelas rätt efter behov. FB arbetar aktivt med frågan och erbjuder kompiskontrakt till +65. I samarbete med bostadsförmedlingen hantera CSN-kontroll i samband med uthyrning av studentbostäder.
				Analys Bostadsförmedling driver frågan och vi deltar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 I syfte att finna innovativa lösningar inom nyproduktionsprocessen samt öka bolagets förmåga att producera yteffektiva lägenheter ska bolaget söka samarbetsområden internt inom staden samt med privata aktörer. Kontrollen och uppföljningen av byggskedet på plats ska öka med målet att minska antal fel och kostnader. Rutiner för slutbesiktning stärkas. Resurser inom projektledning och kalkylering ska förstärkas.
				Analys Koncept med Stockholmshusen är klart

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra satsningar för att uppmuntra till att öka rörligheten i det egna beståndet, ex via vår kundtidning.
				Analys Unika inbjudningar i projektet Giggen med visningskväll 8 juni till hyresgäster i Tallkrogen, Gubbängen, Hökarängen och Svedmyra. 50 % av lgh kommer erbjudas till interna kön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Innovativa och långsiktiga upphandlingar som skapar förutsättningar till konkurrenskraftiga priser och nya utföranden. Stockholmshusen är namnet på stadens gemensamma kraftsamling för att i hög takt bygga nya hyresrätter till lägre priser. Familjebostäder samarbetar med Svenska Bostäder och Stockholmshem på en rad områden för att realisera satsningen.
Analys Planerad byggstart Q4 2017, Projekt Säterhöjden i Rågsved.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Arrangera aktiviteter för ungdomar tillsammans med lokala närings- och föreningslivet.
Analys Samtliga planerade sommaraktiviteter genomfördes med god kvalitet och rekord i deltagande.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Underlätta för äldre att byta till lägenhet i entréplan i samband med ombyggnation, förbättra den yttre tillgängligheten i samband med markupprustningar.
Analys Pågår, bedömning görs i våra markprojekt.				

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Energianvändningen är hållbar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent			100 %	
Analys Arbete pågår med uppföljning.				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Köpt energi (GWh)			243 GWh	
 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)			151,54 kWh/m2	
Analys Optimeringen fortgår och förhoppningen är att 2016:s års energiinvesteringar avspeglas 2017.				
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)			560 MWh	
Analys Färre soltimmar än väntat.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimatsmarta bostäder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget fortsätter ett aktivt arbete med energieffektiviseringsåtgärder i det långsiktigt planerade underhållet. I ombyggnationer ska Familjebostäder minska energibehovet.
				Analys Genomförd

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Familjebostäder ska planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter
				Analys Familjebostäder förbereder för laddplatser i alla nyproduktionsprojekt därutöver arbetar bolaget för att skapa förutsättningar för företag och föreningar att etablera bilpoolsverksamheter i bolagets fastigheter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Familjebostäder ska planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter. I underhållsplanen 2017 finns ett projekt för upprustning av mark som även innefattar att skapa en säker cykelparkering.
				Analys Iordningsställande av två stycken cykelhus pågår. Därtill planeras ett markprojekt planeras för säker cykelparkering

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta fram en gemensam strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 En strategi med delmål ska tas fram för att nå en fossilbränslefri verksamhet år 2040.
				Analys Plan för klimatneutralitet i egen verksamhet är under framtagande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 En modell för livscykelanalys vid nyproduktion ska tas fram.
				Analys Modellen är framtagen. Tester pågår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utreda möjligheten att inrätta pryl och lådcykel pooler. Vid nybyggnation utvärderas möjligheten att tillhandahålla bilpooler i anslutning till våra fastigheter.
				Analys Planeras för pryl och lådcykelpool i Perstorp (nyproduktion student). Bilpooler utvärderas i samband med nyproduktion.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

I nyproduktion vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 I nyproduktion genomförs vid behov parkeringsköp för att tillmötesgå hyresgästers efterfrågan på parkering i anslutning till boendet.
				Analys Utvärderas inför alla byggstarter , senast i Algoritmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Ge förvaltning och boende möjligheter att välja mellan olika förslag till stadsodlingar som innehåller tekniska, estetiska och anpassade lösningar i enlighet med boendes önskemål.
				Analys Arbete pågår i utvalda gårdar och nära stadsodling är genomfört i Fagersjö.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Kontinuerlig uppföljning av insamlingsstatistik, löpande hyresgästkommunikation, samarbete med Stockholms Vatten, säkerställande av drifts- och kommunikationsrutiner vid avvikelser samt vid nyetablering av anläggningar. Bolagets långsiktiga satsning på kunskapshöjande insatser hos hyresgäster rörande avfalls- och energifrågor kommer att fortsätta.
				Analys Av våra hyresgäster kan 60 % sortera ut sitt matavfall. Vi arbetar ständigt med att påverka våra hyresgäster att öka insamlingen av matavfall.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			100 %	
  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav			100 %	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade			0,27 %	
  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft			90 %	
  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande			100 %	

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Arbetet med lokalisering av ytterligare arbetsplatser i Rinkeby kommer att fortsätta under året. Projektet ska drivas samordnat och fokuserat så målet att etablera fler arbetsplatser i stadsdelen uppnås. Bolaget kommer även att vara aktiv i att etablera fler arbetsplatser i söderort.
Analys Klart. Avtal tecknat med Polismyndigheten				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st	4 st	4 st	
  Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	105		80 st	
Analys Ytterligare 25 gavs i uppdrag i juni. Vi erbjöd 105 platser och anvisades 91 ungdomar (dvs det fanns inte fler ungdomar att tillgå)				
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	3	6	6 st	
Analys 3 har hittills anställts, 3 ytterligare kommer i december.				
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	91 st		80 st	
Analys Ytterligare 25 gavs i uppdrag i juni. Vi erbjöd 105 platser och anvisades 91 ungdomar (dvs det fanns inte fler ungdomar att tillgå)				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Direktavkastning			2,8 %	
Analys Utifrån ett scenario där marknadsvärdet ökar med 6% jämfört med år 2016 års värdering till följd av sänkta yielder samt tillkommande färdigställandegrad för projekt. Driftnettot innevarande år ökar inte i samma takt p g a en normal fördröjning av tillkommande driftnetton.				
  Driftkostnad/kvm			591	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Driftnetto/kvm			611	
  Kvm/anställda			4 694	
  Marknadsvärde/kvm			21 500	
Analys Utifrån ett scenario där marknadsvärdet ökar med 6% jämfört med år 2016 års värdering till följd av sänkta yilder samt tillkommande färdigställandegrad för projekt. Kvm i förvaltning tillkommer när byggnaden är färdigställd.				
  Underhållskostnad/kvm			64	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel administrations- och indirekta kostnader			6,5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Avvikelse investeringsbudget, %	-30,05 %	1 543 mnkr	2 206 mnkr	
Analys Inkl förvärv Folkets hus i Rinkeby. Minskning p.g.a. att ett antal projekt förskjutits i tid bland annat p.g.a. försenade fastighetsbildningar, överklagande upp i mark- och miljööverdomstolen samt avbruten upphandling.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Godkänd resultatnivå

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Avkastning på justerat eget kapital			1,3	
Analys Utifrån ett scenario där marknadsvärdet ökar med 6% jämfört med år 2016 års värdering till följd av sänkta yilder samt tillkommande färdigställandegrad för projekt. Resultatet innevarande år ökar inte i samma takt p g a en normal fördröjning av tillkommande driftnetton.				
  Avkastning på totalt kapital			2,4	
  Resultat efter finansnetto(mnkr)	273	310	310	
  Rörelseresultat i % av omsättning			19,8	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget ska genom analys och målstyrning med relevanta nyckeltal uppnå en långsiktig avkastning jämförbar med liknade bolag inom branschen. Kostnadsmedvetenheten ska öka och de indirekta produktionskostnaderna minska genom uppföljning av operativa nyckeltal. Bolagets styrning ska bygga på en uppföljning av de långsiktiga målen kopplade till uppdrag och där planerade åtgärder identifieras vid eventuella avvikelser.
				Analys Bolaget arbetade under 2016 fram en ny styrmodell för verksamhetsplanering och uppföljning som nu har implementerats. Inom arbetet med en utvecklad ekonomistyrning har principer, riktlinjer och definitioner har tydliggjorts. Bolaget arbetar sedan februari med en ny operativ månadsrapport för att följa utvecklingen av verksamheten och vår förmåga att effektivt utföra våra tjänster. Arbetet fortsätter med att utveckla vårt beslutsstöd Kompassen för att möjliggöra en effektiv och kvalitetssäkrad uppföljning som är tillgänglig för alla berörda. IPD:n är även fortsatt ett verktyg som används som benchmark mot övriga bolag i branschen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Familjebostäders resultat ska användas för att bibehålla en stark soliditet och säkerställa betalningsförmågan under kommande år då många investeringar kommer genomföras.
				Analys Bolagets resultatförmåga bedöms som fortsatt god med ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Familjebostäder ska under året implementera en modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler. Säkerställa rätt nivå vid uthyrning av förenings och kulturlokaler. Att hyresnivån är minst kostnadstäckande vid uthyrning av denna typ av lokaler. Bolaget ska även arbeta för ökat samnyttjande av lokaler i ett område.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys Arbete pågår.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
   Aktivt Medskapandeindex	79		82	
Analys Årets mätning gav ett resultat på 79, vilket motsvarar 96% i måluppfyllelse.				
   Index Bra arbetsgivare	86		87	
Analys Årets mätning gav ett resultat på 86, vilket motsvarar 99% i måluppfyllelse. Resultatet redovisar inte uppdelningen mellan män respektive kvinnor.				
   Index Psykosocial arbetsmiljö	78		80	
Analys Årets mätning gav 78, vilket motsvarar 98% i måluppfyllelse. Resultatet redovisar inte uppdelningen mellan män respektive kvinnor.				
   Sjukfrånvaro	4,5 %	5,5 %	5,5 %	
   Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	2,5 %	2,5 %	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel bostadshyresgäster som inte upplever diskriminering i stadens bostadsbolag.	98		95 %	
Analys Totalt antal svar: 4193. Ja+Nej: 3564. Vet ej: 461, Inte svarat: 126				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra med ett effektivt lokalutnyttjande för att underlätta för civila samhället

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vid vakanser analyseras områdets förutsättningar och behov i syfte att säkerställa att lokalbeståndet nyttjas på bästa sätt för en hållbar utveckling.
				Analys Vid vakanser i lokalbeståndet görs bedömningen vad som är lämplig verksamhet för vakansen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra till lokala träffpunkter där bolagen närvarar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget har hyresförhållande med Folkets Hus-rörelsen i Årsta och Rågsved. Diskussioner pågår med fastighetskontoret om förvärv av Kvarnberget 6 i Rinkeby där Folkets Hus är lokaliserat. Rinkebystråket är en ny stadsbild där service, handel och mötesplatser fogas samman för områdets utveckling.
				Analys Kvarnberget 6 är förvärvat. I samarbete med Folketshus pågår ett arbete med att ta fram programskisser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Ta del av stadsdelens och andra kommunala bostadsbolags VP och lokala utvecklingsplaner, utifrån dessa arbeta tillsammans för att ta fram en gemensam strategi.
				Analys Genomfört i tyngdpunkterna, Rinkeby, Rågsved och Farsta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utveckla nya former för hyresgästers deltagande med särskilt fokus på områdesutveckling

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd i samband med ombyggnationer och förändringar. Samråd med boende sker vid större ombyggnationer och förändringar. Vi planerar även för ett utvecklingsarbete för att förstärka och förnya formerna för hyresgästdialog via digitalisering, utforma digitala former för samråd och boendeflytande.
				Analys Framtagande av nytt boinflytandeavtal pågår. Bolaget har påbörjat medborgardialog angående Fagersjö i samarbete med Stadsdelsförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram			50 %	
Analys Dialog med leverantörerna har förts under avtalstiden samt inför ev. förlängning. Även uppstartsmöten samt kontrollmöten med leverantörer har förekommit i de avtal där det anses vara relevant och behövligt. Upphandlingsenheten arbetar fram en modell för strukturerat avtalsuppföljning under 2017 Q3.				

Individbaserade indikatorer

Indikator	Periodens utfall	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall män/ pojkar
 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st	1 st	1 st
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	91 st	38 st	53 st
 Aktivt Medskapandeindex	79	82	77
 Index Bra arbetsgivare	86		
 Index Psykosocial arbetsmiljö	78		
 Sjukfrånvaro	4,5 %	6 %	3,5 %
 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	2,3 %	1,7 %

Finansiell månadsrapport
2017-08-31 för AB
Familjebostäder

6

FB 2017/1388



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
087372042
karin.jacobsson@familjebostader.com

Finansiell månadsrapport 2017-08-31 för AB Familjebostäder

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Stadsledningskontorets rapport läggs till handlingarna.

Sammanfattning

Finansavdelningen på stadsledningskontoret analyserar kontinuerligt koncernbolagens finansiella situation på uppdrag av koncernledningen i Stockholm Stadshus AB.

Avrapportering sker för respektive dotterbolag i form av en finansiell månadsrapport 11 gånger per år (juni undantaget). Enligt gällande finanspolicy ska rapporten presenteras för styrelsen.

Bilagor

1. Finansiell månadsrapport per 2017-08-31 för AB Familjebostäder

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

augusti 2017

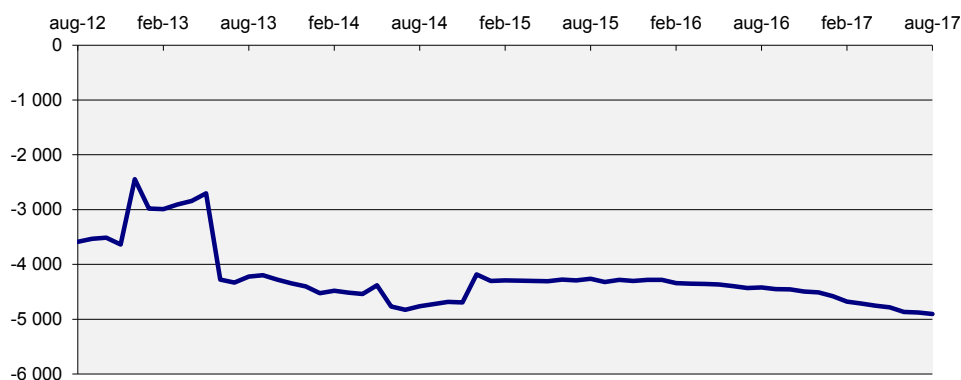
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 4 905 mnkr. Totalt är det en ökning med 26 mnkr sedan förra månaden, 75% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,19%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2017-08-31	2017-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	4 905	4 879	6 500	
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	4 906	4 880	6 500	75%

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

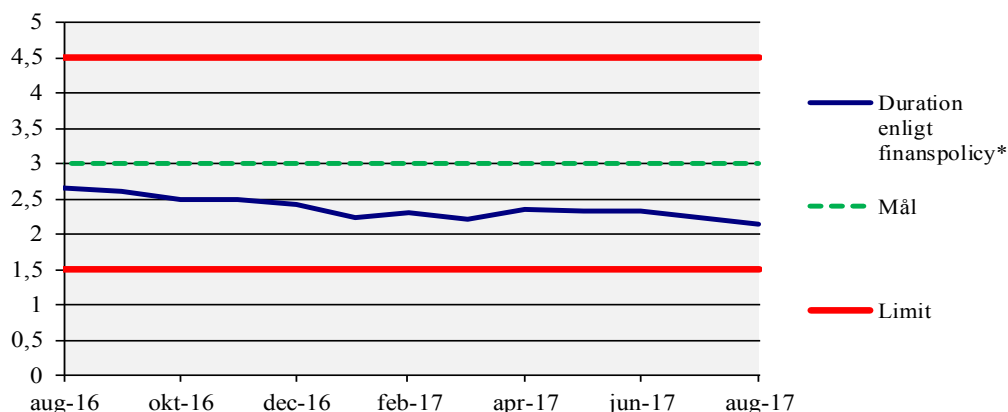
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad reviderades den 28 november 2016. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen uppdaterades den 23 augusti 2017.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2017-08-31	2017-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	38 072	37 544	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	38 053	37 525	
Duration (år)	2,15	2,24	3,0±1,5
Ränteförfall inom 1 år	38,9%	38,1%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	18,1%	17,0%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 537	8 064	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för augusti 2017 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 20 september 2017. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration för kommunkoncernens externa totala skuldportfölj (år)

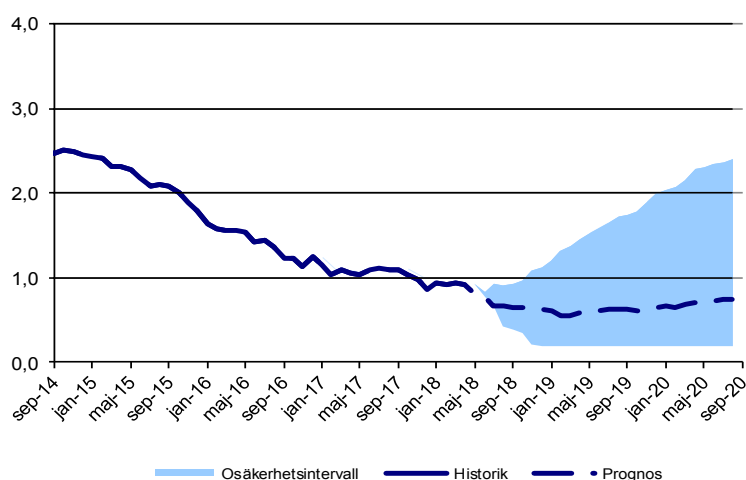


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik från 2014. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminräntor). Osäkerhetsintervallet är framräknat utifrån hur väl implicita terminräntor historiskt sett lyckats förutsäga faktiska utfall. Osäkerheten ökar ju längre fram i tiden prognosen görs.

Diagram 3: Historisk utveckling och prognos för räntan (%) exklusive omkostnadsersättning



Risken vid annat ränteutfall, rullande 12 månader

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 45,3 mnkr beräknat inklusive omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. Om räntan istället skulle utveckla sig enligt det övre intervallet i tabell 3 skulle kostnaden bli 65,1 mnkr. Känsligheten är därmed 19,8 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos inklusive omkostnadsersättning

Månad	Ränta	Övre	Undre
sep-17	1,17	1,17	1,17
okt-17	1,05	1,08	1,02
nov-17	1,04	1,17	0,91
dec-17	0,91	1,15	0,66
jan-18	0,91	1,18	0,63
feb-18	0,90	1,21	0,59
mar-18	0,90	1,33	0,46
apr-18	0,89	1,37	0,45
maj-18	0,88	1,46	0,45
jun-18	0,86	1,58	0,45
jul-18	0,81	1,63	0,45
aug-18	0,81	1,70	0,45
sep-18	0,83	1,79	0,45
okt-18	0,84	1,85	0,45
nov-18	0,85	1,89	0,45
dec-18	0,87	1,98	0,45
jan-19	0,88	2,00	0,45
feb-19	0,88	2,03	0,45
mar-19	0,85	2,14	0,45
apr-19	0,88	2,26	0,45
maj-19	0,89	2,28	0,45
jun-19	0,92	2,32	0,45
jul-19	0,91	2,41	0,45
aug-19	0,93	2,53	0,45
sep-19	0,95	2,57	0,45
okt-19	0,96	2,59	0,45
nov-19	0,97	2,61	0,45
dec-19	0,99	2,65	0,45
jan-20	0,99	2,65	0,45
feb-20	1,00	2,67	0,45
mar-20	1,03	2,71	0,45
apr-20	1,09	2,96	0,45
maj-20	1,12	2,99	0,45
jun-20	1,13	3,01	0,45
jul-20	1,14	3,05	0,45
aug-20	1,19	3,11	0,45
sep-20	1,21	3,14	0,45

Marknadskommentarer per 2017-08-31

Bilaga I

Sammanfattning

Den amerikanska ekonomin ser ut att ha haft en starkare tillväxt än väntat under andra kvartalet. Det visar preliminära siffror från landets handelsdepartement. USA:s jobbskapande kom in under förväntan för augusti månad.

Geopolitisk oro har präglat sommaren där framförallt Nordkorea och USA har fört ett militärt ordkrig. Detta har dock haft en relativt liten påverkan på världens börser men det kan komma att ändras om konflikten trappas upp.

Tillväxten i Eurozonen håller i sig och både hushållens och företagens humör är på fortsatta toppnivåer. Eurozonens BNP-tillväxt landade på 2,2 procent i andra kvartalet.

I Tyskland är det förbundsval i september. De senaste opinionsmätningar pekar på att förbundskansler Angela Merkels parti, CDU kommer ta hem segern.

Svensk inflation, enligt måttet KPIF (KPI med fast ränta), passerade Riksbanken mål om 2 procent och var så hög som 2,4 procent i juli vilket var högre än prognostiserat.

Internationellt

- Amerikansk tillväxt högre än väntat
- Sysselsättningsstillväxt under förväntat
- Geopolitisk oro i omvärlden

USA:s ekonomi ser ut att ha haft en bättre tillväxt under andra kvartalet än vad tidigare prognostiserats. USA:s BNP ökade med 3 procent i årstakt enligt landets handelsdepartement, dock är siffrorna

fortfarande preliminära. Ekonomer hade väntat sig en tillväxt på 2,7 procent. I augusti inkom sysselsättningsrapporten under marknadens förväntningar. Antalet nyskapade jobb utanför jordbrukssektorn steg med 156 000 personer, väntat var 180 000st. De två föregående månaderna revideras samtidigt ned med sammanlagt 41 000 personer. Arbetslösheten steg till 4,4 procent i augusti från 4,3 procent i juli.

Den amerikanska centralbankens, Feds, penningpolitiska möte i juli visade på en viss splittring i direktionen. Det beror på den senaste tidens mjuka inflationsdata som biter sig kvar vilket oroar vissa ledamöter. Det kan minska möjligheten att höja den amerikanska styrräntan. FED:s senaste prognos visar dock på en ytterligare höjning innan slutet på 2017.

Hårdare tongångar mellan USA och Nordkorea har skapat alltmer geopolitisk oro i omvärlden. Det har bland annat handlat om verbala militära hot mellan nationerna vilket har gett förvånansvärt lite avtryck på världens börser. En blygsam nedgång och en allokering till guld och statsobligationer skedde men nedgångarna trubbades av och återhämtade sig snabbt. Uppstår det nya risker för en ökad militär konflikt kan humöret på börserna påverkas negativt framöver.

Europa

- BNP-uppväxling för Eurozonen
- Tyskt val närmar sig
- Fortsatt låg inflation i Eurozonen

Tidigare indikationer om att eurozonen går starkt med en mer bredbaserad återhämtning bekräftas av de senaste BNP-siffrorna. Tillväxten för eurozonens andra kvartal landade på 2,2 procent vilket är den högsta takten på 6 år. Tillväxten har breddats där den tyska ekonomin går fortsatt starkt samtidigt som Sydeuropa hänger på. Det finns indikationer som visar på att tillväxten kommer att bestå ett tag framöver och de senaste mätningarna pekar på att både hushållens humör och företagsklimatet i EMU är fortsatt gott.

I Tyskland är det förbundsval den 24:e september. Mycket tyder på att nuvarande förbundskansler Angela Merkels parti, CDU kommer ta hem segern. Fokus har snarare riktats mot vem CDU ska samarbeta med om en ny form av koalition tar vid efter parlamentsvalet. Den politiska osäkerheten i Europa tycks ha lugnat ned sig. Angela Merkel stödjer franska presidentens politik om ett reformerat EMU med en gemensam budget för eurozonen samt tanken på en "ekonomi och finansminister" för eurozonen.

Euroområdet inflationstakt, HIKP, ökade i våras och närmade sig tillfälligt målet om 2 procent i några månader men har därefter mattas av. Inflationen för juli månad blev oförändrad på 1,3 procent jämfört med föregående månad. Inflationens utveckling begränsas av de låga internationella prisprisökningarna samt de svaga löneökningarna i euroområdet.

Sverige

- Industrin bromsar in
- Inflation över förväntan

➤ Starkare krona i augusti

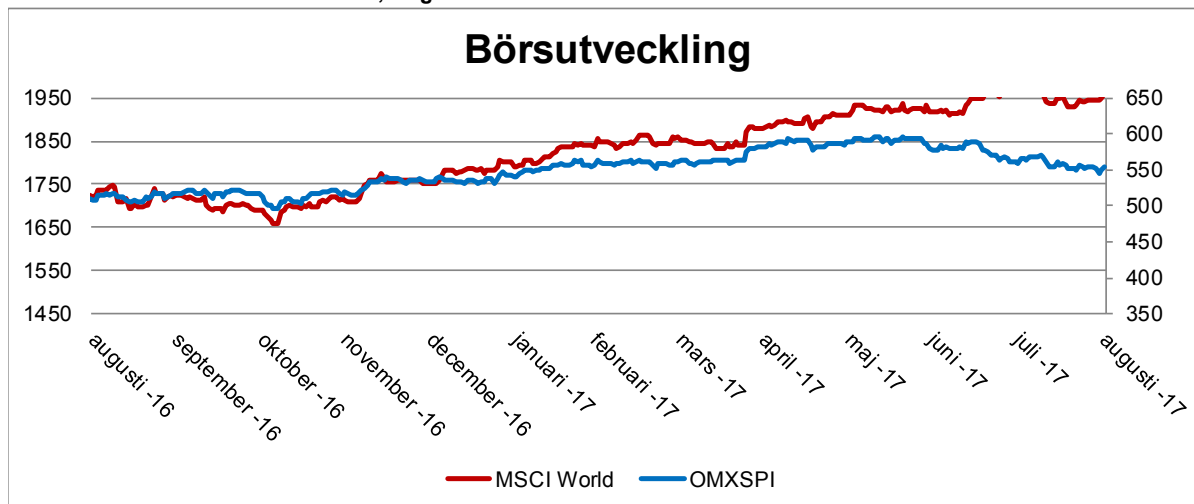
För svensk ekonomi väntar en fortsatt stark tillväxt men allt fler tar upp ökade risker för en överhettad ekonomi. Tillväxten har breddats och exporten gynnas för tillfället av en svagare krona och en stark global konjunktur framförallt från Europa. Senaste konjunkturbarometern från konjunkturinstitutet (KI) visade dock på att industrin bromsade in under augusti men att konjunkturindikatorn fortfarande ligger på högre nivåer än normalt.

Inflationen, mätt både som KPI och KPIF (KPI med fast ränta) har kommit in över Riksbankens prognoser de senaste fyra månaderna och i juli låg både KPI och KPIF hela 0,5 procentenheter över Riksbankens prognos. KPIF steg till 2,4 procent i juli, vilket var första månaden sedan december 2010. Förändringen berodde delvis på en metodförändring i beräkningarna av KPI kopplat till att paketresor inkluderats, vilket gav en tillfällig positiv effekt.

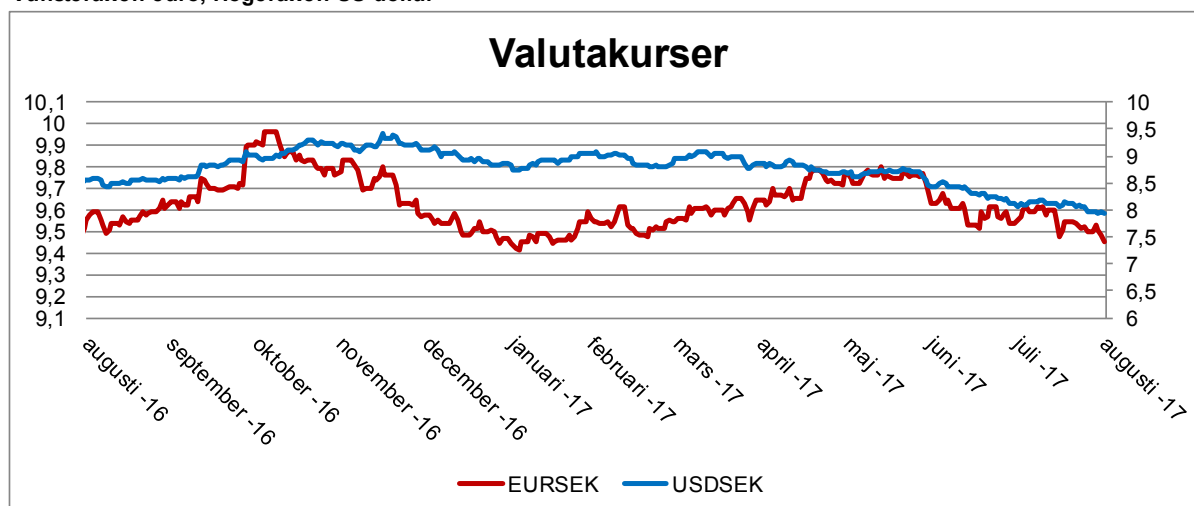
Den svenska börsen föll med 0,80 procent under augusti månad och är totalt upp 3,81 procent sedan årsskiftet. Världsmarknadsindex föll med -0,07 procent i augusti och är upp 11,91 procent sedan årsskiftet.

En euro kostade i slutet av 9,46 kr och har stärkts med 1,03 procent mot kronan sedan föregående månad. Sedan årsskiftet har kronan stärkts mot euron med 1,25 procent. Kronan har stärkts med 1,60 procent mot dollarn under augusti och med 12,82 procent sedan årsskiftet. En US-dollar har nu understigit 8kr och kostade i slutet på månaden 7,94 kr.

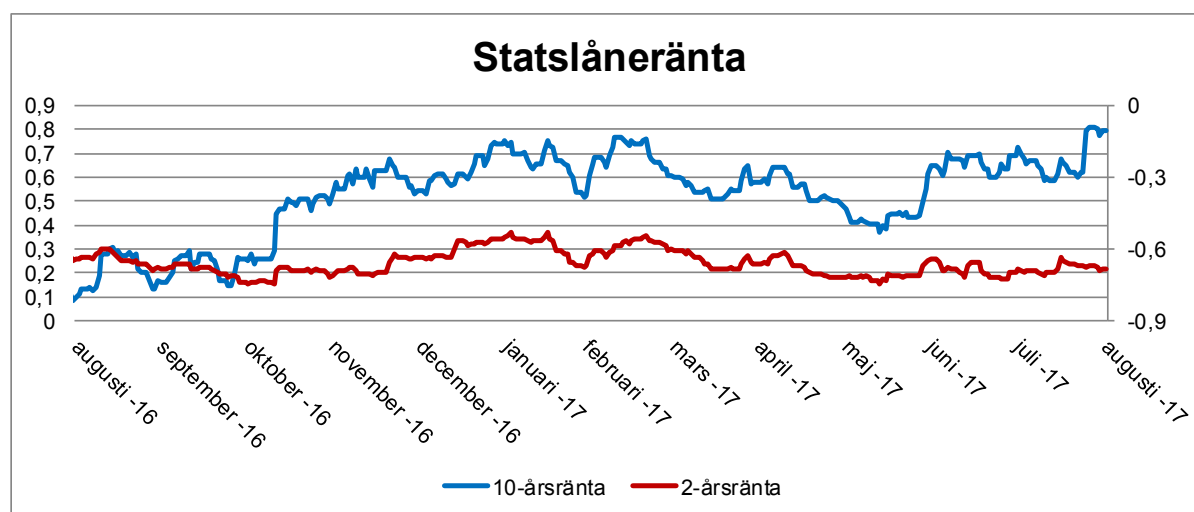
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Bostadsuthyrningen tertial 1 och 2 2017 – rapport

7

FB 2017/938



KONTAKT

Madeleine Penton
Enhetschef Bostäder
087372251
Madeleine.Penton@familjebostader.com

Bostadsuthyrningen tertial 1 och 2 2017 – rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Redovisningen godkänns

Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende januari-augusti 2017.

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt stor vilket innebär att bolaget under perioden inte haft några marknadsrelaterade vakanser. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god. Risken för vakanser bedöms som mycket liten.

Omsättningen för perioden januari till augusti 2017 låg på 4,93 % och totalt tecknades 1 210 avtal. Prognosen på helår bedöms till ca 7,4 %.

Omsättningen under perioden januari till augusti 2016 låg på 4,6 %.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen.

Ärendet

NYTECKNANDE AV AVTAL BEFINTLIGT BESTÅND

Under perioden januari till augusti 2017 nytecknades 1 210 kontrakt i befintligt bestånd. För samma period 2016 tecknades 963 kontrakt.

AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under perioden januari till augusti 2017 har 104 avtal tecknats för nyproduktion generation 1 (nyproducerade lägenheters första avtalstecknande).

Kontrakten rör

- Lagmanstinget 6 och 7 i Svedmyra
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var knappt 11 år.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var drygt 7 år

- Brevlådan 4 och Frimärket 2 i Svedmyra
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var knappt 12 år.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var drygt 9 år.
- Kabelverket 11 i Älvsjö - studentlägenheter
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var drygt 4,7 år.

ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under perioden januari-augusti 2017 har tecknats:

- 429 kontrakt genom **vanliga bostadskön**
- 108 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 97 kontrakt förmedlade som försöks-, tränings- och bostad förslägenheter via till exempel stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen

Sammantaget uppgick antalet försöks-, tränings- och bostadförslägenheter i beståndet till 380 per 2017-08-31.
Per 2016-08-31 uppgick antalet försöks-, träningslägenheter till 403 st.

- 187 kontrakt genom byten i den **interna kön** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 50 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 5 **kompiskontrakt för ungdomar**
- 5 **kompiskontrakt för 65+**
- 27 kontrakt på **studentbostäder**

Totalt finns 179 studentbostäder i bolagets bestånd. 152 av dessa blockförhyrs av KTH varpå det är högskolan som administrerar kontraktsskrivning.

- 198 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.
- 33 kontrakt efter **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation
- 6 kontrakt i **kollektivhus** där Familjebostäder hanterar uthyrningen

- 119 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt
- 13 kontrakt på gruppbo­städer
- 30 kontrakt med **SHIS**

SHIS förhyr 41 enskilda bostäder för nyanlän­da. Av dessa är 36 korttidsavtal inför kommande ombyggnad. Dessutom blockförhyr SHIS 2 lokaler med totalt 30 bostäder i Rinkeby.

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2017-08-31 fanns 164 lägenheter outhyrda varav:

- 130 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation. Till största andelen i fastigheterna Limkakan 4, Kvarnberget 2, Björken 18
- 22 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 1 är lägenhet där sanering av skadedjur sker
- 11 är lägenheter som per 2017-08-31 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Bolagets synpunkter och bedömning

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt stor vilket innebär att bolaget inte räknar med några marknadsrelaterade vakanser varken i befintligt bestånd eller i färdig nyproduktion.

Stockholmsregionen (länets 26 kommuner) fortsätter växa. Idag bor över 2,2 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt, vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

Sista december 2016 stod knappt 556 000 personer i bostadskön. Det var en ökning med 8 % jämfört med året innan.

Av de som står i bostadskön är 14 % eller knappt 78 000 aktiva bostadssökanden. Som aktiva räknas de som gör fem eller fler intresseanmälningar per år. Fördelning på bostadsköande per åldersgrupp:

18-24 år	15 %
25-34 år	30 %
35-44 år	22 %
45-54 år	16 %
55-64 år	10 %

65-74 år 5 %
<75 år 2 %

Kötiderna för bostäder fortsätter att öka. År 2016 var genomsnittlig kötid för vanliga hyresrätter (en lägenhet med kontakt utan särskilda villkor vad gäller ex vis ålder) i Stockholm 10,7 år (2015: 9,6 år). För Familjebostäders lägenheter var den genomsnittliga kötiden 12,3 år (2015: 11,1 år).

Antal genomsnittlig kötid i år för vanliga hyresrätter 2016 fördelat på lägenhetsstorlekar

Antal rum	Bostadskön Sthlm	Familje- bostäder	Interna bostadskön Sthlm	Interna bostadskön Familje- bostäder
1 rok	10,6	12,2	7,1	7,7
2 rok	10,8	12,1	8,8	10,3
3 rok	10,7	12,4	9,8	10
4 rok	10,9	13,2	11,4	12,1

Lokaluthyrningen tertial 1 och 2 2017 - rapport

8

FB 2017/1371



KONTAKT

Marie Alderhorn
Enhetschef lokaler
08 737 23 56
Marie.Alderhorn@familjebostader.com

Lokaluthyrningen tertial 1 och 2 - Rapport 2017

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Redovisningen godkänns

Sammanfattning

Den marknadsrelaterade vakansgraden* uppgår per 2017-08-31 till 4,8 % vilket är något högre än 2017-04-30 (3,0%) och målet för 2017 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4 %.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna uppgår per 2017-08-31 till 12,6% vilket är något högre än vid föregående redovisning (11,5%). En stor påverkan har utvecklingsfastigheten kv. Perstorp med en vakansgrad på 74 %.

*Ekonomiska värdet av uthyrningsbara vakanta lokaler.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Lokalenheten vid Fastighetsavdelningen.

Ärendet

Bolaget delar in lokalbeståndet i kommersiella lokaler och smålokaler. Kommersiella lokaler står för cirka 12 % av bolagets totala hyresintäkter och uthyrs till offentliga och privata aktörer. Smålokaler är mindre ytor som hyrs ut till bostadshyresgäster och andra för t ex förvaring eller enklare hobby verksamhet. Bolagets största lokalhyresgäster är Kunskapsskolan i Sverige AB, Hotell Hitman AB, Farsta stadsdelsförvaltning, Norrmalms stadsdelsförvaltning samt KF Väst Fastigheter AB.

Lokalbeståndet per den 31:a augusti 2017

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	1 007	195 821
Smålokaler	1 173	18 665
Utvecklingsobjekt	27	17 513

Likt föregående rapportering redogör bolaget även för uthyrningsläget för kommersiella tyngdpunkter - småcentrum eller större objekt.

UTHYRNINGSLÄGE KOMMERSIELLA LOKALER

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	447	67 724	33	8 182	12	11	6
Storgarage	28	36 891	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	81	25 123	5	582	2	3	1
Butik	203	25 649	10	1 448	6	3	1
Restaurang	55	8 139	4	894	11	10	4
Övrigt ¹⁾	171	14 857	21	3 239	22	23	22
Utvecklingsobjekt ²⁾	22	17 438	7	10 398	60	57	6
Summa ³⁾	1 007	195 821	80	24 743	13	13	5

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

1) Lager, nodrum och verkstad

2) Avser 5 lokaler i fastigheten Perstorp 1 och 22 lokaler i fastigheten Kvarnberget 2.

3) Kv. Sandaletten som är samägd med JM klassas som markförvärv och är inte med rapporten

AVTALSFÖRÄNDRINGAR KOMMERSIELLA LOKALER

Kommersiella lokalavtal tecknas oftast på tre år med nio månaders uppsägningstid och fast uppsägningsdatum satt till oktober varje år.

Inför 2017 har vi fått in 14 uppsägningar för avflyttning samt 2 för villkorsändring. Familjebostäder har sagt upp 59 avtal för omförhandling och 11 för avflyttning. Utav de 59 avtal som har sagts upp för omförhandling finns 45 nytecknade avtal. Två av de 59 avtalen har under uppsägningstiden blivit avhysta. Samtliga avtal för avflyttning avser lokaler i Farsta som finns i byggnader som ska rivas för att ge plats åt nya byggnader.

KOMMERSIELLA TYNGDPUNKTER

Bolaget har i sitt bestånd ett antal kommersiella tyngdpunkter av småcentrumkaraktär där butiker, restauranger och olika serviceföretag skapar trivsel och trygghet och erbjuder handel, service och tjänster till våra hyresgäster och verksamma i området. Vidare finns i dotterbolagsform kontorsfastigheten Torkhuset 1 i Hammarby Sjöstad där bolaget har sitt huvudkontor samt ytterligare kontorsytor om cirka 2 400 kvadratmeter för extern uthyrning. I dagsläget är allt uthyrt. En hyresgäst som hade sagt upp sig till 2017-03-31 har valt att stanna kvar. Lokalhyresgästen på plan 12 har sagt upp sig för avflyttning till 2017-09-30 och nytt hyresavtal är tecknat med ny hyresgäst från 2017-10-01. Hyresgästen på plan 10 har önskat utflytt i förtid och nytt hyresförslag är utsänt. I båda fallen har hyresnivån höjts med ca 10 %.

Även Rinkeby är under utveckling att bli en kommersiell tyngdpunkt i bolagets fastighetsbestånd. Uppbyggnaden av Rinkebystråket pågår och så även uthyrningsarbetet. I nuläget är tjugosju lokalkontrakt tecknade varav ett avtal är tecknat med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings medborgarkontor som flyttade in i mars 2015. Under 2016 flyttade 14 hyresgäster in. Utav de kvarvarande fyra lokalerna är tre restauranglokaler och en delibutik. Intressenter till alla lokalerna kvarvarande lokalerna finns och hyresgästpassningarna beräknas vara klara till 2017-10-01.

Familjebostäder förvärvade fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby 2017-02-01 från fastighetskontoret. Fastigheten innehåller totalt 2 918 kvm och hyresgäster är Folketshus, kulturförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen.

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Gubbängens Centrum	38	9 653	8	4 675	48	51	10
Årsta Centrum	38	6 787	0	0	0	0	0
Hemma Hamnen Kontor AB	11	7 293	0	0	0	0	0

Den outhyrda ytan i Gubbängen avser till 88 % fastigheten kv. Limkakan 4 där ombyggnaden har blivit försenad. Ca 3 000 kvm av den outhyrda lokalytan kommer att byggas om till bostäder. Gatuplanet är planerat för lokaler och diskussioner med blivande hyresgäster pågår.

UTVECKLINGSFASTIGHETER

AB Familjebostäder har förvärvat två fastigheter från Micasa, dels kv. Perstorp den 1:a april 2012 samt kv. Kvarnberget 2 den 1:a juli 2013.

Fastigheten kv. Perstorp består av två byggnader varav den ena har varit uthyrd till Socialförvaltning som har inrymt tillfälligt boende för flyktingbarn. Del av den andra byggnaden är uthyrd till KTH för studentbostäder samt Familjebostäders arbetskontor. Byggnaderna ska på sikt rivas för att ge plats till nya bostäder. Fastigheten kv. Kvarnberget 2 består av fyra byggnader som är sammanbyggda med låghusdelar. Lokalerna är till stor del uthyrda, bl.a. till Rinkeby-Kista Stadsdelsförvaltning, Stiftelsen hotellhem, Snabbaboenden samt till ungdomsbostäder. Hyresavtalet med Polismyndigheten i fastigheten Kvarnberget 9 är undertecknat och preliminär inflyttning är fjärde kvartalet 2019. Total uthyrd yta är 11 703 kvm.

UTHYRNINGSLÄGE SMÅLOKALER

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1 173	18 665	226	3 487	19	20	20

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden är något högre sedan årsskiftet. Lokaler till en yta om max 25 kvm räknas in i denna kategori. Det finns en stor efterfrågan att hyra extra förrådsutrymmen varför bolaget inventerat en stor del av fastighetsbeståndet och till största del i Söderort. Utrymmen som har hittats är bl.a. tork- och mangelrum, utrymmen under trappor, fd matkällare extra lägenhetsförråd samt där vi har utfört säkerhetsombyggnader nya förråd. Hittills i år har vi hyrt ut ca 80 smålokaler vilket inbringat en hyresintäkt på ca 300 000:-/år. Under 2017 kommer vi att ta fram hjälpmedel och rutiner för att underlätta uthyrningen av dessa utrymmen

Bolagets synpunkter och bedömning

Under 2017 kommer enheten att ta fram nyckeltal och analyser på avtalskategori i förhållande till stadsdel/område för att på så sätt kunna identifiera att vi har rätt marknadshyror.