



KONTAKT

Annette Elmström
087372006
annette.elmstrom@familjebostader.com

AB Familjebostäders styrelse kallas till sammanträde 4/2018

TID

Tisdagen den 5 juni 2018 kl. 08:15

PLATS

Hammarby Fabriksväg 67, Lokal Landsort

AB Familjebostäders styrelsesammanträde. Kaffe och smörgås serveras från kl.08.00

Föredragningslista

1. Föregående protokoll - anmälan
2. Val av justeringspersoner
3. Avgivna remissvar - anmälan (FB 2018/898)
4. Kompletterande ägardirektiv - beslut (FB 2018/874)
5. Finansiell månadsrapport 2018-04-30 - anmälan (FB 2018/891)
6. Resultat Tertial 1 och Prognos 1 för 2018 - rapport (FB 2018/892)
7. Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2018 - beslut (FB 2018/901)
8. Bostadsuthyrningen tertial 1 2018 - rapport (FB 2018/520)
9. Lokaluthyrningen tertial 1 2018 - rapport (FB 2018/776)
10. AB Familjebostäders nyproduktion av lägenheter i Kv Fäboden, Rågsved - genomförandebeslut (FB 2018/890)
11. AB Familjebostäders nyproduktion av lägenheter i Kv Prästgårdshagen, Älvsjö - genomförandebeslut (FB 2018/887)
12. AB Familjebostäders nyproduktion av lägenheter och studentlägenheter i etapp 1 samt etapp 2 Kv Drevvikshöjden, Farsta - genomförandebeslut (FB 2018/889)
13. LCA - Klimatkalkyler i nyproduktion - information
14. Medarbetarenkät - information
15. VD-rapport
16. Utbildning i GDPR för styrelsen
17. Övriga frågor

Välkommen!

Föregående protokoll - anmälan

1



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 3/2018

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 10 april 2018
kl. 08:15 - 09:15

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter	Ann-Margarethe Livh Arvid Vikman §§10-11 Åsa Odin Ekman Ray Zegarra Mikael Lind Ewa Samuelsson Thomas Högberg §§1-9 ersätter Arvid Vikman Peter Lundberg ersätter Christina Elffors Sjödin
Suppleanter	Thomas Högberg §§10-11 Jenny Storm Gillberg Daniel Gustafsson Lars-Erik Backman
Övriga närvarande	Jonas Schneider VD, Susanne Tiderman FB ledning, Håkan Siggelin FB ledning, Karin Jacobsson FB ledning, Erica Lawesson FB ledning, Lars Björk FB ledning, Jasmine Carlsson Borgarrådssekreterare
Justerare	Ann-Margarethe Livh, Mikael Lind
Paragraf	§§1-11
Sekreterare	Annika Hejde Palm

§ 1. Anmälan av föregående protokoll

Anmälades justerade protokoll från styrelsens sammanträden den 20 februari och den 26 mars 2018.

§ 2. Val av styrelsens sekreterare

DNR FB 2018/540

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

Annika Hejde Palm, och i hennes frånvaro Susanne Tiderman, utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter 2019 års bolagsstämma.

§ 3. Val av justeringspersoner

Utsågs ordföranden Ann-Margarethe Livh att jämte ledamoten Mikael Lind justera dagens protokoll.

§ 4. Avrapportering av avgivna remissvar

DNR FB 2018/523

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten för avgivna remissvar.

§ 5. Stockholms Stadshus AB:s beslut om kompletterande ägardirektiv

DNR FB 2018/538

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

- 1.Program för lika rättigheter och möjligheter oavsett sexuell läggning, könsidentitet eller könsuttryck antas.
- 2.Program för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad 2018-2022 antas.
- 3.Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022 antas.
- 4.Det gemensamma arbetssättet enligt kategoristyrning med hänvisning till vad som föreslagits i utlåtande 2017:257 antas med notering om att Stockholms Stadshus AB finansierar dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB:s del, med hänvisning till vad som står i utlåtande 2017:257.
- 5.Besluten i ärendet justeras omedelbart.

§ 6. GDPR – Nya Dataskyddsförordningen, Lägesrapport

DNR FB 2018/528

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade godkänna lägesrapporten.

§ 7. Finansiell månadsrapport februari 2018

DNR FB 2018/571

Förelåg Stadsledningskontorets månadsrapport.

Styrelsen beslutade lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.

§ 8. Resultatrapport för AB Familjebostäder januari - februari 2018

DNR FB 2018/572

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade godkänna resultatrapporten.

§ 9. Underlag för budget 2019 med inriktning 2020-2021

DNR FB 2018/573

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Jonas Schneider och Karin Jacobsson föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen beslutade följande:

Underlag för budget 2019 med inriktning 2020-2021 för AB Familjebostäder godkänns.

Mikael Lind mfl (M) och Ewa Samuelsson (KD) lämnade följande *särskilda uttalande*:

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål som anges i kommunfullmäktiges budget. Eftersom vi har reserverat oss mot såväl budgeten som verksamhetsplanen för 2018 har vi därför

skiljaktig mening även avseende inriktningen i budgetplaneringen för kommande år.

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

Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med privata aktörer och boende.

Vi konstaterar att bolagets högre investeringsvolymerna också ökar den finansiella risken vid eventuellt ökade marknadsräntor. Vid utgången av 2020 beräknas bolagets belåningsgrad ökat med tio procentenheter från dagens nivå på 15 %. Även soliditeten budgeteras att minska med tio procentenheter från dagens nivå. Detta är väsentligt försämrade nivåer än vad Alliansen lämnade efter sig. En höjning av räntan med en procent skulle leda till högre räntekostnader på över 100 miljoner, vilket skulle få stora konsekvenser på resultatnivån.

Vi måste därför återigen påtala vikten av att staden behöver få in kapital i bolaget genom att tillåta ombildningar i ytterstaden och via försäljning av mark. Att bygga allting med lånade pengar är både osunt och riskabelt, och kommer slå mot stockholmarna när räntan går upp. Detta handlar till stor del om den aktiva fastighetsförvaltningen, att vara beredd att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt - för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa.

§ 10. VD-rapport

Jonas Schneider informerade:

- Resultatet av genomförd medarbetarenkät har kommit. På bolagsnivå har AMI-index ökat med fyra enheter sedan förra enkäten 2017. Styrelsen får ytterligare information när resultatet har brutits ner. En enkät till hyresgästerna kommer att delas ut i maj 2018.
- Hyresförhandlingarna beträffande 2018 års hyror har hänskjutits för avgörande till Hyresmarknadskommittén. Det partsgemensamma arbetet med projektet "Stockholmshyra" fortgår och förväntas leda till ett mer transparent hyressättningssystem framöver.
- Lars Björk informerade om Familjebostäders fastigheter och aktiviteter i Rinkeby.

§ 11. Övriga frågor

- Ewa Samuelsson önskade information med anledning av en skrivelse. Bolagsledningen återkommer.
- Ewa Samuelsson önskade information om bolagets åtgärder för att säkerställa att illegal arbetskraft inte förekommer i byggverksamheten. Håkan Siggelin informerade.
- Arvid Vikman tog upp frågan om utseende av Dataskyddsombud. Jonas Schneider meddelade att detta kommer att ske, inom ramen för den löpande verksamheten.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Ann-Margarethe Christina,Lihv	2018-04-13
Mikael,Lind	2018-04-17

Avgivna remissvar - anmälan

3

FB 2018/898



KONTAKT

Annette Elmström

VD assistent

08-737 20 06

annette.elmstrom@familjebostader.com

Avgivna remissvar - anmälan

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 fyra remissvaren/yttranden bolaget avgivit sedan senaste avrapporteringen vid styrelsemötet den 10 april 2018.

Familjebostäder har också medverkat i ett remissvar från Stockholmskem som bifogas.

Bilagor

1. Handlingsplan för socialtjänstens arbete med barnfamiljer som lever under osäkra boendeförhållanden – Underremiss
2. Remissvar - "Mer fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och returpapper – utveckling av producentansvaren"
3. Remissvar av redovisning "Är dispensen för boendeparkering förenlig med ett växande Stockholm" Remissvar – Tillstånd till vattenverksamhet enligt miljöbalken avseende utbyggnad av tunnelbana 2818/59
4. Remissvar AB Stockholmskem - Effektivare energianvändning (SOU 2017:99)



remiss@stadshusab.se

Handlingsplan för socialtjänstens arbete med barnfamiljer som lever under osäkra boendeförhållanden - Underremiss

Bolaget har tagit del av förslaget till handlingsplan för socialtjänsten och har följande synpunkter:

En viktig målsättning för bolaget är att minska och förebygga antalet avhysningar till följd av uteblivna hyror, störningar eller annan misskötsamhet. En annan målsättning är att inga barnfamiljshyresgäster ska avhysas. Valfungerande arbetssätt och goda kontaktytor inom socialtjänsten är en förutsättning för att lyckas.

Bolaget ser positivt på att SDF får en gemensam handlingsplan för vräkningsförebyggande arbete.

Bolaget har tagit initiativ till och har redan etablerat en arbetsmetod, som underlättar det vräkningsförebyggande arbetet, med SDF i Farsta, Spånga/Tensta respektive Hägersten/Liljeholmen. Vi kallar metoden "En väg in", vilket innebär att bolaget har en bestämd kontaktperson, en hyresrådgivare, på respektive SDF. Denna leder bolaget till rätt handläggare inom respektive SDF. Arbetsmetoden inkluderar vidare månadsvisa möten mellan bolaget och respektive SDF. Bolaget hoppas kunna etablera motsvarande samarbete med SDF i Älvsjö och Rinkeby/Kista under 2018.

Susanne Tiderman
Chef VD-staben



KONTAKT

Kerstin Lindeborg
miljösamordnare
08-737 22 44
kerstin.lindeborg@familjebostader.com

Stockholm Stadshus AB

Remissvar - "Mer fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och returpapper – utveckling av producentansvaren"

Bakgrund

Producentansvar för förpackningar och returpapper ses över för att bättre tillgodose medborgarnas behov av lättillgänglig insamling och för att andelen avfall som materialåtervinns ska öka. Producentansvaret infördes 1994 och det finns flera problem med nuvarande system. Problemen utgörs bl a av otydlig fördelning av ansvar, oklara krav på servicenivå för insamlingssystemet, bristfällig statistik till följd av oklara rapporteringsskyldigheter, nedskräpningsproblem, att vissa hushåll betalar för insamling och behandling av förpackningsavfall två gånger samt otillräcklig utsortering av förpackningsavfall från annat avfall. I promemorian föreslås ändringar för att utveckla producentansvaren.

Familjebostäders synpunkter

Familjebostäder ser positivt på förslaget att borttransport av förpackningsavfall och returpapper från bostadsfastigheter införs utan att kostnaden belastar fastighetsägaren eller konsumenten. Kostnader för insamling belastar idag hyresgäster i flerbostadshus både genom att kostnaden för fastighetsnära insamling ingår hyran och vid inköp av förpackningen.

Familjebostäder har emellertid följande synpunkter på vad som anförs i promemorians avsnitt 5.2.1:

- Vid planeringen av den fastighetsnära insamlingen föreslås de tillståndspliktiga insamlingssystemen genomföra förberedande samråd med kommunerna och med andra tillståndspliktiga insamlingssystem enligt gällande förordningar. Det bedöms i och för sig vara en fördel, men inte nödvändigt, att fastighetsägare till flerbostadshus ska delta i dessa samråd.

Familjebostäders synpunkter:

Familjebostäder anser det väsentligt att fastighetsägare till flerbostadshus både får och ska delta i aktuella samråd, såväl vid utformningen av insamlingssystemen som vid uppföljning av driftskedet. Fastighetsägarens insatser blir en förutsättning för att uppnå ökad servicegrad och

önskat resultat vid insamling. Fastighetsägaren har kännedom om förhållanden inom fastigheten som kan vara avgörande för bedömningen om var och hur insamlingen lämpligen ska äga rum.

- I promemorian föreslås inga detaljerade krav på hur insamlingssystemet ska utformas eller vilken transportlösning som ska väljas. Detta för att inte begränsa den tekniska utvecklingen.

Familjebostäders synpunkter:

Familjebostäder anser att det ska ställas vissa krav på utformningen genom exempel på godtagbara lösningar för de vanligaste insamlingssystemen (t ex bottentömmande behållare, mobil- och stationär sopsug och kärl) som de tillståndspliktiga insamlingssystemen ska kunna hämta ifrån. Detta för att undvika en situation där krav på utformning av insamlingssystemen blir godtyckliga eller svåra att förutse.

- I promemorian föreslås att för insamlingssystemen behövliga kompletterande utrymmen, hårdgörande av markytor, regnskydd och information till hyresgäster även fortsättningsvis ska ligga på fastighetsägaren.

Familjebostäders synpunkter:

En uppföljning bör göras av de kostnader som uppkommer i och med införandet av den fastighetsnära insamlingen av förpackningsavfall och returpapper, med syfte att följa att de tillståndspliktiga insamlingssystemen inte blir kostnadsdrivande.

Jonas Schneider
VD

Handliggare
Kjerstin Skoglund, Projektutvecklare
Projektutvecklingsavdelningen
Telefon: 08-737 21 22
Epost: kjerstin.skoglund@familjebostader.com

Trafikkontoret
Registraturet
Box 8311
104 20 Stockholm

Dnr: T 2016-03245

STOCKHOLM 2018-04-25



AB Familjebostäder
Hammarby Fabriksväg 67
Box 92100
120 07 Stockholm

Besökskontor
Askebykröken 13, Rinkeby
Märbackagatan 11, Farsta

08-737 2000 växel
08-737 2121 fax

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

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

Remissvar av redovisning, är dispensen för boendeparkering förenlig med ett växande Stockholm?

Bakgrund

Trafiknämnden har beslutat att trafikkontorets tjänsteutlåtande ska skickas på remiss. Trafikkontoret uttrycker att synpunkter utifrån nedan områden är önskvärda:

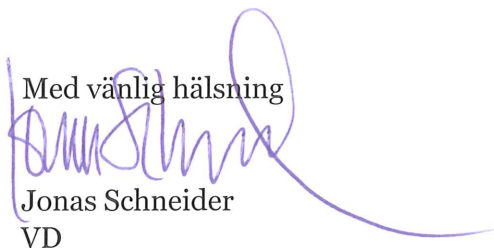
- Effekter
- Tidshorisont
- Roller

Remissvar ska vara Trafikkontoret tillhanda senast 30 april 2018. Per post alternativt via e-post, trafikkontoret@stockholm.se.

Familjebostäders kommentarer

I sak är vi positiva till att boendeparkeringssystemet ses över och förnyas så att det tar större hänsyn till dagens situation och förutsättningar. Vi är dock något bekymrade kring vad det innebär för våra nya hyresgäster att inte ha lika tillgång till parkering som befintliga fastigheter. Nybyggda hyresrätter har i regel en högre hyra än de i det befintliga beståndet och att dessutom inte ha lika möjlighet till boendeparkering riskerar att sänka attraktiviteten för våra bostäder.

Med vänlig hälsning


Jonas Schneider
VD



Dnr FB 2018/660

Stockholms Stadshus AB

HANDLÄGGARE

Annika Hejde Palm

VD-staben

08-737 2160

Annika.hejdepalm@familjebostader.com

Remissvar – Tillstånd till vattenverksamhet enligt miljöbalken avseende utbyggnad av tunnelbana 2818/59

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholms Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på rubricerad remiss.

Familjebostäders kommentarer

Familjebostäder är sakägare såsom innehavare av tomträtten till fastigheten Lantarbetaren 13. Vid genomgång av underlaget har vi uppfattat att projektet enligt Stadsbyggnadskontorets och SLLs bedömningar inte ska innebära någon fara för fastigheten. Familjebostäder har därför inga synpunkter i den delen.

Familjebostäder har emellertid tidigare erfarenheter av att buller och andra störningar i samband med byggnadsarbeten kan upplevas negativt av boende i närområdet. Familjebostäders önskemål är att projektägaren hanterar eventuella anspråk på hyresnedsättningar med skyndsam och obyråkratisk hantering. Erfarenheten från andra större projekt, som till exempel Södra länken och Citytunneln, visar att en pragmatisk inställning i dessa delar är en framgångsfaktor för ett lyckat projekt till en mindre ekonomisk kostnad.

Jonas Schneider
VD

Handläggare
Olle Krönby
Utredare, VD-stab
08-508 393 06
olle.kronby@stockholmshem.se

2018-05-17 Stockholm
Dnr 2018-12531
Dnr SSAB 2018/57
Stockholms Stadshus AB
remiss@stadshusab.se

Remissvar - Effektivare energianvändning (SOU 2017:99)

AB Stockholmshem i samråd med AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder (bolagen) avger följande remissvar över rubricerat ärende.

Bakgrund

Utredningen syftar till att nå en ökad energieffektivisering av den befintliga bebyggelsen. Utredningens uppdrag har således varit att analysera förutsättningar, behov och konsekvenser av ett statlig finansierat energisparlån, alternativt i form av ett bidrag, för genomförande av energieffektiviserande åtgärder. Utredningens huvudförslag är att införa ett bidrag snarare än ett lån.

Bolagets synpunkter

Stockholms allmännyttiga bostadsbolag, Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder står positiva till förslaget om att införa bidrag för energieffektiviseringsåtgärder. Bolagen har emellertid följande att erinra kring innehållet:

6 § - Bolagen står för ett teknik neutralt förslag. Att få stöd enligt 12 § 5 bör inte villkoras med två åtgärder utan baseras på den uppnådda effektiviseringen.

7 § - Värmepumpar omfattas ej av förslaget stöd då dessa kan medföra ökad eleffekt. Det är emellertid otvetydigt huruvida fastighetsägare kan få stöd för åtgärder i klimatskärmen enskilt från åtgärder av exempelvis en värmepump vid samma tillfälle. Förslagsvis bör stödet kunna riktas särskilt till byggåtgärder.

12 § - Bolagen ser en risk i att stödet är för lågt och når därmed ej lönsamhet i storstäder. Bolagen uppskattar stödet till under 10% av totala investeringskostnader utifrån prisbilden på energiåtgärder generellt. Detta bedöms ej tillräckligt för att öka takten i energieffektivisering.

Vidare är den lägsta energieffektiviseringsnivån för beviljat stöd på 30% för högt satt då exempelvis enbart klimatskålsåtgärder inte uppfyller detta krav. Många åtgärder krävs för att nå en klimatneutral byggsektor och energieffektivisering är en av dem. Vi behöver fördela våra resurser. Därför bör kravnivå för energieffektivisering ställas på rimliga nivåer så att även andra åtaganden blir genomförda. Bolagen föreslår således att kravet på lägstanivå sänks till 20%.

21 § - Utredningen föreslår att ansökan för utbetalning baserad på resultatet av energieffektivisering ska vara länsstyrelse tillhanda senast sex månader efter färdigställande. Bolagen bedömer detta som en för kort tidsintervall då mätningarna inte kommer genomföras över alla årstider och kan därmed ge ett missvisande resultat.

AB STOCKHOLMSHEM Org. nr 556035-9555

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	FAX	E-POST	PLUSGIRO NR	En del av
Box 9003	Hornsgatan 128	08-508 39 000	08-508 39 099	epost@stockholmshem.se	45 33-6	Stockholms stad
102 71 Stockholm						

Stockholmshem

Förslagsvis förlängs perioden till tolv månaders drifttid och att ansökan därefter kan göras.

- Det är av stor vikt att säkerställa en opartisk verifiering av energianvändningen både före och efter en åtgärd, då det ekonomiska stödet baseras på en procentuell minskning av energiförbrukningen.

Stockholm, 2018-05-18



Linus Johansson
vVD

Kompletterande ägardirektiv - beslut

4

FB 2018/874



KONTAKT

Annika Hejde Palm
08-737 21 60
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Kompletterande ägardirektiv - beslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Bolaget ska i förekommande fall arbeta efter Reviderade föreskrifter för avfallshantering för Stockholms kommun (dnr 2017/001186)
- Bolaget godkänner Reviderade miljökrav vid upphandlingar av entreprenader, enligt bilaga 1 till utlåtandet (dnr 2017/002047)
- Besluten justeras omedelbart.

Sammanfattning

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 7 maj 2018 uppdragit åt koncernens bolag att anta ovanstående program/strategi/policy/föreskrifter.

Bilagor

1. Utlåtande Dnr 2017/001186 Föreskrifter avfallshantering
2. Utlåtande Dnr 2017/002047 Miljökrav vid upphandlingar av entreprenader

Föreskrifter för avfallshantering för Stockholms kommun

Inledande bestämmelser

Bemyndigande

1 § Med stöd av 15 kap. 38, 39 och 41 §§ miljöbalken (1998:808) och 74–75 §§ avfallsförordningen (2011:927) meddelar kommunfullmäktige dessa föreskrifter för avfallshantering i Stockholms kommun.

Definitioner

2 § Följande termer och begrepp används i dessa föreskrifter med de betydelser som anges här:

1. Med hushållsavfall avses detsamma som i 15 kap. 3 § miljöbalken, det vill säga avfall som kommer från hushåll och därmed jämförligt avfall från annan verksamhet. Ett förtydligande av definitionen av jämförligt avfall finns i bilaga 1.

a. Med *kärl- och säckavfall* avses den del av hushållsavfallet som får läggas i kärl eller säck.

b. Med *grovavfall* avses hushållsavfall som är så tungt eller skrymmande eller har andra egenskaper som gör att det inte är lämpligt att samla in i kärl eller säck.

c. Med *trädgårdsavfall* avses sådant biologiskt avfall som uppstår vid normalt nyttjande av trädgård eller motsvarande vid bostadshus.

d. Med *farligt avfall* avses ett ämne eller föremål som är avfall och som är markerat med * i bilaga 4 till avfallsförordningen eller som omfattas av föreskrifter som har meddelats med stöd av 12 § avfallsförordningen.

e. Med *konsumentelavfall* avses detsamma som i 13 § förordningen (2014:1075) om producentansvar för elutrustning.

f. Med *före detta livsmedel* avses butiksavfall av animaliskt ursprung enligt förordningarna 1069/2009/EG och 142/2011/EU.

g. Med *matavfall* avses allt biologiskt nedbrytbart avfall som uppkommer i och med livsmedelshanteringen i hushåll, restauranger, storkök, butiker och liknande och som skulle kunna, eller har kunnat, användas som livsmedel och som utgör hushållsavfall. I begreppet matavfall som utgör hushållsavfall ingår också avfall som hålls ut i vasken (flytande livsmedel såsom mjölk eller livsmedel som sköljs ur förpackningar) i de fall detta samlas upp i slutna tankar. Förutom detta ingår också skal, ben och liknande som visserligen inte är mat men ändå intimt förknippat med mat. Butiksavfall av animaliskt ursprung utgör dock före detta livsmedel i enlighet med punkten (f) ovan.

2. Med *fastighetsinnehavare* avses den som är fastighetsägare eller den som enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska anses som fastighetsägare. Tomträttshavare jämställs med fastighetsinnehavare.

3. Med *nyttjanderättshavare* avses den som, utan att omfattas av begreppet fastighetsinnehavare, har rätt att bruka eller nyttja fastighet, exempelvis verksamhetsutövare.

4. Med *avfallsnämnden* avses kommunens avfallsnämnd.
5. Med *hämtställe* avses utrymme eller plats där en eller flera behållare är uppställda för hämtning.
6. Med *insamlingssystem* avses det sätt som olika slags avfall samlas in på. Insamlingssystemen kan vara maskinella eller manuella och skiljer sig åt vad gäller behållartyper och hämtningsfordon.
7. Med *behållare* avses kärl, säck, container, bottentömmande behållare, tank, fett- och latrinbehållare, fettavskiljare eller annan anordning för uppsamling av hushållsavfall.
8. Med *utrustning* avses kärlskåp, säckkaruseller, kärl- och säckväxlare, sopnedkast, sopsug, transportanordningar eller annat som används vid insamling av hushållsavfall.

För definitioner av övriga termer och begrepp som används i dessa föreskrifter hänvisas till 15 kap. miljöbalken och till avfallsförordningen.

Kommunens ansvar för avfallshantering, tillsyn och information

3 § Avfallsnämnden har verksamhetsansvar, enligt 15 kap. 20 § miljöbalken, för hanteringen av hushållsavfall i kommunen, med särskilt ansvar för att det hushållsavfall som utgörs av farligt avfall samlas in och transporteras till en behandlingsanläggning.

Avfallshantering bedrivs av Stockholm Avfall AB, nedan kallad renhållaren.

Insamling, transport, återvinning och bortskaffande av hushållsavfall får endast utföras av den eller de entreprenörer som renhållaren anlitar för ändamålet, om inte annat särskilt anges i dessa föreskrifter.

4 § Tillsynen över avfallshantering enligt 15 kap. miljöbalken och enligt föreskrifter meddelade med stöd av miljöbalken utförs av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

5 § Avfallsnämnden informerar hushållen om krav och hantering avseende förpackningar, returpapper och konsumentelavfall i enlighet med gällande producentansvar.

6 § Kommunfullmäktige meddelar, med stöd av 27 kap. 4–6 §§ miljöbalken, föreskrifter om att avgift ska betalas för den insamling, transport, återvinning och det bortskaffande av avfall som utförs genom kommunens försorg. Avgiften ska tas ut på ett sådant sätt att återanvändning, återvinning eller annan miljöanpassad avfallshantering främjas.

Fastighetsinnehavarens och nyttjanderättshavarens ansvar

7 § Avgift ska betalas för den insamling, transport, återvinning och bortskaffande av avfall som utförs genom kommunens försorg och i enlighet med föreskrifter som kommunen har antagit med stöd av 27 kap. 4 § miljöbalken.

8 § Fastighetsinnehavare och nyttjanderättshavare är skyldiga att i behövlig omfattning informera den eller dem som bor på eller är verksamma inom fastigheten om gällande regler för avfallshantering.

9 § Fastighetsinnehavare och nyttjanderättshavare ska utan dröjsmål meddela renhållaren om ändrade ägarförhållanden eller annan förändring av betydelse för fastighetens avfallshantering.

Sortering och överlämning av hushållsavfall

Sortering av avfall

10 § Fastighetsinnehavare och nyttjanderättshavare ska sortera ut avfallsslag i enlighet med 32–53 §§ och hålla det skilt från kärl- och säckavfallet.

11 § Fastighetsinnehavare ska skapa möjligheter för insamling av kärl- och säckavfall. Utsorterade avfallsslag hanteras och lämnas enligt vad som framgår av 32–53 §§.

Skyldighet att överlämna hushållsavfall

12 § Hushållsavfall ska lämnas till renhållaren om inte annat sägs i dessa föreskrifter. Hämtningsintervall och storlek på behållare ska motsvara behovet av borttransport.

Anläggande, underhåll och skötsel av behållare och annan utrustning

Anskaffande och ägande

13 § De behållare som är godkända i kommunen framgår av bilaga 2.

14 § Ägande och ansvar för anskaffande och installation av behållare framgår av bilaga 2.

15 § Fastighetsinnehavare äger, ansvarar för och bekostar anskaffande och installation av övrig inom fastigheten förekommande utrustning och utrymmen för avfallshantering.

Anläggande

16 § Behållare, utrustning och utrymmen för avfallshantering ska utformas och anordnas så att kraven på god arbetsmiljö uppfylls samt att risk för driftavbrott och olycksfall minimeras.

Behållare, utrustning och utrymmen för avfallshantering ska medge hantering och möjliggöra hämtning med den utrustning och de hämtningsfordon som används i kommunens insamlingssystem.

Behållare och annan utrustning ska vara tillslutna på ett barnsäkert sätt och försedda med de säkerhetsanordningar som behövs med hänsyn till behållarens eller utrustningens beskaffenhet och belägenhet.

Rengöring och tillsyn

17 § Fastighetsinnehavare och i förekommande fall nyttjanderättshavare har ansvar för underhåll, rengöring och tillsyn av behållare enligt bilaga 2.

Fastighetsinnehavare ansvarar för underhåll och rengöring av övrig utrustning och de utrymmen som används för avfallshantering. Regelbunden service ska ges för att förebygga störningar gällande funktion och olägenhet såsom buller, lukt och dylikt.

Såväl behållare som inom fastigheten förekommande utrustning och utrymmen ska skötas så att kraven på god arbetsmiljö uppfylls och risk för driftavbrott och olycksfall minimeras.

Åtgärder inför hämtning

Tillträde för renhållaren

18 § Renhållarens upphandlade entreprenörer ska ha tillträde till de utrymmen i fastigheten där avfallet ska hämtas. Nycklar, portkoder och dylikt ska vid begäran tillhandahållas renhållaren eller renhållarens entreprenörer. Ändringar ska skyndsamt meddelas renhållaren.

Emballering av hushållsavfall samt placering av behållare

19 § I behållare får endast läggas sådant avfall för vilket behållaren är avsedd.

Glödande avfall får inte lämnas till kommunens insamlingssystem.

20 § Avfallet ska vara emballerat på sådant sätt att det inte sprids, orsakar skada, arbetsmiljöproblem eller annan olägenhet.

21 § Behållare får inte fyllas mer än att de kan stängas. De får inte heller vara så tunga att det blir uppenbara svårigheter att hantera dem eller att andra arbetsmiljökrav inte kan tillgodoses. Behållare bör vara fria från snö och is vid hämtningstillfället.

22 § Behållare ska vara uppställda så att hantering kan ske med de hämtningsfordon som används i kommunens insamlingssystem.

Avfall som uppsamlas i kärl vid en- och tvåbostadshus ska placeras på lämplig plats vid fastighetsgränsen i anslutning till hämtningsfordonets uppställningsplats.

Hämtningsområde

23 § Stockholms kommun utgör ett hämtningsområde.

Hämtställe

24 § På hämtställe får endast läggas sådant avfall som hämtstället är avsett för.

25 § Hämtning av hushållsavfall sker normalt vid fastighetsgränsen, vid en överenskommen plats eller vid en av kommunen anvisad plats.

26 § Anvisning av plats görs av avfallsnämnden.

Avfallsnämnden kan anvisa plats för hämtning utanför den fastighet där avfallet uppkommer under förutsättning att:

- Godtagbara hämtningsförhållanden inte kan uppnås inom fastigheten,
- möjlig plats finns att anvisa inom skäligt gångavstånd,
- kommunen har rådighet över platsen, samt
- att det i övrigt bedöms lämpligt.

Hämtnings- och transportvägar

27 § Fastighetsinnehavaren ska se till att transportväg fram till behållarens hämtnings- eller tömningsplats hålls i farbart skick.

Transportvägen ska inför hämtning ha fri sikt, hållas fri från hinder, röjas från snö och hållas halkfri.

Enskild väg som utnyttjas vid hämtning av hushållsavfall ska vara så dimensionerad och hållas i sådant skick att den är farbar vid varje hämtningstillfälle, för de hämtningsfordon som normalt används i hämtningsområdet.

Om farbar väg inte kan upprättas ska fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren avlämna avfallet på plats som överenskommits med renhållaren eller anvisats enligt 26 §.

28 § Fastighetsinnehavaren och nyttjanderättshavare ska se till att den väg som kärl och/eller säckkärra behöver dras av den som utför hämtningen hålls i sådant skick att de utan svårighet kan förflyttas. Dragvägen ska inför hämtning hållas fri från hinder, röjas från snö och hållas halkfri.

Hämtning och hantering av vissa typer av hushållsavfall

Kärl och säckavfall

29 § Hämtning av kärl- och säckavfall sker normalt måndag till fredag i nedan angivna omfattning.

- a. Från en- och tvåbostadshus sker hämtning en gång varannan vecka. Renhållaren tillhandahåller även hämtning en gång per vecka.
- b. Från en- och tvåbostadshus med godkänd gemensamhetslösning med kärl eller säck sker hämtning minst en gång per vecka.
- c. Från en- och tvåbostadshus med godkänd gemensamhetslösning där maskinella system används sker hämtning minst en gång varannan vecka.
- d. Från flerbostadshus och verksamheter med kärl eller säck sker hämtning minst en gång per vecka.
- e. Från flerbostadshus och verksamheter med maskinella system sker hämtning minst en gång varannan vecka. I de fall hämtning av avfall sker i slutna behållare, exempelvis slutna container som körs med containerhanterande fordon, tillåts hämtning minst en gång var fjärde vecka.
- f. Från anläggning som inte kan hänföras till någon av ovan angivna kategorier sker hämtning i den omfattning som kommunen bestämmer.

Utsträckt hämtningsintervall

30 § En- och tvåbostadshus med abonnemang för hämtning av separat utsorterat matavfall i kärl eller vid intygande av installerad köksavfallskvarn i fastigheten kan efter beställning till renhållaren få kärl- och säckavfallet hämtat var fjärde vecka.

31 § En- och tvåbostadshus har möjlighet att avboka upp till sex hämtningar av kärl- och säckavfallet per år. Hämtning måste dock ske minst var sjätte vecka.

Matavfall

32 § Hämtning av utsorterat matavfall sker normalt måndag till fredag i nedan angivna omfattning.

- a. Från en- och tvåbostadshus sker hämtning minst en gång varannan vecka.
- b. Från en- och tvåbostadshus med godkänd gemensamhetslösning sker hämtning minst en gång varannan vecka.
- c. Från flerbostadshus och verksamheter där det utsorterade matavfallet hanteras i kärl sker hämtning minst en gång varje vecka.
- d. Från flerbostadshus och verksamheter där det utsorterade matavfallet hanteras i maskinella system sker hämtning minst en gång varannan vecka.
- e. Pumpbart matavfall i tank och kombitank hämtas minst en gång var fjärde vecka.

33 § För att säkerställa att matavfallet sorterats rätt får renhållaren genomföra regelbundna stickprovskontroller.

34 § Hushåll får sortera ut matavfall, som mals i köksavfallskvarn och sedan släpps till avloppsnätet, i enlighet med allmänna bestämmelser för vatten- och avloppsanläggningen i Stockholm och Huddinge, ABVA.

Grovavfall

35 § Fastighetsinnehavare av flerbostadshus har ansvar för att minst två gånger årligen erbjuda en tjänst för hämtning av grovavfall från boende i fastigheten. Hämtning sker efter beställning, genom renhållarens upphandlade grovavfallsentreprenörer.

Sådan tjänst för grovavfall ska ordnas inom eller i anslutning till fastigheten, och ska ske utöver de publika tjänster för grovavfall som renhållaren tillhandahåller.

Farligt avfall, elavfall och batterier får inte förekomma i grovavfallet.

36 § Enskilda hushåll får även transportera och lämna sorterat grovavfall vid de återvinningscentraler som finns i kommunen eller vid annat ställe som anvisats av renhållaren. Vid lämning av grovavfall ska renhållarens anvisningar följas.

Trädgårdsavfall

37 § Trädgårdsavfall ska sorteras ut och hållas skilt från annat grovavfall och lämnas till kommunens insamlingssystem för trädgårdsavfall. Trädgårdsavfall får också tas omhand enligt 62 §.

Farligt avfall

38 § Farligt avfall ska hållas skilt från övrigt avfall och lämnas till kommunens eller producenternas insamlingssystem för farligt avfall. Det farliga avfallet ska vara tydligt märkt med uppgift om innehåll.

39 § Hushållens farliga avfall som inte omfattas av producentansvar kan även lämnas inom fastigheten under förutsättning att insamling sker enligt gällande regelverk. Fastighetsnära hämtning av farligt avfall sker efter beställning, genom entreprenör upphandlad av renhållaren.

Särskilt om konsumentelavfall och batterier

40 § Konsumentelavfall och bärbara batterier omfattas av producentansvar. Det ska hållas skilt från övrigt avfall så att det kan hanteras separat.

41 § Konsumentelavfall och bärbara batterier ska lämnas till producenternas insamlingssystem.

Hushållens konsumentavfall och bärbara batterier kan även lämnas inom fastigheten under förutsättning att insamling sker enligt gällande regelverk. Fastighetsnära hämtning av konsumentavfall sker efter beställning, genom entreprenör upphandlad av renhållaren.

42 § Bilbatterier och större blybatterier omfattas av producentansvar. De ska hållas skilda från övrigt avfall och ska lämnas till producenternas insamlingssystem.

Särskilt om läkemedelsavfall och förbrukade kanyler

43 § Läkemedelsavfall omfattas av producentansvar och ska hållas skilt från övrigt avfall.

44 § Läkemedelsavfall ska lämnas till apotek som hanterar receptbelagda läkemedel. Undantag görs för cytostatika och cytotoxiska läkemedel som ska lämnas till renhållarens bemannade insamlingssystem för farligt avfall. Cytostatika och cytotoxiska läkemedel klassas som farligt avfall och måste således hållas skilt från övriga läkemedel och andra sorters farligt avfall.

Skärande, stickande eller smittförande avfall såsom förbrukade kanyler ska lämnas till apotek som hanterar receptbelagda läkemedel. Förbrukade kanyler ska lämnas in i för ändamålet avsedd behållare som tillhandahålls av apotek eller motsvarande som renhållaren har avtal med.

Förpackningar, returpapper, tidningar och övrigt avfall med producentansvar

45 § Hushåll och andra användare ska, i enlighet med vad som föreskrivs i respektive förordning om producentansvar, sortera ut det avfall som omfattas av producentansvar och lämna avfallet till de insamlingssystem som producenterna tillhandahåller.

Vid fastighetsnära insamling av avfall som omfattas av producentansvar, exempelvis förpackningar, returpapper och tidningar, sker hämtning efter överenskommelse mellan fastighetsinnehavare och entreprenör som har de tillstånd och avtal som krävs av producenterna.

Döda sällskapsdjur

46 § Döda sällskapsdjur ska lämnas till kremering eller till djurkyrkogård. De kan också lämnas på avfallsanläggning som har rätt att ta emot döda sällskapsdjur.

Latrin

47 § Hämtning av latrin sker, efter särskild beställning, genom entreprenör upphandlad av renhållaren.

48 § I de fall då fastighet, båt, fartyg, pråm eller liknande flytetyg i hamn saknar anslutning till avloppsanläggning ska latrin samlas upp i latrinbehållare eller flyttbar torrtoalett. Permanent användning av flyttbar torrtoalett och liknande är inte tillåtet.

Fettavskiljare, enskilda slutna tankar och slamavskiljare

49 § Fettavskiljare, enskilda slutna tankar och slamavskiljare ska vara lättillgängliga för tömning. Lock, manlucka eller annan tömningsanordning ska lätt kunna öppnas av en person och får inte vara övertäckt vid tömning.

50 § Fastighetsinnehavaren ansvarar för anläggningens skötsel och underhåll. Finns anläggningen på båt, fartyg, pråm eller liknande flytetyg svarar ägaren för anläggningens skötsel och underhåll.

51 § Tömning av fettavskiljare, enskilda slamavskiljare och slutna tankar sker genom entreprenör upphandlad av renhållaren. Tömning ska ske i minst nedan angivna omfattning.

- a. Fettavskiljare ska tömmas minst en gång var fjärde vecka. Renhållaren tillhandahåller även hämtning var sjätte och var åttonde vecka om särskild överenskommelse finns.
- b. Slutna enskilda tankar ska tömmas minst en gång per år.
- c. Enskilda slamavskiljare ska tömmas minst en gång vartannat år.

Fett, frityrolja och liknande

52 § Fett, frityrolja och liknande i enskilda slutna behållare hämtas efter särskild beställning genom entreprenör upphandlad av renhållaren.

53 § Enskilda hushåll ska lämna överbliven matolja och fett i slutna behållare till kommunens insamlingssystem för farligt avfall. Behållarens vikt får inte överstiga 15 kg.

Mindre mängder fett kan även läggas i behållaren för kärl- och säckavfall, under förutsättning att fettet samlats upp i behållare med tätslutande lock.

Avvikelser från ordinarie hämtning

54 § Utebliven hämtning till följd av otjänlig väderlek eller annan oförutsedd händelse utförs skyndsamt och så snart det är möjligt för renhållaren.

55 § Avfall som blir kvar i behållare efter tömning, till exempel fastfruset eller hårt packat avfall, har renhållaren ingen skyldighet att ta loss.

56 § Vid upprepade avvikelser från gällande abonnemang, så som överfulla behållare, förekomst av åtskilliga extra säckar eller felsorterat matavfall har renhållaren rätt att justera abonnemanget så att det motsvarar rådande förhållanden på hämtstället.

Särskilt om hushållsavfall från verksamheter

57 § Hushållsavfall från verksamheter ska hållas skilt från annat avfall än hushållsavfall. För hushållsavfall från verksamheter gäller 10–56 §§ om inte annat anges i dessa föreskrifter.

Annat avfall än hushållsavfall från verksamheter

Uppgiftsskyldighet

58 § Den som inom kommunen bedriver en yrkesmässig verksamhet som ger upphov till annat avfall än hushållsavfall ska vid begäran av renhållaren lämna de uppgifter om arten, sammansättningen, mängden eller hanteringen av avfallet som behövs som underlag för kommunens renhållningsordning.

59 § Enligt 24 § avfallsförordningen ska den som är innehavare av en hamn lämna uppgift till kommunen om behovet av avfallshantering enligt 23 § avfallsförordningen. Uppgifterna ska lämnas till avfallsnämnden.

Undantagsregler

Handläggning av anmälnings- och ansökningsärenden

60 § Anmälan eller ansökan om undantag från kommunens föreskrifter om avfallshantering avseende bestämmelser om hushållsavfall ska göras av den som vill ha undantag. Ansökan prövas av miljö- och hälsoskyddsnämnden, med undantag av 65 § och 67 § som prövas av avfallsnämnden.

Anmälan och ansökan ska vara skriftlig och innehålla uppgifter om vilka avfallsslag som avses omhändertas samt en redogörelse för på vilket sätt omhändertagandet ska ske så att eventuell påverkan på miljön och människors hälsa kan bedömas.

Av ansökan eller anmälan ska framgå den tidsperiod som avses och uppgifter om de beräknade avfallsmängderna.

Kompostering, annan återvinning eller bortskaffande av visst hushållsavfall

61 § Hushållsavfall får endast tas om hand på den egna fastigheten enligt vad som anges i 62–64 §§ och under förutsättning att det kan ske utan risk för olägenhet för människors hälsa och miljön.

62 § Trädgårdsavfall från fastigheten får komposteras på fastigheten utan särskild anmälan.

Torrt trädgårdsavfall som inte kan utnyttjas för kompostering får eldas endast under vecka 18 och vecka 40 samt på Valborgsmässafton om det kan ske utan att olägenhet uppstår och det inte strider mot andra föreskrifter eller beslut.

Förbud mot eldning till skydd för människors hälsa och miljön meddelade med stöd av stöd av 40 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, eldningsförbud till skydd mot brand utfärdade med stöd av förordningen (2003:789) om skydd mot olyckor, förbud och restriktioner enligt annan författning samt brandriskvarning måste således beaktas.

63 § Fastighetsinnehavare och nyttjanderättshavare som själv avser att kompostera matavfall och liknande avfall från fastigheten inom fastigheten, ska anmäla detta till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Kompostering av matavfall och liknande avfall på fastigheten ska ske i skadedjurssäker behållare och på sådant sätt att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppstår. Fastigheten ska ge utrymme för användning av den erhållna kompostjorden.

64 § Kompostering av latrin på fastigheten får, efter ansökan till miljö- och hälsoskyddsnämnden, medges i särskild därför avsedd anläggning på fastigheten, så kallad förmultningsanläggning eller liknande anläggning för omhändertagande av latrin för användning av näringsämnen. Ansökan om omhändertagande av latrin genom egen anläggning ska innehålla en komplett beskrivning av anläggningen.

Gemensamma avfallsbehållare

65 § Två eller flera närliggande fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare kan efter ansökan till avfallsnämnden medges rätt att använda gemensam behållare för kärl- och säckavfallet. Medgivande kan ges under förutsättning att bestämmelserna i dessa föreskrifter om fyllnadsgrad och vikt beaktas och att olägenheter för människors hälsa eller miljön inte uppstår.

En av fastighetsinnehavarna eller nyttjanderättshavarna ska förbinda sig att ansvara för uppställningsplats.

Medgivande om gemensam avfallsbehållare för kärl- och säckavfall kan återkallas om avfallsnämnden konstaterar att förutsättningar för medgivandet inte längre är uppfyllda.

66 § Två eller flera närliggande fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare har efter anmälan till renhållaren rätt att dela behållare för matavfall.

Två eller flera närliggande fastighetsinnehavare har möjlighet att dela behållare för trädgårdsavfall utan särskild anmälan.

Uppehåll i hämtning

67 § Ansökan om uppehåll i hämtning ska göras senast en månad före den avsedda uppehållsperioden. Uppehåll i hämtning av hushållsavfall medges för maximalt ett år per ansökningstillfälle.

67 § a. Uppehåll i hämtning av kärl- och säckavfall från en- och tvåbostadshus kan efter ansökan till avfallsnämnden medges om fastigheten inte kommer att nyttjas under en sammanhängande tid om minst tre månader.

67 § b. Uppehåll i hämtning av kärl- och säckavfall från flerbostadshus kan efter ansökan till avfallsnämnden medges om fastigheten inte kommer att nyttjas under en sammanhängande tid om minst fyra veckor.

67 § c. Uppehåll i hämtning av kärl- och säckavfall från en verksamhet kan efter ansökan till avfallsnämnden medges om verksamheten inte kommer att bedrivas under en sammanhängande tid om minst fyra veckor.

Eget omhändertagande och dispens från skyldigheten att överlämna hushållsavfall till kommunen

68 § Miljö- och hälsoskyddsnämnden får med stöd av 15 kap. 25 § miljöbalken, om det finns särskilda skäl och under förutsättning att avfallet kan hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt, ge dispens från förbudet i 15 kap. 24 § 1 st. miljöbalken, som innebär att hushållsavfall samt annat avfall som kommunen ska ansvara för inte får hanteras av annan än kommunen eller den som kommunen anlitar.

Förtydligande av definitionen av med hushållsavfall jämförligt avfall

I 15 kap. 3 § miljöbalken definieras hushållsavfall som avfall från hushåll samt därmed jämförligt avfall från annan verksamhet. Bedömningen av om visst avfall från en verksamhet ska anses vara jämförligt med hushållsavfall ska göras utifrån dels avfallets härkomst, dvs. om det uppkommit till följd av att människor uppehållit sig i den aktuella lokalen, dels om avfallet i ett renhållningssammanhang är jämförligt med avfall från hushåll. Som exempel kan nämnas att avfall från personalmatsalar, restaurangavfall och toalettavfall är ett sådant med hushållsavfall jämförligt avfall. Vid bedömningen av om avfall från annan verksamhet kan anses jämförligt med hushållsavfall ska hänsyn även tas till om avfallet har en potential att skräpa ner på samma sätt som avfall från hushåll har.

För att förtydliga definitionen av med hushållsavfall jämförligt avfall skickades en framställan från Stockholm Vatten och Avfall den 7 december 2016 till miljöförvaltningen med begäran om vad miljöförvaltningen anser vara hushållsavfall respektive verksamhetsavfall med avseende på ett antal olika avfallsslag enligt nedan.

1. Förpackat matavfall från livsmedelsbutiker
2. Blandat avfall från livsmedelsbutiker
3. Frityrolja och annat spillfett från restauranger
4. Bröd från bagerier där även kaféverksamhet finns
5. Avfall från food trucks
6. Evenemangsavfall där servering förekommer
7. Blandat torrt avfall från restaurangkök
8. Avfall från produktionskök i butik med matplatser
9. Avfall från produktionskök i butik utan matplatser

Skälet till behov av förtydliganden har sin grund i att det saknas nationella riktlinjer för hur jämförligt avfall ska tolkas i specifika fall. Vägledning sker idag främst genom olika domslut där frågan om hur en verksamhets avfall ska klassas varit aktuell.

Svar på Stockholm Vatten och Avfalls framställan gjordes via ett tjänsteutlåtande daterat den 9 januari 2017, och som därefter beslutades av miljö- och hälsoskyddsnämnden den 31 januari 2017. Miljöförvaltningens bedömning av hur avfall från olika verksamheter ska klassas återges i korthet nedan. För full lydelse av miljöförvaltningens svar på skrivelsen från Stockholm Vatten och Avfall hänvisas till Dnr 2016-18664.

Förpackat matavfall från livsmedelsbutiker

Miljöförvaltningen anser att allt avfall bestående av utsorterade matvaror som uppstår i en livsmedelsbutik är att anse som verksamhetsavfall, däribland förpackat matavfall. Det skall dock understrykas att detta förhållningssätt endast gäller så länge det utsorterade butiksavfallet inte blandas med vad som är hushållsavfall.

Blandat avfall från livsmedelsbutiker

Sådant avfall som är jämförligt med hushållsavfall och som uppkommer i en livsmedelsbutik till följd av att människor uppehåller sig där, till exempel avfall från personalutrymmen och liknande, är

enligt miljöförvaltningen att betrakta som hushållsavfall enligt 15 kap. 3 § miljöbalken. Detsamma gäller avfall från kunder i butikslokalen eller inom övriga områden till vilka kunderna har tillträde. Om det med hushållsavfall jämförliga avfallet blandas med annat verksamhetsavfall från en livsmedelsbutik är det blandade avfallet att anse som hushållsavfall. Grunden för denna bedömning är det kommunala avfallsmonopolet enligt 15 kap. 20, 22, 24 §§.

Frityrolja och annat spillfett från restauranger

Spillfett och fett från en fettavskiljare inom restaurangverksamhet är enligt miljöförvaltningen att betrakta som hushållsavfall på samma sätt som övrigt avfall från restauranger.

Bröd från bagerier där även kaféverksamhet finns

Bröd från bagerier där det finns kaféverksamhet är enligt miljöförvaltningen att betrakta som hushållsavfall. Vad gäller bröd från bagerier utan servering ser miljöförvaltningen detta som ett verksamhetsavfall. Detta förutsatt att det inte sker någon beredning av till exempel smörgåsar eller liknande som är avsett att förtäras i den omedelbara närheten till bageriet.

Avfall från food trucks

Miljöförvaltningen anser att verksamheten vid en food truck är att jämföras med restaurangverksamhet. Det avfall som uppstår vid beredningen av mat i en food truck samt vid förtäring av maten i den omedelbara närheten till en food truck utgörs således av hushållsavfall.

Evenemangsavfall där servering förekommer

Sådant avfall som uppkommer vid servering inom ett festivalområde eller annat evenemang utgörs enligt miljöförvaltningens mening av hushållsavfall.

Blandat torrt avfall från restaurangkök

Allt avfall, som inte är producentansvarsavfall, och som uppkommer inom en restaurangverksamhet är enligt miljöförvaltningens mening att betrakta som hushållsavfall. För de fall där matavfall med mera blandas med producentansvarsavfall utgörs även den blandade fraktionen av hushållsavfall.

Produktionskök i butik med matplatser

Vad gäller avfall från ett produktionskök i en livsmedelsaffär med matplatser inom butiken utgörs detta avfall enligt miljöförvaltningens mening av hushållsavfall. När det gäller livsmedelsbutiker är det viktigt att verksamheten kan visa att separeringen mellan hushållsavfall och verksamhetsavfall sker på ett tydligt sätt.

Produktionskök i butik utan matplatser

Avfall som uppkommer från ett produktionskök i en livsmedelsaffär utan matplatser (i en delikatessdisk och likande eller vid så kallad bake-off) utgörs enligt miljöförvaltningens mening av verksamhetsavfall. Sådan beskriven verksamhet är närmast att jämföras med catering utan servering, vars avfall enligt miljöförvaltningens uppfattning även det utgör verksamhetsavfall.

Godkända behållartyper

Här redovisas de behållartyper som är godkända att använda i Stockholms kommuns insamlingssystem. Bilagan är indelad i två avsnitt: Först redovisas behållare för manuell insamling, sedan behållare för maskinell insamling.

För att tillgodose arbetsmiljökrav är vissa behållartyper under utfasning och nyteckning av abonnemang får därmed inte ske. Fullständig information finns i gällande avfallstaxa.

Manuell insamling

Behållartyperna är godkända under förutsättning att god arbetsmiljö upprätthålls. Beteckningarna X och ⊗ innebär att behållarna är godkända att användas av en viss kundkategori.

Beteckningen X innebär att behållare anskaffas, ägs, underhålls och rengörs av fastighetsinnehavaren och i förekommande fall nyttjanderättshavaren.

Beteckningen ⊗ innebär att behållare ägs och tillhandahålls av renhållaren. Fastighetsinnehavaren och i förekommande fall nyttjanderättshavare ansvarar för rengöring och tillsyn.

Övrig utrustning såsom säckkaruseller, transportanordningar, kärlskåp och liknande införskaffas, ägs och underhålls av fastighetsinnehavare.

	En och tvåbostadshus	En och tvåbostadshus med godkänd gemensamhetslösning	Flerbostadshus	Verksamheter
Kärl 140 liter	⊗			X
Kärl 190 liter	⊗		X	X
Kärl 240 liter	⊗		X	X
Kärl 340–800 liter	⊗ <i>Enbart trädgårdsavfall</i>	⊗	X	X
Hämtning betald säck 125 liter	⊗	⊗	⊗	⊗
Hämtning betald säck 60 liter, 350 liter				⊗
Engångssäck 30–125 liter				X
Engångssäck 160 liter	⊗			X
Engångssäck 240 liter			⊗	⊗
Engångssäck			⊗	⊗

350 liter				
Matavfallskärl 140 liter	⊗	⊗	⊗	⊗
Latrinkärl 37 liter	⊗	⊗	⊗	⊗

Maskinell insamling

Fastighetsinnehavare och i förekommande fall nyttjanderättshavare äger och är ansvarig för anskaffande, installation, underhåll och rengöring av behållare.

Övrig utrustning som nyttjas vid maskinell insamling av hushållsavfall införskaffas, ägs och underhålls av fastighetsinnehavare.

Fastighetsinnehavare och nyttjanderättshavare ska samråda med renhållaren innan ett maskinellt system tas i bruk.

Följande behållartyper är, efter samråd med renhållaren, godkända att använda i kommunens insamlingssystem:

- Bottentömmande behållare som töms med kranbil
- Behållare/tank som töms med mobil sopsug
- Behållare som töms med slamsugbil, till exempel tank för pumpbart matavfall, kombitank fettavskiljare, slamtank och sluten tank
- Container för tömning i sophämningsfordon, till exempel vippcontainer
- Container för containerhanterande fordon

Förslag till Gemensamma miljökrav för entreprenader - slutversion 2017-11-09**Förutsättningar och tillämpning**

Dessa krav syftar till att åstadkomma miljönytta på ett kostnadseffektivt sätt vid genomförandet av entreprenader. Kraven är en överenskommelse mellan Göteborgs, Malmö och Stockholms stad samt Trafikverket och gäller alla upphandlingar av entreprenader som dessa organisationer gör.

Kraven gäller entreprenörens organisation och den verksamhet som entreprenören bedriver på uppdrag av beställaren. Kraven gäller också samtliga underentreprenörer, i alla led, och deras organisationer och den verksamhet som underentreprenörerna bedriver inom ramen för den verksamhet som uppdraget från beställaren gäller. Kraven har i första hand utvecklats för entreprenadtjänster, såsom byggande, drift och underhåll av infrastruktur, samt mark- och anläggningsarbeten. Kraven gäller för planering och genomförande, såväl utförande- som totalentreprenad.

De gemensamma kraven är generella baskrav, och de täcker inte alla miljöfrågor som hanteras under en entreprenad. Trafikverket har kompletterande krav och det kan tillkomma krav från beställaren i varje enskild entreprenad som beror på förutsättningarna i det specifika fallet.

Där det är motiverat, till exempel inom känsliga områden, ställs krav som är skärpta jämfört med grundkraven. Definitionen av "känsligt område" finns tillsammans med andra definitioner i bilagan till kraven. I Stockholm, Göteborg och Malmö stad tillämpas alltid kraven för känsliga områden.

Avvikelser från kraven leder till påföljder som står i relation till avvikelsernas art och konsekvenserna av den. Den entreprenör som tecknar avtalet med beställaren är ansvarig för att även underentreprenörer lever upp till kraven, och påföljder vid avvikelser kommer därmed att riktas mot entreprenören.

Metoder och teknik utvecklas ständigt. Beställarna är öppna för förslag som kan ge ännu större miljönytta eller sänka kostnaderna för att nå miljönyttan. En entreprenör som har förslag på utveckling som minskar miljöpåverkan ska ta initiativ till en diskussion med beställaren om detta. En god planering av entreprenaden gällande fordon, maskiner, transporter, drivmedel, val av material m.m. möjliggör ofta energibesparing och minskad miljöpåverkan.

Beställaren kan medge avsteg från kraven i situationer där en strikt tillämpning av de tekniska kraven, och den miljönytta de ger, inte står i rimlig proportion till de kostnader detta medför.

Ytterligare information om syfte med kraven, tillämpning, systemavgränsning, uppföljning och förklaringar finns i ett vägledningsdokument. Detta dokument finns tillgängligt på respektive beställarorganisations webbplats och kan komma att uppdateras efter hand som kraven tillämpas och praxis utarbetas. På webbplatserna finns även information om var man kan få ytterligare stöd och hjälp.

SLUTLIGT FÖRSLAG

Systematiskt miljöarbete
Entreprenören ska bedriva ett systematiskt miljöarbete. Detta innebär att följande ska finnas tillgängligt: 1. Miljöpolicy • som är antagen av företagets ledning • som innehåller åtagande om att uppfylla bindande krav och en ständigt förbättrad miljöprestanda 2. Mål och handlingsplaner för betydande miljöpåverkan och miljörisker. 3. Rutiner för: • Hantering av betydande miljöpåverkan och miljörisker. • Egenkontroll och uppföljning av miljöarbetet • Hantering av avvikelser, korrigerande och förebyggande åtgärder • Beredskap och agerande vid nödlägen Punkterna 1-3 ska vara relevanta för den offererade delen av företagets verksamhet.
Redovisningskrav
Det systematiska miljöarbetet ska vara dokumenterat och på anmodan kunna redovisas för beställaren.
Avvikelse från kravet anses föreligga om:
• Entreprenören under kontraktstiden konstateras sakna delar av ett systematiskt miljöarbete som det definieras i kravet.

Miljöplan

Entreprenören ska senast vid entreprenadens startmöte presentera en skriftlig objektsanpassad miljöplan för beställaren där följande punkter minst ska ingå:

1. En namngiven juridiskt miljöansvarig och en namngiven miljökontaktperson för entreprenaden.
2. En redovisning av i entreprenaden identifierade betydande miljöpåverkan och miljörisiker.
3. En beskrivning av vilka miljökraven är och hur de ska uppnås inom entreprenaden. Följande ska minst ingå i beskrivningen:
 - a) Generella miljökrav (kraven i detta dokument samt eventuella tillkommande generella krav)
 - b) Objektspecifika miljökrav, inklusive tillämpliga krav i miljölagstiftningen
 - c) Entreprenörens miljömål och åtgärder för att uppfylla miljökraven samt förebygga en miljöpåverkan och miljörisiker inom ramen för entreprenaden.
 - d) Hur miljökompetensen säkerställs dvs vilken kompetens som finns med hänsyn till miljökraven och vilken kompetens som finns tillgänglig på plats.
 - e) Hur miljöplanen och miljökraven ska kommuniceras med personal, egen såväl som inhyrd.
4. En beskrivning av minst en åtgärd som ska genomföras för att minska klimatpåverkan utöver de klimatkrav som ställs på drivmedel och material. Åtgärden ska riktas mot de verksamheter/anläggningar som bedömts innebära störst klimatpåverkan i det aktuella projektet.

Punkt 4 gäller inte för projekt där Trafikverket är beställare.

Entreprenören ska säkerställa att miljöplanen håller tillräckligt kvalitet och uppfyller ställda krav innan arbetet påbörjas och ska i samråd med beställaren dokumentera detta.

Redovisningskrav

Entreprenören ska hålla miljöplanen aktuell och anmäla eventuella avvikelser från denna till beställaren. Uppdatering och hantering av avvikelser ska ske i samråd med beställaren och dokumenteras.

Avvikelse från kravet anses föreligga om:

- Miljöplanen saknas eller har brister så att kontraktsvillkoret inte uppfylls.
- Avvikelser från miljöplanen sker utan att detta anmälts till beställaren.

Drivmedel**Grundkrav**

Drivmedel ska uppfylla följande krav och kriterier:

- Alkylatbensin (SS 155461:2008 samt drivmedelslagen (SFS 2011:319 §5))
- Bensin MK1 (SS-EN 228:2013 samt drivmedelslagen (SFS 2011:319 §4))
- Dieselbränsle MK1 (SS 155435:2016 samt drivmedelslagen (SFS 2011:319 §8))
- E85 (SS 155480:2012)
- ED95 (SS 155437:2015)
- Fordonsgas (SS-EN 16723-2:2017)
- RME/FAME (SS-EN 14214:2012+A1:2014)
- Syntetiska dieselbränslen (EN 15940:2016)

Alkylatbensin ska användas för motorerna i bensindrivna arbetsmaskiner och arbetsredskap i de fall dessa inte är försedda med katalytisk rening.

Vid användande av ovanstående drivmedel ansvarar fordons/maskinägaren för att motortillverkaren har givit godkännande för att använda aktuellt drivmedel. För tunga fordon som uppfyller Euro VI ska fordonet även vara typgodkänt för aktuellt drivmedel.

Utöver ovan listade drivmedel är det även tillåtet att använda el samt vätgas.

Krav avseende klimatpåverkan från drivmedel till fordon och arbetsmaskiner i storstadsregionerna

Minst 20 procent av den samlade energianvändningen, avseende fordon och arbetsmaskiner, ska bestå av el från förnybara energikällor och/eller hållbara höginblandade och hållbara rena biodrivmedel som inte omfattas av reduktionsplikt.

Med förnybara energikällor avses biobränsle, geotermisk energi, solenergi, vattenkraft, vindkraft och vågenergi enligt Lag (2011:1200) om elcertifikat.

I de fall biodrivmedel används för att uppfylla eventuella klimatkrav måste det, för det aktuella drivmedlet, finnas ett hållbarhetsbesked utfärdat av Energimyndigheten i enlighet med Lag (2010:598) om hållbarhetskriterier för biodrivmedel och flytande biobränslen.

För Trafikverket gäller detta krav för investeringsprojekt mindre än 50 mkr samt för underhållsentreprenader oavsett storlek. För krav på investeringsprojekt större än eller lika med 50 mkr (för ytterligare information) se Trafikverkets riktlinje "Klimatkrav i planläggning, byggskede, underhåll och på teknisk godkänt järnvägsmateriel", TDOK 2015:0480.

Redovisningskrav

Använda drivmedel som berörs av kraven ska dokumenteras och vid anmodan kunna redovisas i en förteckning enligt i ett av beställaren anvisat format.

För klimatrelaterade krav krävs dessutom en förteckning av använda mängder och kvaliteter av el och drivmedel till fordon och arbetsmaskiner enligt ett av beställaren fastställt formulär.

Avvikelse från kravet anses föreligga om:

- Drivmedel som inte uppfyller kraven används inom entreprenaden.
- Avsaknad av en dokumenterad redovisning enligt kravet.

Lätta fordon**Grundkrav****Krav i upphandlingar som görs från och med 2018-2019**

Personbilar med högre utsläpp av koldioxid än 200 g/km ska inte användas.
Lätta lastbilar med högre utsläpp av koldioxid än 250 g/km ska inte användas.
Lätta fordon som är äldre än 8 år ska inte användas.

Krav i upphandlingar som görs från och med 2020

Lätta fordon ska uppfylla Euroklass 5 eller senare Euro-krav.

Kraven enligt ovan omfattar inte lätta tvåvägsfordon.

Redovisningskrav

Använda lätta fordon, som berörs av kraven, ska dokumenteras och vid anmodan kunna redovisas i en förteckning (fordonstyp, märke, modell, registreringsnummer och utsläppsklass (Euroklass)) enligt i ett av beställaren anvisat format.

Avvikelse från kravet anses föreligga om:

- Fordon som inte uppfyller kontraktsvillkoret påträffas.
- Avsaknad av en dokumenterad redovisning enligt kravet.

Tunga fordon
Grundkrav Krav i upphandlingar som görs från och med 2018-2019 Tunga fordon ska uppfylla Euroklass IV eller senare Euro-krav. Krav i upphandlingar som görs från och med 2020 Tunga fordon ska uppfylla Euroklass V eller senare Euro-krav. Tunga fordon som för sin uppgift på arbetsplatsen drivs med el, och använder förbränningsmotor för sin förflyttning/framdrift ska uppfylla Euro IV. Fordonets förbränningsmotor får i sådant fall ej användas under arbete eller för att framställa el. Krav på fordon för transport av geoteknisk utrustning Utöver fordon som klarar de generella kraven får även direktimporterade fordon från USA, som saknar Euroklass, specifikt användas för transport av geoteknisk utrustning. Dessa direktimporterade fordon får inte vara äldre än 12 år, tillverkningsåret oräknat. <i>Kraven enligt ovan omfattar inte tunga tvåvägsfordon, tunga spårfordon och tankbilar för tankbeläggning.</i>
Skärpta krav i känsliga områden:
Krav i upphandlingar som görs från och med 2018-2019 Tunga fordon ska uppfylla Euroklass V eller senare Euro-krav. Krav i upphandlingar som görs från och med 2020 Tunga fordon ska uppfylla Euroklass VI eller senare Euro-krav. Tunga fordon som för sin uppgift på arbetsplatsen drivs med el, och använder förbränningsmotor för sin förflyttning/framdrift ska uppfylla Euro V. Fordonets förbränningsmotor får i sådant fall ej användas under arbete eller för att framställa el. Krav på fordon för transport av geoteknisk utrustning Utöver fordon som klarar de generella kraven får även direktimporterade fordon från USA, som saknar Euroklass, specifikt användas för transport av geoteknisk utrustning. Dessa direktimporterade fordon får inte vara äldre än 12 år, tillverkningsåret oräknat. <i>Kraven enligt ovan omfattar inte tunga tvåvägsfordon, tunga spårfordon och tankbilar för tankbeläggning.</i>
Redovisningskrav
Använda tunga fordon, som berörs av kraven, ska dokumenteras och vid anmodan kunna redovisas i en förteckning (fordonstyp, märke, modell, registreringsnummer och utsläppsklass (Euroklass)) enligt i ett av beställaren anvisat format.

Avvikelse från kravet anses föreligga om:

- Fordon som inte uppfyller kontraktsvillkoret påträffas.
- Avsaknad av en dokumenterad redovisning enligt kravet.

Arbetsmaskiner**Grundkrav****Krav i upphandlingar som görs från och med 2018-2019**

Motorerna i arbetsmaskiner som omfattas av EU:s regelverk ska uppfylla kraven enligt Steg II eller senare Steg-krav.

Motorerna i arbetsmaskiner som inte omfattas av EU:s regelverk får vara högst 10 år gamla.

Krav i upphandlingar som görs från och med 2020

Arbetsmaskiner får inte vara äldre än 12 år, tillverkningsåret oräknat.

Arbetsmaskiner vars motorer uppfyller kraven enligt Steg IV eller senare Steg-krav får användas även om ålderskravet inte är uppfyllt.

Arbetsmaskiner som för sin uppgift drivs med el, och använder förbränningsmotor för sin förflyttning/framdrift får inte vara äldre än 16 år, tillverkningsåret oräknat. Arbetsmaskinens förbränningsmotor få i sådant fall ej användas under arbete eller för att framställa el.

Krav på arbetsmaskiner som genomgått motorbyte eller uppgraderats

Arbetsmaskiner där motorbyte eller uppgradering skett till följande utsläppsklasser får användas till och med angivet årtal.

Motoreffekt	Steg IIIA Grundkrav	Steg IIIB Grundkrav
P<8 kW	-	-
8≤P<19 kW	-	-
19≤P<37 kW	2030	-
37≤P<56 kW	2024	2030
56≤P<75 kW	2023	2026
75≤P<130 kW	2023	2026
130≤P≤560 kW	2022	2026
P>560 kW	-	-

Kraven enligt ovan omfattar inte tunga tvåvägsarbetsmaskiner, spårgående arbetsmaskiner, väghyvlar och arbetsmaskiner för tankbeläggning.

Skärpta krav i känsliga områden:**Krav i upphandlingar som görs från och med 2018-2019**

Motorerna i dieseldrivna arbetsmaskiner som omfattas av EU:s regelverk ska uppfylla kraven enligt Steg IIIA eller senare Steg-krav.

Motorerna i bensindrivna arbetsmaskiner som omfattas av EU:s regelverk ska uppfylla kraven enligt Steg II eller senare Steg-krav.

Motorerna (under 19 kW) i arbetsmaskiner som inte omfattas av EU:s regelverk får vara högst 6 år gamla.

Krav i upphandlingar som görs från och med 2020

Arbetsmaskiner får inte vara äldre än 6 år, tillverkningsåret oräknat.

Arbetsmaskiner vars motorer har en effekt under 19 kW får inte vara äldre än 9 år, tillverkningsåret oräknat.

Arbetsmaskiner vars motorer uppfyller kraven enligt Steg IV eller senare Steg-krav för användas även om ålderskravet inte är uppfyllt.

Arbetsmaskiner som för sin uppgift drivs med el, och använder förbränningsmotor för sin förflyttning/framdrift får inte vara äldre än 9 år, tillverkningsåret oräknat.

Arbetsmaskinens förbränningsmotor får i sådant fall ej användas under arbete eller för att framställa el.

Krav på arbetsmaskiner som genomgått motorbyte eller uppgraderats

Arbetsmaskiner där motorbyte eller uppgradering skett till följande utsläppsklasser får användas till och med angivet årtal.

Motoreffekt	Steg IIIA Grundkrav	Steg IIIB Grundkrav
P<8 kW	-	-
8≤P<19 kW	-	-
19≤P<37 kW	2024	-
37≤P<56 kW	-	2024
56≤P<75 kW	-	-
75≤P<130 kW	-	-
130≤P≤560 kW	-	-
P>560 kW	-	-

Kraven enligt ovan omfattar inte tvåvägsarbetsmaskiner och spårgående arbetsmaskiner.

Redovisningskrav

Använda arbetsmaskiner, som berörs av kraven, ska dokumenteras och vid anmodan kunna redovisas i en förteckning (Maskintyp, märke, modell, tillverkningsår, serie- eller typbeteckning, motoreffekt, utsläppsklass om tillämpligt (Stegklass)) enligt i ett av beställaren anvisat format.

Särskilda redovisningskrav när arbetsmaskiner används som bytt motorer eller uppgraderats

Vid motorbyte ska följande information anges, utöver den information som efterfrågas för arbetsmaskinen enligt ovan.

- Typgodkännandenummer för motorn

Vid uppgradering.

- Typgodkännandeintyg enligt UNECE förordning 132 eller motsvarande godkännande från Transportstyrelsen
- Intyg om att ovanstående uppgraderingsutrustning monterats på aktuell arbetsmaskin

Avvikelse från kravet anses föreligga om:

- Arbetsmaskiner med motor som inte uppfyller kontraktsvillkoret påträffas.
- Avsaknad av en dokumenterad redovisning enligt kravet.

Kemiska produkter**Grundkrav**

Entreprenören ansvarar för att kemiska produkter uppfyller kraven nedan innan de används i entreprenaden.

Entreprenören ska tillämpa miljöbalkens produktvalsprincip vid val och användning av kemiska produkter:

1. Kemiska produkter ska i första hand klara Trafikverkets kriterier för grupp A.
2. Om det inte är möjligt att uppfylla Trafikverkets kriterier för grupp A får kemiska produkter som klarar kriterierna för grupp B användas. Kemiska produkter som inte klarar kriterierna för grupp A ska uppfylla följande särskilda villkor före användning:
 - En dokumenterad produktvalsanalys och farobedömning ska göras innan produkten används.
3. Om det inte heller är möjligt att uppfylla Trafikverkets kriterier för grupp B får kemiska produkter klassificerade i grupp C användas. Kemiska produkter som inte klarar kriterierna för grupp B ska uppfylla följande särskilda villkor före användning:
 - En dokumenterad produktvalsanalys, farobedömning samt riskanalys ska göras innan produkten används.

Kemiska produkter får inte användas om de innehåller ämnen på Trafikverkets förbudslista i halter lika med eller över respektive ämnes egenskapskriterier, Grupp D.

Trafikverkets kriterier för grupp A, B och C är harmoniserade med kriterier som används av bedömningssystemen i bygg- och anläggningsbranschen. Dessa bedömningssystem får i samråd med beställaren användas för att verifiera kemiska produkter enligt Trafikverkets kriterier. Översättningsnyckel för kriterierna finns i vägledningen.

Skärpta krav i känsliga områden:

Förutom grundkraven gäller att:

Hydraulvätskor som används ska uppfylla miljöegenskapskraven i Svensk Standard SS 155434.

Redovisningskrav

Entreprenören ska hålla en förteckning och vid anmodan kunna redovisa de kemiska produkter som används, med namn, faroklass, mängd samt grupp enligt Trafikverkets kriterier enligt i ett av beställaren anvisat format. Detta gäller även genomförda produktvalsanalyser, farobedömningar och riskanalyser. Förteckning över inbyggda kemiska produkter ska ingå i projektets slutdokumentation.

Avvikelse från kravet anses föreligga om:

- Kemiska produkter inte uppfyller angivna krav och kriterier påträffas.
- Entreprenören saknar en dokumenterad produktvalsanalys, farobedömning eller riskanalys när så krävs.
- Kemiska produkter används utan att särskilt tilldelade villkor uppfylls.
- Entreprenören saknar en dokumenterad förteckning över de kemiska produkter som används.
- Hydraulvätskor som används i känsliga områden inte uppfyller standardkravet.

För entreprenader där Trafikverket är beställare gäller dessutom följande:

- Märkningspliktiga kemiska produkter som används i uppdraget ska granskas av Trafikverkets kemikaliegranskningsfunktion. Samtliga krav i Trafikverkets riktlinje och rutinbeskrivning TDOK 2010:310 och TDOK 2010:311 ska uppfyllas vid granskning och användning av kemiska produkter. Dokumenten och Trafikverkets kemikaliehanteringssystem, som ska användas för ansökan och granskning, finns på Trafikverkets webbplats: www.trafikverket.se
- Använda kemiska produkter ska dokumenteras i en kemikalieförteckning. Kemikalieförteckningen ska uppfylla minimikraven i TDOK 2010:310.

Material och varor**Grundkrav**

Krav avseende innehåll av farliga ämnen

Entreprenören ansvarar för att alla inbyggda material och varor uppfyller kraven nedan innan de används i entreprenaden.

Entreprenören ska tillämpa miljöbalkens produktvalsprincip vid val och användning av material och varor:

1. Material och varor ska i första hand klara Trafikverkets kriterier för grupp A.
2. Om det inte är möjligt att uppfylla Trafikverkets kriterier för grupp A får material och varor som klarar kriterierna för grupp B användas.
3. Om det inte heller är möjligt att klara Trafikverkets kriterier för grupp B får material och varor klassificerade i grupp C användas. Material och varor som inte klarar kriterierna för grupp B ska uppfylla följande särskilda villkor före användning:
 - En dokumenterad produktvalsanalys samt en riskanalys ska göras innan materialet eller varan används.

Material och varor får inte användas om de innehåller ämnen på Trafikverkets förbudslista i halter lika med eller över respektive ämnes egenskapskriterier, Grupp D.

Om entreprenören måste använda material och varor där det saknas tillgänglig information om vilka ämnen som ingår, grupp E, ska en dokumenterad produktvalsanalys göras innan materialet eller varan används.

Trafikverkets kriterier för grupp A, B och C är harmoniserade med kriterier som används av bedömningssystemen i bygg- och anläggningsbranschen. Dessa bedömningssystem får i samråd med beställaren användas för att verifiera material och varor enligt Trafikverkets kriterier. Översättningsnyckel för kriterierna finns i vägledningen.

Krav avseende klimatpåverkan

Material som används i entreprenaden ska uppfylla nedan i tabell angivna krav på miljöprestanda och miljövarudeklaration.

För Trafikverket gäller detta krav för projekt mindre än 50 mkr. För krav på investeringsprojekt större än eller lika med 50 mkr (för ytterligare information) se Trafikverkets riktlinje "Klimatkrav i planläggning, byggskede, underhåll och på teknisk godkänt järnvägsmateriel", TDOK 2015:0480.

Material	Grundkrav från och med 2020
Armeringsstål vid tillverkning, (A1-A3) ^{1,2}	≤ 0,75 kg CO ₂ /kg stål
Konstruktionsstål vid tillverkning, (A1-A3)	Krav på miljövarudeklaration typ III (EPD) för väg- och broräcken inklusive vajerräcken, pålar och spont samt rostfria konstruktionsstålprodukter
Cement/Betong (A1-A3) ^{3,4}	≤ 0,70 kg CO ₂ /kg cement <i>alternativt</i>

	Entreprenören ska vid anmodan kunna redovisa certifierade miljövarudeklarationer typ III (EPD) för den anläggningsbetong som använts inom entreprenaden. Minskning av klimatpåverkan från betongen med 25% jämfört med utgångsvärde – hela bevisbördan hos betongtillverkare/entreprenör. Utgångsnivån för föreskriven betong ska utgå från exponeringsklass och hållfasthet, och den cementtyp som tillåts.	
1. Enligt EN 15804 2. Rostfri och galvaniserad armering är undantagen där sådan armering krävs i konstruktionen. 3. Kustområden och områden som uttryckligen kräver betong framtagna för korrosiv miljö är undantagna från detta krav. 4. Kraven avser inte färdiga betongprodukter. Krav på dessa kan tillkomma.		
Redovisningskrav		
Entreprenören ska hålla en förteckning och vid anmodan kunna redovisa de material och varor som byggs in, med namn, mängd samt grupp enligt Trafikverkets kriterier enligt i ett av beställaren anvisat format. Detta gäller även genomförda produktvalsanalyser och riskanalyser. Förteckningen ska ingå i projektets slutdokumentation. <u>Redovisningskrav klimat</u> Entreprenören ska verifiera att kraven uppfylls genom att vid anmodan kunna redovisa fakturaunderlag tillgängligt tillsammans med Miljövarudeklaration typ III (EPD) för vald(a) material i slutdokumentationen. EPD:erna ska uppfylla EN 15804.		
Avvikelse från kravet anses föreligga om:		
• Material och varor som inte uppfyller angivna krav och kriterier påträffas. • Entreprenören saknar en dokumenterad produktvalsanalys eller riskanalys när så krävs. • Material och varor används utan att särskilt tilldelade villkor uppfylls. • Entreprenören saknar en dokumenterad förteckning över de material och varor som används.		
För entreprenader där Trafikverket är beställare gäller dessutom följande: • Samtliga krav i Trafikverkets riktlinje TDOK 2012:22 ska uppfyllas vid användning av material och varor. Information om Trafikverkets krav samt mallar och checklistor för stöd i arbetet finns på Trafikverkets webbplats. • Material och varor som projekteras eller byggs in i anläggningen ska dokumenteras i en materialförteckning. Materialförteckningen ska uppfylla minimikraven i TDOK 2012:22.		

Arbetsmaskiner
Med arbetsmaskin avses en mobil maskin, en transportabel industriell utrustning eller ett mobilt fordon med eller utan karosseri som inte är avsett att användas för transporter på väg eller bana av personer eller gods och som drivs med hjälp av förbränningsmotor. Med fordon avses en anordning på hjul, band, medar eller liknande som är inrättad huvudsakligen för färd på marken och är avsedd för person- och godstransporter. Med arbetsmaskin avses bland annat de mobila maskiner som definieras i lag (1998:1707) om åtgärder mot buller och avgaser från mobila maskiner.
Avvikelse
Ett icke uppfyllande av krav.
Biodrivmedel
Biodrivmedel är flytande drivmedel som framställts av förnybar råvara, till skillnad från fossila bränslen som är en ändlig, icke-förnybar råvara.
EPD
Environmental Product Declaration; miljövarudeklaration.
Egenkontroll
Egenkontroll är ett begrepp som innebär att en verksamhetsutövare själv ska kontrollera att verksamheten följer de regler och krav som styr verksamheten.
Entreprenad
Entreprenad är ett löfte att, till ett i förväg uppgjort pris mellan en beställare och en entreprenör, utföra ett arbete eller leverans inom en viss tid (ref. LOU). Se definition totalentreprenad resp. utförandeentreprenad nedan.
Farobedömning
En redogörelse av ett ämnes inneboende fara samt den exponering och risk som användningen kan medföra på den aktuella platsen. Riskreducerande åtgärder ska framgå av farobedömningen.
Fordonsgas
Fordonsgas kan vara en blandning av fossil och förnybar gas dvs naturgas och/eller biometan.
Gemensamma miljökrav för entreprenader
De gemensamma miljökraven är en gemensam överenskommelse mellan Trafikverket och Stockholm, Göteborgs och Malmö stad.
Generella miljökrav
Generella krav är krav som alltid ställs av beställaren oavsett projektstorlek och plats.
Hållbarhetsbesked
Ett intyg om att biodrivmedel och flytande biobränslen anses som hållbara och uppfyller de hållbarhetskriterier som anges i Lag (2010:598) om hållbarhetskriterier för biodrivmedel och flytande biobränslen.
Inbyggda kemiska produkter, material och varor

Inbyggda kemiska produkter, material och varor är sådana som byggs in i anläggningen för att permanent ingå i bruks- och användningsfasen av anläggningen. Kemiska produkter som förbrukas eller material och varor som används tillfälligt under byggskedet är inte inbyggda.
Juridiskt miljöansvarig
Utgör en del av organisationens verksamhetsansvar och styrs av arbetsordningar och delegeringar. Verksamhetsansvaret omfattar såväl planering, projektering, byggande, underhåll och drift av verksamheten. Verksamhetsutövare är den eller de juridiska (företag, organisation etc. eller fysiska (människa) personer som ansvarar för verksamheten eller del av sådan.
Kemisk produkt
Kemisk produkt är ett kemiskt ämne eller en beredning av kemiska ämnen som inte är en vara. Definition enligt Miljöbalken (1998:808) 14 kap 2§.
Känsligt område
Ett känsligt område är ett område där miljö kvalitetsnormerna (MKN) riskerar att överskridas, exempelvis halterna av de ämnen som regleras inom luftkvalitetsförordningen (2010:477), eller ett område som kräver särskilda försiktighetsåtgärder på grund av risk för förorening av känsliga naturmiljöer, som vattenförekomster av betydelse för vattenförsörjning eller känsliga våtmarker. <i>När skärpta krav gäller för känsligt område anges detta i förfrågningsunderlaget. För entreprenader inom Göteborgs, Stockholms och Malmö stad är de geografiska kommungränserna definierade som känsligt område oavsett beställare.</i>
Lätta fordon
Lätta fordon är delvis ett begrepp för personbilar och lätta lastbilar (och lätta bussar). Lätta fordon är fordon som i trafikregistret är angivna som fordonskategori M1 och N1 samt har ett emissionsgodkännande enligt 715/2007 (i g/km). Totalvikten för Lätta fordon är normal sett under 3,5 ton.
Material och varor
En vara är ett föremål som under produktionen får en särskild form, yta eller design, vilken i större utsträckning än dess kemiska sammansättning bestämmer dess funktion. Definition enligt Reach, kapitel 2. Material finns inte definierat i lagstiftningen. Med material avses bulkmaterial som varor kan byggas upp av, till exempel trä, stål och plast.
Miljökontaktperson
En eller flera personer utsedda av entreprenören för att kunna svara på beställarorganisationens frågor om miljöaspekter i aktuellt projekt.
Miljöplan
Handling som anger de särskilda miljöpåverkande åtgärderna inom områden som arbetsmetodik, val av byggmaterial, materialhantering, källsortering och omhändertagande av avfall för att säkerställa ett ökat skydd av miljön (<i>Källa: AMA</i>).
Mål och handlingsplaner
Mål och handlingsplaner är begrepp som kommer från standarder för ledningssystem (i detta fallet ISO 14001) och ett systematiskt miljöarbete där uppfyllelse av ställda mål och ständig förbättring är avhängigt en åtgärdsplan.

Märkningspliktig kemisk produkt
Märkningspliktig kemisk produkt är en produkt som har farosymbol och/eller riskfras (enligt KIFS 2005:7), alternativt ny CLP-märkning (enligt Förordning (EG) nr 1272/2008) med faropiktogram och/eller faroangivelse under avsnitt 2 eller 15 i säkerhetsdatabladet (i enlighet Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1907/2006). <i>Säkerhetsdatablad ska finnas för följande kemiska produkter:</i> -Ämnen och blandningar som är klassificerade som farliga. Exempel är brandfarliga, oxiderande, explosiva, hälsofarliga eller miljöfarliga ämnen. -Blandningar som inte klassificeras som farliga men som innehåller minst 1 procent (0,2 procent för gaser) av ett hälso- eller miljöfarligt ämne. -Blandningar som inte klassificeras som farliga men som innehåller minst ett ämne som har ett gemenskapsgränsvärde för exponering på arbetsplatsen. -Ämnen som är långlivade, bioackumulerande och toxiska (PBT-ämnen) eller mycket långlivade och mycket bioackumulerade (vPvB) enligt de kriterier som anges i bilaga XIII eller finns på kandidatförteckningen. Se Reach-förordningen (EG) nr 1907/2006, artikel 31 för mer information om krav på säkerhetsdatablad för sådana ämnen. <i>Det finns vissa undantag för krav på säkerhetsdatablad, bland annat för läkemedel och kosmetiska produkter avsedda för slutanvändaren. Varor, som till exempel möbler eller kläder, omfattas inte heller av krav på säkerhetsdatablad.</i> <i>(Källa: KEMI)</i>
Objektspecifika miljökrav
Ett miljökrav som har med platsen och det som ska anläggas att göra.
Produktvalsanalys
En redogörelse och praktisk tillämpning av produktvalsprincipen enligt Hänsynsreglerna i Miljöbalken kap. 2.
Reduktionsplikt
Reduktionsplikt innebär att drivmedelsleverantörer ska se till att den bensin och diesel som de säljer bidrar en viss minskning av klimatpåverkan.
Risikanalys
En utökad farobedömning avseende exponering, risk och riskreducerande åtgärder.
Storstadsregion
Storstäder och storstadsnära kommuner (se ingående kommuner till resp. storstad i länk nedan). En storstadsregion innebär kommuner med minst 200 000 invånare i den största tätorten tillsammans med kringliggande kommuner där minst 40 % av befolkningen pendlar till arbete i en storstad eller storstadsnära kommun. I Sverige räknas Stockholm, Göteborg och Malmö som storstadsregioner. <i>Källa: SKL, kommungruppsindelning 2017</i> https://skl.se/tjanster/kommunerlandsting/faktakommunerochlandsting/kommungruppindelning.2051.html För Trafikverkets upphandlingar ska den geografiska omfattningen tydligt framgå.
Systematiskt arbetssätt

I ett systematiskt arbetssätt är processer och rutiner identifierade, beskrivna och fastställda. Detta innebär att rutiner beskriver bestämda tillvägagångssätt för att aktiviteter ska utföras och hur ansvaret är fördelat i verksamheten. Ett systematiskt arbetssätt är integrerat i organisationen och genomsyrar arbetet med t.ex. planering, budgetering, riskhantering och uppföljning.

Systematiskt miljöarbete

Ett systematiskt miljöarbete är ett begrepp som kommer från standarder för ledningssystem (i detta fallet ISO 14001) och betyder ett strukturerat arbete över tid dvs undersöka, genomföra och följa upp verksamheten på ett sådant sätt att miljökrav efterlevs, negativ miljöpåverkan förebyggs och miljöprestanda uppnås.

Totalentreprenad

En totalentreprenad karaktäriseras av att beställaren upphandlar en entreprenör som själv utför, eller låter för egen räkning utföra, projekteringen samt byggandet.

Tunga fordon

Tunga fordon är delvis ett begrepp för tunga lastbilar och tunga bussar.
Tunga fordon är fordon som i trafikregistret är angivna som fordonskategori M1, M2, M3, N1, N2 och N3 samt har ett emissionsgodkännande enligt 595/2009 (i g/kWh).
Totalvikten för Tunga fordon är normal sett över 3,5 ton.

Utförandeentreprenad

En utförandeentreprenad karaktäriseras av att beställaren utfört projekteringen (tar fram bygghandlingar såsom ritningar och beskrivningar) och därefter upphandlar en entreprenör som åtar sig att utföra arbetet som framgår av handlingarna.

Finansiell månadsrapport
2018-04-30 - anmälan

5

FB 2018/891



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
087372042
karin.jacobsson@familjebostader.com

Finansiell månadsrapport 2018-04-30

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 Stockholms 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 2018-04-30 för AB Familjebostäder

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

april 2018

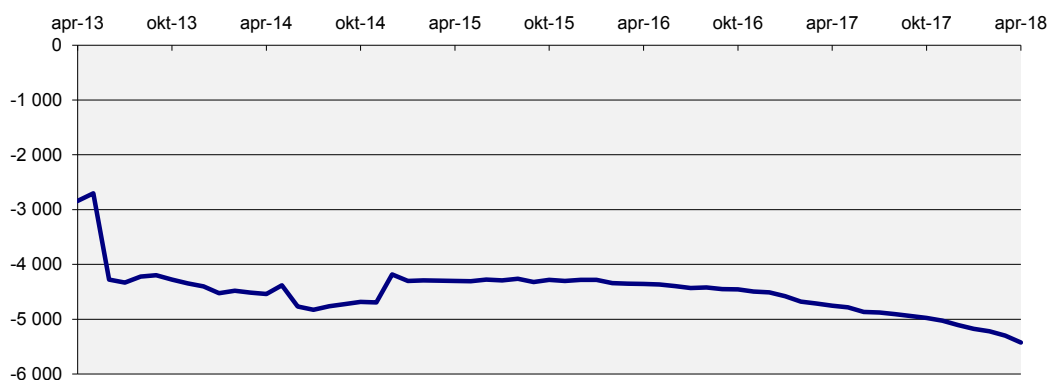
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 5 425 mnkr. Totalt är det en ökning med 125 mnkr sedan förra månaden, 76% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,12%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2018-04-30	2018-03-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 425	5 300	7 100	76%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	5 426	5 301		

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

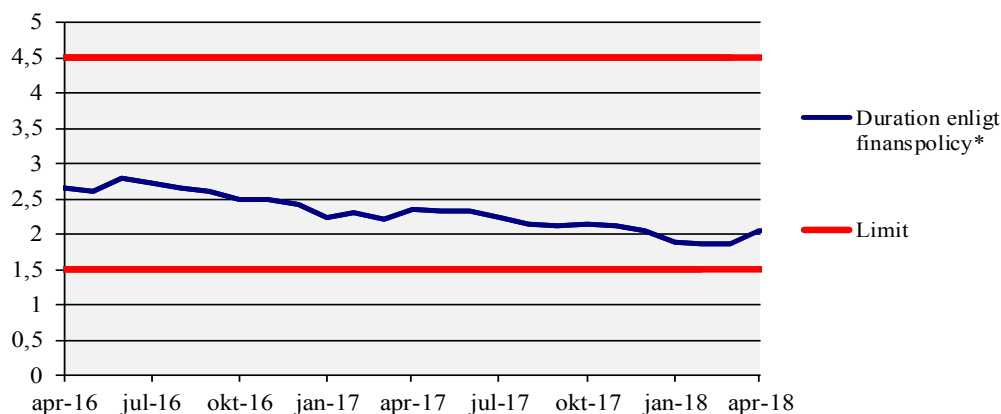
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes 27 november 2017. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 13 december 2017.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2018-04-30	2018-03-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	41 300	43 633	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	41 282	41 422	
Duration (år)	2,05	1,98	1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	40,1%	40,3%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	15,5%	20,0%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	8 253	11 193	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för april 2018 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 30 maj 2018. 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.

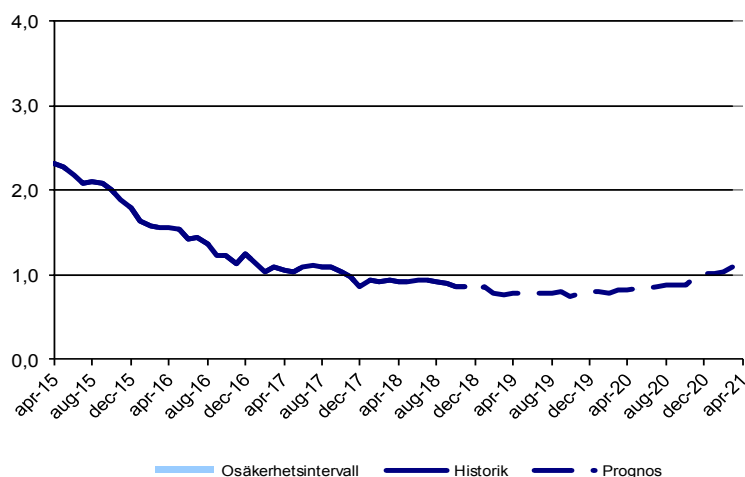
Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik sedan 2015. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminsräntor).

Osäkerheten ökar ju längre fram i tiden prognosen görs.

Då enskilda prognosticerade månadsräntor är behäftade med stor osäkerhet redovisas i tabell 3 årliga genomsnitt för prognosticerad snittränta. De årliga genomsnitten revideras vid större förändringar.

Diagram 3: Historisk utveckling och prognos för snittränta (%) exklusive omkostnadsersättning



Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 59,5 mnkr för år 2018. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets räntepåslag ger motsvarande räntekostnad om 113,8 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos inklusive omkostnadsersättning (%)

År	Snittränta	Utlåning	Inlåning
2018	0,85	1,10	0,65
2019	0,90	1,15	0,70
2020	1,10	1,35	0,90
2021	1,20	1,45	1,00

Marknadskommentarer per 2018-04-30

Bilaga I

Sammanfattning

USA, Frankrike och Storbritannien har genomfört attacker i Syrien.

Mike Pompeo godkändes till posten som utrikesminister av senatens utrikesutskott.

Nord- och Sydkoreas ledare har träffats för första gången på 11 år.

Amerikanska 10-årsräntan över 3%.

Fed lämnade styrräntan oförändrad.

Macron och Merkel har besökt Trump i Vita huset.

Magdalena Andersson har presenterat vårbudgeten för 2018, 5 miljarder till kommunerna för flyktingmottagning.

Riksbanken lämnade räntan oförändrad på -0,5 % men justerade prognosen för räntebanan.

Modi har träffat Stefan Löfven i Stockholm.

Bostadsutvecklare drar tillbaka markköp i Stockholm efter prisfallet på bostäder.

Internationellt

USA, Frankrike och Storbritannien har tillsammans genomfört attacker i Syrien på utvalda

byggnader som sägs tillverka kemiska-vapen. USAs FN-ambassadör Nikki Haley påpekade att nya sanktioner mot Ryssland är på gång. Trump höll inte med och sade senare att han inte är bekväm med att införa ytterligare sanktioner i dagsläget. Förvirringen ökade ytterligare när det senare kom en amerikansk/brittisk anklagelse mot Ryssland för inblandning i organiserade cyberattacker.

Senatens utrikesutskott i USA har godkänt nuvarande CIA-chefen Mike Pompeo till posten som utrikesminister. Nomineringen gick igenom efter att den republikanska senatören Rand Paul dragit tillbaka sin tidigare invändning efter påtryckningar från andra republikaner, inklusive presidenten. Många anser att Pompeo är en kontroversiell kandidat efter bland annat tidigare uttalanden om homosexuella och islam.

Nord- och Sydkoreas ledare har träffats för första gången på 11 år. Nordkorea har meddelat att man i maj stänger de baser som använts till kärnvapentester och att omvärlden bjuds in att bevittna händelsen. Sydkorea har plockat ned sina högtalare som spridit propaganda till Nord. Från att ha hotat varandra med kärnvapenkrig har nu på bara några månader tongången mellan USA och Nordkorea mjuknat rejält. Nordkorea har svängt tidigare så det återstår att se vad som händer efter mötet mellan USA och Nordkorea som ska ske inom 3-4 veckor.

Bank of Japan höll depositräntan oförändrad på -0,1 %.

Räntorna har stigit under april och den amerikanska 10-årsräntan passerade 3% för första gången på 4 år. Det finns inga entydiga förklaringar till vändningen, men många pekar på att inflationen kan komma att ta fart i takt med stark ekonomisk utveckling och stigande oljepris.

Fed lämnade styrräntan oförändrad. De påpekar att inflationen ligger nära istället för under tvåprocentsmålet vilket kan tyda på att höjningar är på gång.

Europa

Frankrikes president Macron har besökt Trump i Vita huset. De två ledarna sägs ofta tala i telefon och ha en samsyn i många militära frågor. På agendan fanns bland annat att rädda Iran-avtalet inför nästa deadline samt att se till att Europa även fortsättningsvis undantas från USA:s nya ståltullar. Angela Merkel har också besökt Trump för att övertyga honom. Macron sa efter mötet att han tror att Trump lämnar Iran-avtalet. Hur det blir med tullarna får framtiden utvisa.

Sverige

Magdalena Andersson har presenterat vårbudgeten för 2018. Den enskilt största utgiften är att regeringen skjuter till 5 miljarder kronor till kommuner som ersättning för flyktingmottagning.

Riksbanken höll räntan oförändrad på

-0,5% men justerade prognosen för räntebanan. Första höjningen enligt prognosen ska ske i december 2018. Många bedömer att ingen höjning kommer att ske detta år utan dröjer till nästa år.

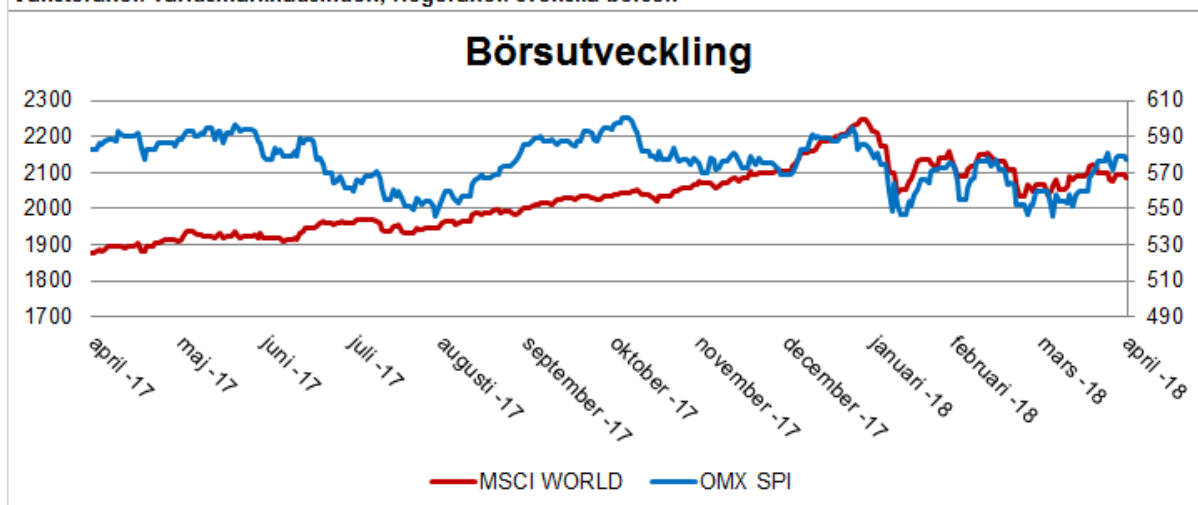
Kronan är på den svagaste nivån mot Euron sedan 2009. Skälen är flera och främst påverkar minusräntan, men även andra faktorer som hot om handelskrig. Samt utdelningssäsongen brukar generellt driva ned kronan då utländska investerare vill växla hem sina pengar.

Indiens premiärminister Modi har besökt Stockholm för att träffa Stefan Löfven. Ett säkerhetsavtal undertecknades som ska bana väg för en försäljning av 100 Jas-plan värda 90 miljarder.

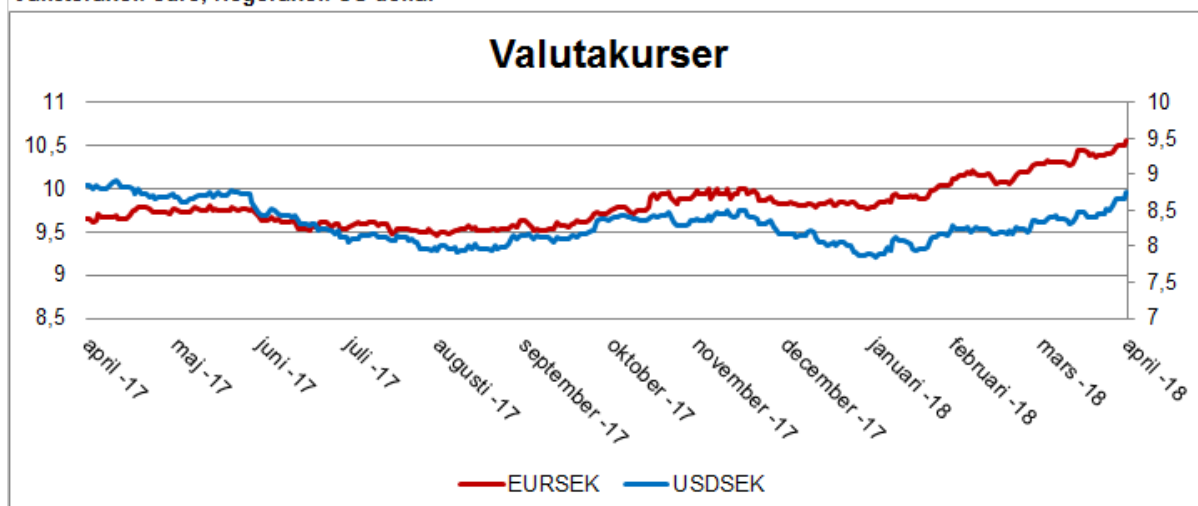
Flera bostadsutvecklare drar tillbaka markköp i Stockholm efter prisfallet på bostäder enligt DI. Totalt finns det ca 50 000 markanvisningar där det saknas skarpa avtal. Sven-Olof Johansson, vd för Fastpartner, spår att betydligt mer mark kommer att återlämnas. Värt att notera är att Fastpartner köpt fastigheter från Oscar Properties i slutet av 2017 när de hade likviditetsproblem. Om fastighetsägare bara vill prata ned marknaden eller om vi kommer få se många projekt som läggs på is återstår att se.

Den svenska börsen har gått upp 4,4 % (inklusive utdelningar) sedan årsskiftet. I mars var inflationen 2,0 % mätt som KPIF. I slutet av april kostade en euro 10,57 kr och en US-dollar 8,75 kr.

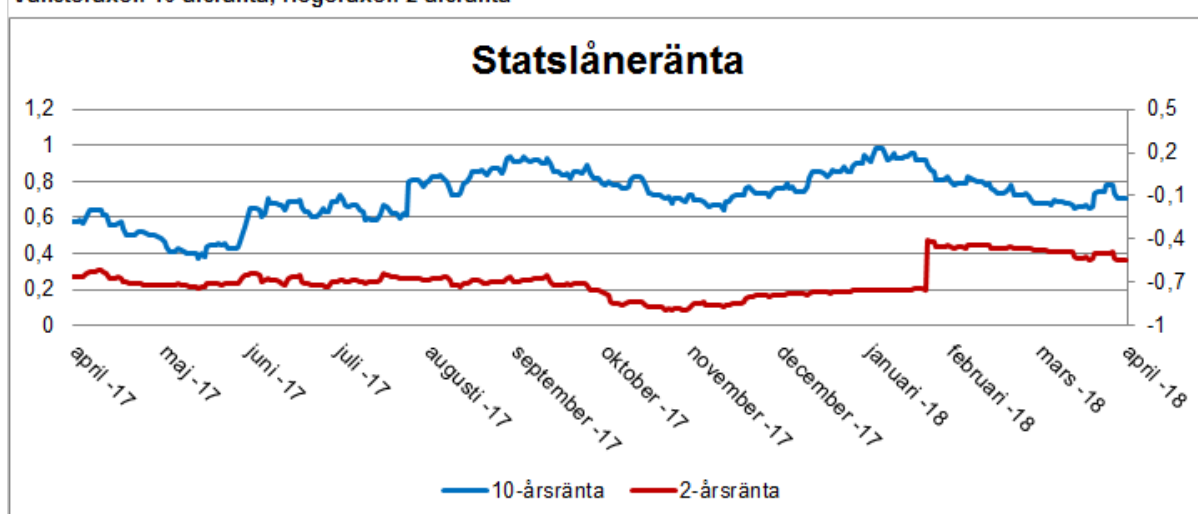
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Resultat Tertial 1 och Prognos 1 för 2018 - rapport

6

FB 2018/892



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
087372042
karin.jacobsson@familjebostader.com

Resultat Tertial 1 och Prognos 1 för 2018

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Rapport resultat Tertial 1 och Prognos 1 för 2018 godkänns.

Sammanfattning

Resultatet för Familjebostäder, inkl. dotterbolag, uppgår för första tertialet 2018 till 80 mnkr. Prognosen för året ger ett resultat om 295 mnkr vilket är i nivå med budgeterat resultat.

Investeringsvolymen för perioden uppgår till 537 mnkr. Prognosen har sänkts från ca 2 300 mnkr i budget till ca 2 000 mnkr, beroende på förskjutningar i främst nybyggnadsprojekt.

Prognosen för påbörjade lägenheter 2018 uppgår till 648 lägenheter vilket innebär att målet om 740 påbörjade bostäder för 2018 inte nås. Under första tertialet har bolaget påbörjat inflyttning av lägenheter i Kabelverket 9 i Älvsjö samt Giggen i Tallkrogen. Under maj månad påbörjas inflyttning i den ombyggda fastigheten Limkakan 4.

Sammantaget är prognosen för den ekonomiska utvecklingen för 2018 i nivå med budgeterat resultat med en hög efterfrågan på bostäder och en prognos för färdigställd nyproduktion enligt plan. Den kalla och snörik vinter har dock påverkat bolagets driftnetto negativt.

Bilagor

1. Utfallsrapport ILS Tertial 1 AB Familjebostäder
2. Resultaträkning jan- april 2018

Utfallsrapport Tertial 1 2018

Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	4
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar.....	5
1. Ett Stockholm som håller samman	7
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	7
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	8
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	14
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla.....	18
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	19
Bolagsspecifika inriktningar	19
2. Ett klimatsmart Stockholm	19
2.1 Energianvändningen är hållbar	19
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	21
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	22
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	23
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	24
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	24
Bolagsspecifika inriktningar.....	25
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	25
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	25
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	25
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	26
Bolagsspecifika inriktningar	27
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	27
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	27
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	28
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	28
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	29
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	29
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	29
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	30
Bolagsspecifika inriktningar	31

Sammanfattande kommentar

Familjebostäders resultat för det första tertialet ligger något under budget men bolaget räknar med att nå budgeterat resultat för hela året. Antalet färdigställda lägenheten följer prognos men antalet påbörjade lägenheter bedöms bli lägre än budget till följd av förskjutningar i projekt. Detta innebär också att årets investeringsvolym kommer att bli lägre än budget.

Arbetet med att ta fram en modell för Stockholmshyra fortgår och beräknas vara klar under 2018. Inom ramen för detta arbete har ett projekt påbörjats tillsammans med Hyresgästföreningen för att genomföra de inventeringar av fastigheter och lägenheter som kommer ligga som grund för modellens hyresberäkning.

I Fagersjö genomfördes sju workshops med olika grupper under hösten 2017 under temat ”Bygg ditt Fagersjö”. De boende hade bjudits in att tycka till om utvecklingen av området, i vilket 1000 nya bostäder planeras. Utvecklingen ska präglas av inkludering och det feministiska perspektivet är en viktig del. I januari ställdes förslagen ut och workshopdeltagarna och alla andra boende i området kunde komma med kompletteringar och synpunkter. Bolaget kommer nu att i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning genomföra en rad åtgärder i enlighet med de synpunkter som inkommit.

Ombyggnationen av fastigheten Kvarnberget 9 som kommer att inrymma Rinkebys nya polishus, följer projektplan med planerad inflyttning fjärde kvartalet 2019. I Rinkeby har bolaget haft flera riktade insatser inom trygghet och säkerhet som bl.a. inneburit ökat skalskydd på fastigheter, installation av trygghetskameror i garage, utökade samarbeten med t ex polis, ett aktivt systematiskt brandskyddsarbete i digitalt system samt brandsäkerhetsinformation till de boende. Bolaget genomför också trygghetsbesiktningar av samtliga fastigheter i samarbete med fastighetsägarföreningen i Järva med målet att förbereda dessa fastigheter för trygghetscertifiering. I Rinkeby Folkets hus pågår också dels ett ombyggnadsprojekt i syfte att modernisera fastigheten och dels ett Vinnova-projekt, *Rum för demokrati*, som är ett demokratilabb där Familjebostäder tillsammans med KTH, Hyresgästföreningen och Rinkeby Folkets Hus ska utveckla framtidens Folkets Hus genom en digitaliserad demokratisk process. Projektet som leds av Familjebostäder kommer att pågå i två år.

Planering för utveckling av bolagets centrumanläggning i Gubbängen pågår. I början av maj genomfördes en workshop med boende i området i syfte att få med de boendes behov och önskemål i utvecklingsplanerna. Målsättningen är att skapa ett attraktivt, tryggt centrum i samråd med boende som resulterar i höjd kundnöjdhet, förbättrade lokalhyresintäkter och som bidrar till stadens vision om ett Stockholm som håller samman samt ett levande Stockholm utifrån ett feministiskt inkluderande perspektiv.

I Rågsved pågår uppförandet av bolagets första Stockholmshus inom projekt Säterhöjden. Bolaget gör även andra satsningar i området och både deltar och stödjer aktiviteter som Valborgsmässofirande, Rågsvedsdagen i maj och stadsdelens barn- och ungdomsfestival i augusti. Familjebostäder är aktiva i Rågsveds Fastighetsägarföreningen och bl a har föreningen tagit initiativ till att skapa ett sommartorg i Rågsveds centrum, med uteservering som drivs av Folkets hus. En trygghetsdag genomförs också i höst för Rågsvedsborna med brand och krisberedskap som fokusområden.

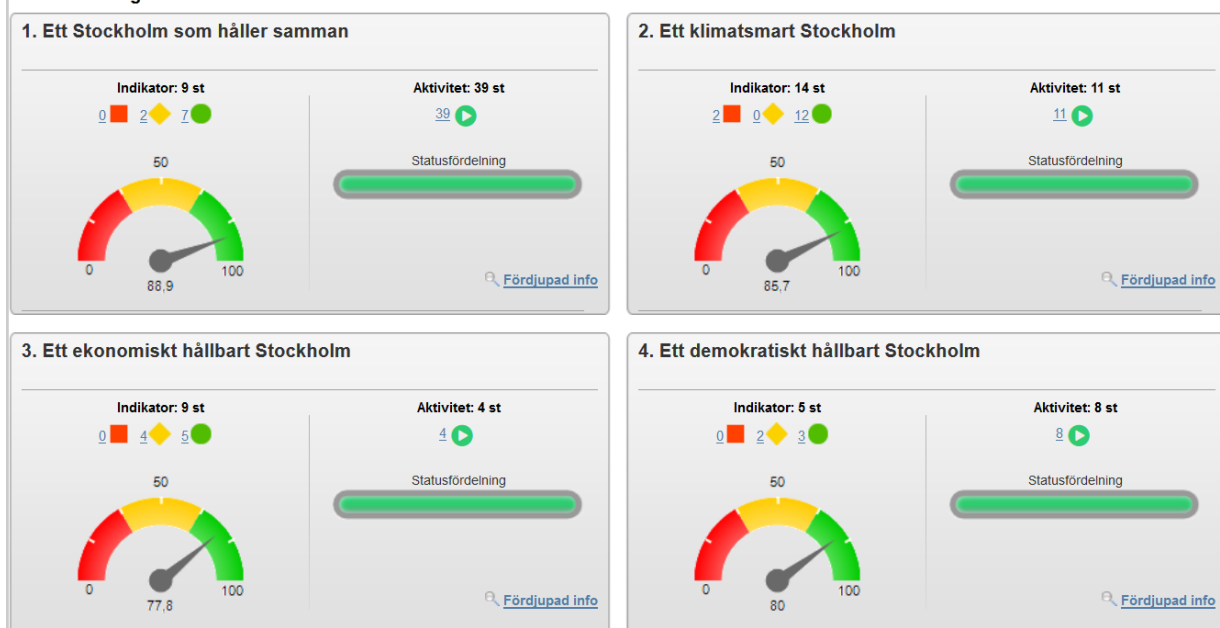
I april genomfördes en miljörevision. I samband med detta uppgraderades miljöledningssystemet till ISO14001/2015 vilket innebär ett ökat fokus på miljöarbete. Revisionen gick i stort bra, med endast två mindre anmärkningar. Efter åtgärd av dessa kommer bolaget erhålla den nya certifieringen.

Arbetsmarknadsstimulerande krav ställs nu i alla upphandlingar där det är lämpligt. Bolaget har även utökat antal platser för Stockholmsjobb. Utöver det har i år 100 ungdomar erbjudits sommarjobb hos Familjebostäder och målsättningen är inte bara att de ska få testa arbetslivet och få möjlighet att tjäna egna pengar utan också att väcka ungdomarnas intresse för en möjlig karriär inom fastighetsbranschen.

Flera interna utvecklingsprojekt pågår. Implementeringen av det nya fastighetssystemet Fast2 kommer att försenas och ny tidplan fastställs inom kort. Implementering av nya riktlinjer och rutiner för att säkerställa att GDPR efterlevs går enligt plan och utbildning av bolagets personal pågår. Rollen som dataskyddsombud kommer att ligga centralt på bolaget inom ramen för befattningen Kvalitets- och internkontrollansvarig. För bolagets chefer har ett ledarskapsprogram påbörjats.

Den första april tillträdde Jonas Schneider som VD för AB Familjebostäder. Han efterträdde Anette Sand som gått vidare som VD för AB Stockholmshem.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 30 april 2018 om 80 mnkr vilket är något lägre än en periodiserad budget för samma period. Jämfört med föregående år är resultatet 48 mnkr lägre främst till följd av högre kostnader för värme, snöröjning, avskrivningar, kostnader kopplade till införandet av nytt fastighetssystem, systematiserad hyressättning samt översyn av arbetssätt för hantering av ökat antal lägenheter. Prognostiserat resultat uppgår till 295 mnkr vilket är lika med budget för 2018.

Nettoomsättningen ökar med ca 18 mnkr jämfört med föregående år hänförligt till hyresutveckling och tillkommande färdigställda lägenheter. Bolaget har under första tertialet påbörjat inflyttning av lägenheter i projektet Kabelverket 9 i Älvsjö, Gigen i Tallkrogen och kommer under maj månad att påbörja inflyttningen i den ombyggda fastigheten Limkakan 4. Hyresutvecklingen för bostäder är i linje med budget. Prognostiserad omsättning är i nivå med budget.

Upparbetade fastighetskostnader är ca 17 mnkr högre än budget till följd av en kall och snörik vinter. Värmekostnaderna överstiger budget med ca 11 mnkr och kostnaden för snöröjning

överstiger budget med 6 mnkr. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader ca 58 mnkr högre. I utfallet ingår högre kostnader för värme och snöröjning, högre upparbetat underhåll samt kostnader för införandet av det nya fastighetssystemet Fast2 tillsammans med översyn av arbetssätt för hantering av ökat antal lägenheter. Prognostiserade fastighetskostnader är högre än budget till följd av väsentligt högre kostnader för värme och snöröjning.

Centrala administrativa kostnader är i nivå med föregående år men lägre än budget. Prognos och budget innefattar kostnader för verksamhetsutveckling kopplat till bolagets tillväxt och långsiktiga ägaruppdrag främst hänförligt till systematiserad hyressättning och ledarskapsutveckling. Bedömningen för 2018 är att kostnaderna för central administration kommer att bli lägre än budgeterat.

Avskrivningarna uppgår till 130 mnkr vilket är högre än föregående år till följd av helårseffekt av föregående års färdigställda lägenheter men lägre än budget. Prognostiserade avskrivningar understiger budget med drygt 8 mnkr.

Räntekostnaderna är ca 3 mnkr lägre än budget till följd av en lägre investeringsvolym än budgeterat. Jämfört med samma period föregående år är räntekostnaderna lika höga per 30 april. Prognosen för bolagets räntekostnader understiger budget med 5 mnkr till följd av lägre prognostiserad investeringsvolym.

Prognosen för den ekonomiska utvecklingen för 2018 är i nivå med budgeterat resultat med en hög efterfrågan på bostäder och en prognos för färdigställd nyproduktion enligt plan. Den kalla och snörika vintern har påverkat bolagets driftnetto negativt. Utmaningar finns även att fortsatt hantera generella prisökningar avseende fastighetskostnader och drift samtidigt som intäktsutvecklingen i reella termer fortsätter att minska. Nyproduktionen och färdigställda lägenheter bidrar positivt till bolagets driftnetto och lönsamhet samtidigt som investeringar i verksamhetsutveckling och system ska bidra till en mer effektiv, modern och professionell fastighetsförvaltning.

Konkurrensen om arbetskraft är stor på bostadsmarknaden och bolaget har fortsatt behov av att rekrytera kompetens främst inom projektledning. Bolaget har även noterat längre handläggningstider för bland annat fastighetsbildning än tidigare vilket ger fortsatta utmaningar att nå nyproduktionsmålet.

Bolaget har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten vilket innebär att allt underhåll och investeringar i befintliga fastigheter finansieras med egna medel. Bolaget har också en mycket god soliditet och låg belåningsgrad vilket skapar goda förutsättningar för tillväxt.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 537 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt, 358 mnkr, och ombyggnadsprojekt, 164 mnkr. Långsiktigt planerade underhållsinvesteringar uppgår till 16 mnkr.

I prognosen förväntas antalet påbörjade lägenheter minska från budgeterade 740 lägenheter till 648 lägenheter vilket även påverkar investeringsvolymen som förväntas minska från 2,3 mdr till ca 2 mdr. Anledningen är förskjutning i tid för bland annat nybyggnadsprojektet Gisslaren (fd Ormlången). Främsta anledningen till förseningar är tiden för fastighetsbildning. Bolaget arbetar aktivt med att påbörja planerade projekt och nå målet för antalet påbörjade lägenheter.

Inga förvärv har gjorts under perioden eller planeras i prognosen för 2018.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

I samverkan med Bostadsförmedlingen fortsätter Familjebostäder att erbjuda försöks och träningslägenheter och andra förturslägenheter som följer det behov som stadsdelarna har, t ex vid akuta situationer för kvinnor som utsatts för våld i nära relationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				 Respektive upphandlare ställer krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder i de upphandlingar där det är tillämpligt.
				Analys Varje upphandlare tittar på om kravet är tillämpligt. I samtliga upphandlingar där kravet kan ställas så gör vi det, bland annat i aktuella upphandlingar avseende markskötsel, städ och avfallshantering.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	49	132 st	
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov				 Lämpliga lgh tillhandahålls för att tillmötesgå Bostadsförmedlingens förfrågan.
				Analys Hittills i år har två lägenheter förmedlats till Bostad Först.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade				 Personer som utsatts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Ärsmål	Aktivitet
boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				förtur kommer från Bostadsförmedlingen.
				Analys Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar och vi ställer oss positiva till inkomna förtursärenden

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Flera trygghetssatsningar pågår. I Rinkeby är det stort fokus på trygghetsfrågor efter de incidenter som ägt rum där de senaste året och en särskild trygghetsgrupp har startats på Järva. I och med uppförandet av polishus i Rinkeby har bolaget också ökat samarbetet med den lokala polisen vilket möjliggjort ett ökat förebyggande arbete. Satsningar kommer också att göras på utemiljön då det är viktigt för den upplevda tryggheten. Trygghetsbesiktningar har påbörjats i Rinkeby och bolaget planerar för åtgärder i enlighet med de besiktningsprotokollen för att möjliggöra trygghetscertifiering. Under de kommande åren planeras för motsvarande certifieringar av bestånden i Rågsved och Farsta-Fagersjö.

I Fagersjö kommer bolaget förbättra belysningar mm i enlighet med de synpunkter som inkommit i samband med dialogen om att utveckla Fagersjö som påbörjades 2017, "Bygg ditt Fagersjö". Även i Farsta har Familjebostäder byggt upp ett utökat samarbete med polisen och bolaget har fört fram förslag på att tillsätta medborgarvärdar.

En trygghetsdag kommer att genomföras även 2018 i Rågsved av fastighetsägarna tillsammans. Fokus kommer att vara på brand och på vad man behöver tänka på vid en kris. Utöver fastighetsbolagen så kommer stadsdelen, polis, brandkår och MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) att delta. I fjol var fokus bl a på våld i nära relationer och första hjälpen.

För Gubbängens Centrum pågår ett projekt med syfte att skapa ett attraktivt, tryggt centrum i samråd med boende som resulterar i höjd kundnöjdhet, förbättrade lokalhyresintäkter och bidrar till stadens vision om ett Stockholm som håller samman samt Ett levande Stockholm utifrån ett feministiskt inkluderande perspektiv.

Ett förslag till utbildning för bolagets anställda om våld i nära relationer har tagits fram och planeras att genomföras under hösten. Bolaget har även fortsättningsvis fokus på brand och det brandförebyggande arbetet, som är en viktig del i det trygghetsskapande arbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Ärsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-				 Aktiviteter utifrån CSR-strategin ska genomföras.
				Analys Aktiviteter utifrån de tre områdena, bolaget och staden, bolaget och hyresgästen samt bolaget och medarbetaren, pågår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				
 Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved				 Fortsatt samarbete med befintliga samarbetspartner.
				Analys Arbetet fortlöper enligt planering och flera projekt pågår.
 Erbjuder möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				 Öronmärka lämpliga 3 rok för ungdomar och +65. Bidra med 10 kompiskontrakt för ungdomar och 10 kompiskontrakt för +65. Tillsammans med systerbolagen utvärdera och utreda.
				Analys Hittills i år har tre kompiskontrakt för ungdomar tecknats och fyra st kompiskontrakt för 65+.
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar				 Tillsammans med samarbetspartners fortsätta det förebyggande arbetet kring hyresgäster med betalningssvårigheter för att minimera avhysningar.
				Analys Samarbetet med socialtjänsten har utvecklats, bland annat har regelbundna återkopplingssamtal och samverkansmöten inletts med Enskede Årsta Vantör och Farsta stadsdelsnämnder. En intern informationsträff har genomförts för att tidigt fånga upp hyresgäster i riskzonen, t ex de som störningsjouren möter.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens				 Översyn av bolagets krisplan och återkommande övning.
				Analys Förslag till ny krisplan framtagna. Övningar genomförs under hösten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
organisation och med externa aktörer				
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete				 Pågår. Bolaget för en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och SBK inför projektstart för att säkerställa lokaler för samhällsservice.
				Analys Dialog förs alltid med stadsdelsförvaltningen när lämplig lokal tomställs.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				 Deltagande i utbildningar, samverkan samt införande av rutiner för samarbete genom vår säkerhetsorganisation.
				Analys Bolaget har deltagit i utbildningar, samverkan etc och har god dialog med olika aktörer för att snabbt hantera detta.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				 Intensifiera arbetet. Prioritera utredningar kopplade till störningar.
				Analys För att nå resultat är samverkan den viktigaste beståndsdel. I dagsläget prioriteras ärenden som är kopplade till störningar i boendet där störningsutredare är inkopplade. Samverkan sker även med stadsdelar och socialtjänst i pågående ärenden och bolaget kommer att delta och bidra med vår erfarenhet och kunskap i de möten som bostadsförmedlingen kommer att bjuda in bostadsbolagen och socialförvaltningen till i syfte att samverka om oriktiga hyresförhållanden och höja kunskapsnivån.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i				 Tillsammans med stadsdelsförvaltningen prioritera pågående utvecklingsarbete i Rinkeby,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				Fagersjö och Rågsved. Bolagsledningen konstaterar att merparten av bolagets uppdrag och arbete kan kopplas till utveckling och ansvarstagande i ytterstaden och i bolagets fokusområden Rinkeby, Farsta-Fagersjö och Rågsved.
				Analys Familjebostäder deltar aktivt i samarbetet med Stadsdelsförvaltningarna i Farsta, Enskede-Årsta-Vantör och i Rinkeby Kista inom ramen för de lokala utvecklingsprogrammen, med prioritet på Fagersjö i Farsta, Rågsved i EÄV och Rinkeby.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd
				Analys Familjebostäder har stark närvaro i områden med större bestånd och bidrar aktivt till utvecklingen utifrån de lokala utvecklingsprogrammen. Bland annat arbetar bolaget med trygghet i Rågsved och Rinkeby samt med områdesutveckling i Fagersjö.
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden genom utveckling av våra centrumanläggningar, ett socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder.
				Analys Arbetar aktivt med uthyrning för att skapa nya arbetsplatser. Utvecklingsplanerna inkluderar arbeten med tryggheten.
 Särskilt prioritera				 Bolaget kommer 2018 ta fram en samlad strategi för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				både åtgärder och samarbeten samt internt samla sin kompetens inom Trygghet och Säkerhet för att säkerställa ett effektivt arbete med trygghetsfrågor som ger resultat.
				Analys Klart under 2018
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				 Personer som utsätts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från Bostadsförmedlingen.
				Analys Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar, av sekretess ser inte bolaget anledningen till förturen. Vi ställer oss positiva till förtursärenden
 Ta ett stort ansvar för utvecklingen av Fagersjö och involvera de boende i en fördjupad demokratisk process tillsammans med stadsdelen				 Demokratiprocess pågår avseende förtätning med 1000 lägenheter.
				Analys Förslagen utifrån det arbete som gjordes tillsammans med Fagersjöborna avseende förtätning med 1000 lägenheter i området presenterades i januari 2018. Under året kommer steg tas för att åtgärda vissa av de synpunkter som framkom.
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer				 Fortsätta med samarbetet mellan stadens övriga bolag och trafikkontoret med utveckling av centrumanläggningarna Årsta, Älvsjö, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en gemensam utvecklingsplan för centrumanläggningarna.
				Analys Utvecklingsplan är under framtagning för Gubbängens C. En övergripande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				nulägesanalys har tagits fram för bolagets samtliga centrumanläggningar
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				 Familjebostäder ska bidra till att säkerställa att ett avtal om Stockholmshyra tecknas med Hyresgästföreningen.
				Analys Vi fortsätter förhandla. Ett inventeringsprojekt har påbörjats för att kunna fastställa brukvärdespåverkande faktorer inom ramen för Stockholmshyra.
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				 Vid tecknande av samarbetsavtal skall prövning ske så att mottagaren uppfyller stadens krav avseende demokrati, mänskliga rättigheter och jämställdhet utifrån de rutiner som finns.
				Analys Det finns goda rutiner som kontinuerligt ses över.
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				 Medverka till genomförande av Levande Stockholm. Samverkan med lokala föreningsaktörer och samarbeten med te x Stockholm Konst.
				Analys Flera projekt pågår, bland annat i samarbete med Stockholm konst inom projekt Banken/Växeln och Drevikshöjden. I samarbete med NCC har unga Rinkebybor bjudits in för att bidra till att skapa konst på planket som omgärdar det som ska bli ett nytt polishus. I Rågsved kommer ungdomar arbeta med att utsmycka en tredje miljöstuga med mosaik under sommaren.
 Verka för att stärka sin ställning i				 Inom ramen för byggtaktsmålen ska bolaget i största möjliga mån se över

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.
				Analys Inriktningsbeslut taget för nyproduktion på Essingen. Produktion pågår i Hagastaden (Algoritmen)
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		79,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu.			
	 Produktindex		79,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu.			
	 Rent och snyggt		75,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu			
	 Serviceindex		84,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu			

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Familjebostäder deltar aktivt i det lokala utvecklingsarbetet i främst Rinkeby, Rågsved och Farsta- Fagersjö. Trygghetsfrågor är i fokus och det utökade samarbetet bör ge resultat då vi tillsammans kan fånga upp frågor och medborgarnas synpunkter och förslag tidigare. I Fagersjö satsar bolaget tillsammans med stadsdelsförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret på en utveckling genom medborgardialog där boende varit aktiva i att ta fram förslag. Flera av de åtgärder som efterfrågats kommer att genomföras under 2018, t ex mer belysning och iordningställande av mark. Även möjligheten till stadsodling kommer att utökas.

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

Familjebostäder kommer att påbörja fler lägenheter under 2018 än vad bolaget gjort hittills på 2000-talet. Antalet påbörjade lägenheter beräknas bli 648 under 2018 vilket är knappt ett hundra lägenheter färre än de 740 som budgeterats. De senarelagda byggstarterna beror bl a på en försenad fastighetsbildning i projekt Gisslaren (fd Ormlången).

Stockholmshusen är en viktig del av projektportföljen då de med sin effektiva projektprocess och seriella produktion ger möjlighet att hålla nere kostnader och därmed hyror. Den konjunktursvängning som drabbat bostadsrättsmarknaden har ännu inte märkts i de upphandlingar som genomförts på senare tid, utan antalet anbud är fortfarande lågt och

offererade priser ligger kvar på höga nivåer.

Familjebostäder har tillsammans med Stockholmshem och Svenska Bostäder ett projekt som syftar till att attrahera utländska byggentreprenörer för att bredda marknaden samt öka konkurrensen och genomförandekraften. Ytterst handlar det om att öka bolagets möjlighet att nå mål och resultat avseende bostadsbyggandet. Målsättningen med projektet är att utländska entreprenörer börjar lämna anbud redan under vintern 2018/2019.

Under året påbörjas projekt Banken/Växeln i Hägersten vilken bland annat innehåller 33 lägenheter i kollektivhus. Även studentbostäder inom ramen för projekt Drevvikshöjden beräknas påbörjas under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				 Familjebostäders arbete med att vidareutveckla profilboenden kommer att fortsätta.
				Analys Kollektivhus kommer att uppföras inom projekt Banken/Växeln.
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
				Analys Produktion av Stockholmshusen pågår inom projekt Sätherhöjden i Rågsved. Byggstart av studentbostäder planeras under 2018 inom projekt Drevvikshöjden.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjnings ansvar				 Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper.
				Analys Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper. Alla bolagets korttidskontrakt erbjuds SHIS för uthyrning till t ex nyanlända.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
har råd att efterfråga				Analys Fler stockholmshus och studentbostäder planeras. Investeringsstöd planeras att sökas för relevanta objekt.
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				 I all projektutveckling görs behovsanalys för att möjliggöra anpassningar av lägenheters storlekar och strukturer.
				Analys Behovsanalys genomförs alltid.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				 Familjebostäder genomför Socioekonomiska Konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar i samband med förstudiestadiet i projekt.
				Analys Socioekonomiska konsekvensanalyser kommer att göra i förstudiestadiet i kommande projekt.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				 Bolaget tillser att Bostadsförmedlingen erhåller information om anpassade bostäder så att de kan fördelas rätt efter behov. Familjebostäder arbetar aktivt med frågan och erbjuder kompiskontrakt till +65. Deltagande i projektet som drivs av Bostadsförmedlingen.
				Analys En strategi är framtagen. Vi tillser att Bostadsförmedlingen får information om anpassade lägenheter så de kan fördelas efter behov. Vi förmedlar även kompiskontrakt till +65
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				 Bolaget erbjuder inte försäljning av bostadsfastigheter.
				Analys Inget bestånd har avyttrats

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				 Inventera tomma lokaler och bedöma om de går att använda som grupp eller servicebostad.
				Analys Görs löpande vid tomställning av lokaler.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				 Flera projekt står inför produktionsstart.
				Analys Säterhöjden är påbörjat och flera projekt inom ramen för Stockholmshusen står inför produktionsstart.
 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 nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
				Analys Arbete pågår.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjnings ansvar				 Teckna avtal med SHIS på bostäder för prioriterade grupper. Samtliga korttidsavtal erbjuds SHIS.
				Analys Sju korttidsavtal har tecknats med SHIS. SHIS har erbjuds samtliga korttidsavtal i ombyggnadsfastigheter.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år				 Enligt prognosen kommer bolaget att byggstarta 1000 lägenheter år 2019 och 2020.
				Analys Vi riggar organisationen och projektportföljen så att det ska vara genomförbart

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				 Arbeta kommunikativt för att ytterligare marknadsföra nyproduktion till befintliga hyresgäster.
				Analys Under 2017 hade vi två aktiviteter kring detta för Limkakan och Giggen, resultatet kan mätas först när alla lägenheterna är inflyttade, det vill säga i 3:e kvartalet 2018.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Fortsatt utveckling Stockholmshusen för kostnadseffektivt byggande.
				Analys Flera samarbeten pågår
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	7	7	
	Analys 7 st korttidsavtal tecknade med SHIS.			
	  Antal färdigställda lägenheter		240	
	  Antal påbörjade bostäder	37 st	740 st	
	Analys Målet kommer inte att nås på grund av förseningar i flera projekt			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	37	740	
	Analys Målet kommer inte att nås på grund av förseningar i flera projekt			

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande				 Samordna inventeringen tillsammans med Svenska Bostäder & Stockholms hem.
				Analys Arbetet fortlöper enligt planering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
idrotter				

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre				 Underlätta för äldre att byta till lägenhet i entréplan i samband med ombyggnation, förbättra den yttre tillgängligheten i samband med markupprustningar.
				Analys I samband med bostadsanpassningsbeslut ser vi över möjligheten att flytta hyresgästen till fastighet med hiss eller till lägenhet på entréplan. Vid markprojekt ser vi över möjligheter att förbättra tillgänglighet.

Bolagsspecifika inriktningar

Fastighetsbranschen är traditionellt en stabil bransch med en låg förändringstakt. Bolagets bedömning är att detta kommer att förändras och för att vara ett bostadsbolag i framkant med ett attraktivt varumärke krävs att bolaget är lyhörda för både kunder och medarbetares förväntningar och behov.

Fastighetsbranschen ligger generellt efter vad gäller digitalisering. Familjebostäder har beslutat att öka fokus på digitaliseringens möjligheter för att kunna utvecklas i linje med bolagets varumärke; modernt, professionellt och överraskande bra. Pilotprojekt kommer att genomföras inom ramen för ett utvecklingsprogram, Smarta Boendemiljöer, under 2018-2020. I till exempel Farsta görs satsningar i dialog med de boende i fastigheten Sandhamn. Bland annat har elektroniska lås installerats, och det planeras för grovstädning av en robotdammsugare samt digital uthyrning av el- och lådcykel med mera. Internt tittar vi på så kallade digitala medarbetare som kan göra enklare och repetitiva arbetsuppgifter så att bolagets egen personal får mer tid över till mer kvalificerade arbetsuppgifter. Digitaliseringen är en av förutsättningarna för att klara av den tillväxt som bolaget befinner sig i och samtidigt klara av de hållbarhetssatsningar som ingår i bolagets uppdrag.

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Utöver driftoptimeringar och underhållsåtgärder som ger bättre energiprestanda så är bolagets samverkansprojekt med Stockholm Exergi den viktigaste satsning. Projektet syftar till att hitta en modell för att kapa effektoppar och möjliggöra aktiv effekt- och värmestyrning för att

minska Stockholm Exergis behov av att använda fossila bränslen med höga utsläpp av växthusgaser. Inom ramen för projektet prövas metoder för att återvinna spillvattenvärme i bolagets studenthus i Älvsjö.

Bolagets bedömning är att målet om köpt energi inte kommer att uppnås under året. Då målet är statistiskt innebär detta att målet inte tar hänsyn till att staden växer och därmed också att totalnivån av köpt energi ökar. Att Familjebostäder bygger energieffektivt väger inte upp detta förhållande. Bolaget arbetar dock enträget med uppdraget genom utarbetandet av en plan för en klimatneutral verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder				 Plan för klimatneutralitet till 2021 för FB tas fram under 2018 med åtgärder och nödvändiga investeringar för att bidra till ett fossilbränslefritt Stockholm.
				Analys En utredning om klimatkompensering kommer att påbörjas.
Familjebostäders Energianvändning är hållbar	  Energianvändning i Nyproducerade byggnader kWh/m2/år		55	
	Analys Vi avvaktar utfall, men enligt projektets genomförandeberäkning ska 55 kWh/m2/år uppnås.			
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall.
				Analys Arbete startar under tertial 2.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 En modell för livscykelanalys vid nyproduktion är framtagen och ska testas och implementeras.
				Analys Modell framtagen implementering ska påbörjas
 Särskilt prioritera				 Utreder förutsättningar för stöd genom Klimatklivet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				och genomför ansökan
				Analys Arbetet startas under tertial 2.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		100 %	
	 Köpt energi (GWh)		227 GWh	
	Analys Onormalt kallt i början av året.			
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)		148 kWh/m2	
	Analys Takten på driftoptimeringen har ökat pga nya arbetssätt och resurser. En satsning genomförs för att säkra värmepumparnas funktion då dessa gått dåligt tidigare.			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		132,8 kWh/m2	
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		700 MWh	

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till				 Bolaget arbetar för att skapa förutsättningar för laddplatser i alla nyproduktionsprojekt och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
parkering i befintliga och nya fastigheter				större ombyggnadsprojekt.
				Analys Planeras i alla nyproduktioner. Strategi för laddplatser i befintligt bestånd kommer att tas fram under 2018.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter.
				Analys I samband med ombyggnader planeras för cykelparkeringar. I nyproduktion planeras för säkra cykelparkeringar.
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler				 Undersöka möjligheten att i nyproduktion införa olika typer av pooler, antingen i egen regi eller genom utvärdering av externa resurser som kan marknadsföras mot hyresgäster.
				Analys I samarbete med IT så planeras för cykel/lådcykel pool på Sandhamn. I övrigt arbetar vi med att öka tillgången till bilpooler i våra områden i samarbete med Stockholms Stad.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Vid all nyproduktion tas grönytefaktor i beaktande för att möjliggöra en bra dagvattenhantering. Under året kommer bolagets fastigheter inventeras utifrån klimatrisker vid extremväder.

Flera stadsodlingar planeras, bland annat inom några fastigheter Farsta strand och i Tensta. I Rågsved erbjuder vi tillsammans med övriga fastighetsägare möjlighet till stadsodling på Strövargatan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Hållbar Mark och Vattenanvändning	 Andel årliga markanvisningar på stadens mark där grönytefaktor för kvartersmark är ett krav.		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				 Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall och vidta nödvändiga åtgärder efter behov.
				Analys Arbetet påbörjas i tertial 2.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Skapa möjligheter för boende till stadsodling.
				Analys Två ytterligare platser för stadsodling är färdigställda denna vår i samverkan med hyresgäster.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				 Parkeringsköp beaktas i alla nyproduktionsprojekt.
				Analys Beaktas i all nyproduktion
	  Andel nyproducerade bygggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling				 Genomförande av plan för ökad matavfallsinsamling. Verktyg har utvecklats för uppföljning av insamlade matavfallsmängder från Stockholm Vatten. Källsortering av producentansvarsfraktioner (tidningar, glas, kartong, metall och plast) i hela fastighetsbeståndet i mån av utrymme.
				Analys Arbete med att säkerställa statistik pågår. Bolaget har en matavfallsgrupp som tagit fram en handlingsplan för ökad matavfallsinsamling. I områden där insamlingen är låg, till exempel i Årsta,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommer extra insatser genomföras med start under maj månad.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Krav på att varor och byggmaterial som staden använder ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen återfinns i alla bolagets upphandlingar. Stickprov görs löpande vid varje nyproduktionsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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 kemikaliekra		100 %	

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Arbetet med att mäta om bolagets fastigheter med avseende på radon har påbörjats under 2018. Totalt har 1500 lägenheter mätts om under vintern. Resultatet från mätningarna kommer under sommaren. För de fastigheter som innan årets mätningar inte var godkända finns förslag till åtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		0,27 %	
	Analys 6 projekt totalt påbörjas nästa år varav alla är projekterade enligt miljöklassning silver.			
	 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		92 %	
	 Andel av stadens		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande			

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				 Bolaget kommer att ha särskilt fokus på sina lokaler i nyproduktion samt att samverka med SBR för att bidra till möjligheter inom företagsetableringar och nyföretagande.
				Analys Bolaget har utsett en ansvarig för lokaler i nyproduktion som kommer att arbeta långsiktigt med att stärka nyproduktionsområden genom aktiv lokalförvaltning.
 Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad				 Uppföljning av grönytefaktorn i nyproduktionsprojekten
				Analys Projekt som startar 2018 (gjuten bottenplatta) har GYF i avtal.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Familjebostäder har erbjudit 100 ungdomar jobb under sommaren 2018 med målsättning att de inte bara ska få testa arbetslivet och få möjlighet att tjäna egna pengar utan också att väcka intresse för en möjlig karriär inom fastighetsbranschen. Bolaget har också utökat antalet platser för Stockholmsjobb och även bidragit med praktikplatser.

På initiativ av Familjebostäder startades i februari en fastighetsutbildning för 15 elever tillsammans med Stockholms hem, Svenska Bostäder, Arbetsförmedlingen och Yrkesakademin för att utbilda fastighetsskötare, husvärdar och drifttekniker. Inom kort kommer bolaget ta emot de första praktikanterna från denna utbildning.

Vid ett besök i april i åk 2 på Askebyskolan i Rinkeby fick ungdomarna möjlighet att ställa frågor till vår husvärd som berättade om sin vardag. Bolaget har också tagit emot fem PRAO-

elever i åk 8 från Rinkebyskolan i början av året. Ett antal blivande ingenjörer har också varit på studiebesök hos bolaget efter att Familjebostäder hade en monter på LAVA, KTH:s arbetsmarknadsdagar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	100 st	
	Analys Arbetet löper på enligt plan. Matchning genomförd för samtliga stadsdelar förutom en. Vi kommer att kunna ta emot 100 feriejobbare.			
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	5	6	
	Analys Under våren arbetar 5 stockholmsjobbare hos oss. Till hösten tar vi emot 3 till. Vi kommer därmed uppfylla målet med god marginal.			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st	4 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		6,4 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-14,89 %	2 364 mnkr	
	Analys Målet kommer inte att nås på grund av förseningar i flera projekt, vilket får till följd att upparbetning av investeringsvolymen för dessa projekt sker senare än budgeterat.			
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	80	295	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och	  Direktavkastning		2,4 %	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	Driftnetto är lägre till följd av ökade kostnader kopplade till värme och snö. Marknadsvärdet blev högre än beräknat år 2017 till följd av sänkta yielder och antas öka jämfört med 2017 års värdering med tillkommande färdigställandegrad för projekt. Driftnetto till följd av projekt ökar inte i samma takt innevarande år p g a normal fördröjning för tillkommande driftnetto.			
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet				 Familjebostäders resultat ska användas för att bibehålla en stark soliditet och säkerställa betalningsförmågan under kommande år då många investeringar kommer genomföras.
				Analys Bolagets resultattförmåga bedöms som fortsatt god med ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				 Gemensam strategi och handlingsplan med Svenska bostäder och Stockholms hem (ev. Micasa)
				Analys Arbetet är påbörjat och bolagen har gemensamt formerat en projektidé och ett projektdirektiv.
	  Driftkostnad/kvm		612	
	Analys Kostnader kopplade till värme och snö är högre efter en kall och snörik vinter då budgeten är beräknad utifrån ett normalår.			
	  Driftnetto/kvm		617	
	Analys Kostnader kopplade till värme och snö är högre efter en kall och snörik vinter då budgeten är beräknad utifrån ett normalår.			

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

I utvecklingen av Fagersjö sker en djupare dialog med de boende där bolaget i arbete har med ett feministiskt inkluderande perspektiv, vilket kommer föras vidare till de stadsutvecklingsplaner som tas fram. I Tensta har bolaget tagit fram planer för ombyggnad av

14 gårdar där det varit viktigt med kvinnors deltagande för att få med det feministiska perspektivet. Även utbudet av de sommaraktiviteter som bolaget, tillsammans med Svenska Bostäder, erbjuder har utvecklats för att i allt större omfattning inkludera aktiviteter som tilltalar fler, både pojkar och flickor oavsett kulturell bakgrund.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				 Ta fram en strategi som förstärker feministisk stadsplanering.
				Analys Arbetet med konkreta planer påbörjas senare under 2018.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Ledarskapet är en viktig del av arbetsgivarvarumärket och under april påbörjades ett ledarskapsprogram för bolagets chefer. Redan 2017 påbörjades arbetet med att utveckla ledarskapet och i årets medarbetarenkät har ledarskapsindex stigit från 82 till 85. Bolagets AMI har också stigit, från 79 till 83 mellan 2017 och 2018. Det är roligt och positivt, samtidigt som det finns områden som fortfarande kan förbättras.

Bolaget arbetar även aktivt för att arbetsplatsen ska vara jämställd med lika möjligheter till både kompetens- och löneutveckling och arbetet sker i linje med stadens personalpolicy.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex	83	79	
	  Index Bra arbetsgivare	85	86	
	  Sjukfrånvaro	5,5 %	5,5 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14	3,4 %	2,5 %	
	Analys Vi ser en fortsatt trend att vi ej når målet för korttidsfrånvaron. Utifrån det har vi utvecklat våra rutiner för tidig kontakt vid upprepade korttidsfrånvaro. Prognosen är att landa på 3% till 31/12.			

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och				 Modell för barnkonsekvensanalyser och checklista ska tas fram T1 2018. Implementeras under

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				T3 år 2018.
				Analys Arbetet påbörjas senare under 2018.

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Utbildning av bolagets medarbetare om våld i nära relationer planeras under hösten 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				 Utbildnings och kommunikationsinsatser till våra hyresgäster och medarbetare.
				Analys Det finns ett förslag till utbildning för genomförande under hösten 2018.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Familjebostäders inriktning är att tillgänglighet och användbarhet ska ingå som en ”naturlig del” i all verksamhet. Det finns sedan tidigare en framtagna strategi- och handlingsplan för hur fysiska ”enkla hinder” ska förhindras eller avhjälpas, som är förankrat i verksamheten - främst avseende nyproduktion men även vid ombyggnationer och upprustning av mark/gårdar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				 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 Vi tar med denna fråga i samband med markupphandlingsprojekt

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Projekt där boende är delaktiga i utvecklingen av sin närmiljö pågår inom ramen för Familjebostäders verksamhet bland annat Fagersjö, Tensta och i Gubbängen. I samarbete med fastighetsägarna i Järva och i Rågsved pågår också flera projekt som syftar till ökat inflytande och därmed också ökad trygghet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				 Ta fram ett nytt modernt boendeinflytande avtal ska tas fram.
				Analys Ett projekt pågår för ett moderniserat boinflytande.
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 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 Vi arbetar utifrån den fastställda kommunikationsplanen i ombyggnadsprojekt.
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				 Tillsammans med Hyresgästföreningen ska två - tre lokaler tas fram och öppnas under 2018
				Analys Hittills har Hyresgästföreningens lokal i Tensta har öppnats upp för läxhjälp

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget har sedan den första mars 2018 övergått till ett kategoristyrkt arbetssätt för inköp och upphandling samt implementerat en ny inköpsprocess för ett mer strategiskt inköpsarbete med bättre avtalsuppföljning. Syftet är att effektivisera arbetssätten samt bidra till en bättre affär genom att fånga verksamhetens behov tidigare, skapar bättre effektivitet genom dialog och samverkan samt möjliggöra avtalsuppföljning i en högre utsträckning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		85 %	
				  Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Varje upphandlare tittar på om kravet är tillämpligt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområ- det	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Samtliga upphandlingar där kravet kan ställas så gör vi det. Som tidigare nämnts ställs detta till exempel i aktuella upphandlingar avseende markskötsel, städ och avfallshantering.

Bolagsspecifika inriktningar



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef

Resultaträkning

Resultaträkning	Utfall jan - april 2018	Utfall jan -april 2017	Budget 2018 TOTALT	Prognos 1 2018	Utfall 2017
Intäkter	622	604	1 880	1 881	1 828
Fastighetskostnader	-369	-311	-1 003	-1 023	-959
Driftnetto	253	293	877	858	869
Central adm/förskost	-23	-24	-97	-93	-80
Operativt resultat	230	269	780	765	789
Jämförelsestörande poster	0	-0	0	0	-14
Av- o nedskrivningar	-130	-121	-416	-407	-381
Finansnetto	-20	-20	-68	-64	-60
Bruttoresultat före skatt	80	128	295	295	334

Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2018 - beslut

7

FB 2018/901



KONTAKT

Michaela Andersson
Hyresjurist
08-7372036
michaela.andersson@familjebostader.com

Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2018 - Beslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Förhandlingsöverenskommelsen avseende 2018 års hyror godkänns.

Ärendet

De tre kommunala bostadsbolagen har fört gemensamma förhandlingar med Hyresgästföreningen om bostadshyror för 2018. Förhandlingarna avbröts i januari 2018 och tvisten hänsköts till Hyresmarknadskommittén, ett tvistlösningsorgan med representanter för SABO och Hyresgästföreningen. Kommittén beslutade den 11 april 2018 om en hyresjustering för samtliga bostadslägenheter om 1,3 % från och med den 1 januari 2018.

I förhandlingsordningen mellan Familjebostäder och Hyresgästföreningen har parterna förbundit sig att träffa överenskommelse i enlighet med kommitténs avgörande. Parterna har den 25 april 2018 träffat bifogade förhandlingsöverenskommelse, Bilaga 1.

I korthet innehåller överenskommelsen följande:

- Hyran för bostadslägenheter höjs med 1,3 procent från och med den 1 januari 2018.
- Familjebostäder ska för 2018 till Hyresgästföreningen utge hyressättningsavgift med 144 kronor per lägenhet och år.
- Förhandlingsöverenskommelsen är villkorad av godkännande av styrelsen i Familjebostäder.
- Den nya hyran debiteras från och med juni 2018. Hyreshöjningen avseende januari till maj 2018 debiteras retroaktivt i samband med junihyran.

Bilaga

1. Förhandlingsöverenskommelse daterad den 25 april 2018 (sekretess).



Mellan AB Familjebostäder (FB) och Hyresgästföreningen Region Stockholm (HGF) har denna dag träffats följande

AVTAL OM HYROR FÖR ÅR 2018

§ 1

Avtalet gäller kalenderåret 2018

§ 2

Hyreshöjning 2018-01-01

I de bostadslägenheter som omfattas av förhandlingsordning mellan parterna höjs hyrorna 2018-01-01 med 1,3 procent. Ny årshyra för respektive fastighet framgår av **Bilaga 1**.

För tre fastigheter sker ingen hyreshöjning alls 2018-01-01 eftersom parterna tidigare träffat överenskommelser om hyror i 2018 respektive 2019 års nivå. Dessa är:

- Kabelverket 9 (2018)
- Giggan 26 (2018)
- Promenadskon 1 (2019)

Limkakan 4 omfattas ej av hyreshöjning 2018-01-01 då förhandlingar avseende nya hyror för bostadslägenheterna pågår. Gotska Sandön 2 omfattas ej heller av denna överenskommelse.

Ny hyra debiteras från och med den 1 juni 2018.

§ 4

Enhetsenheten

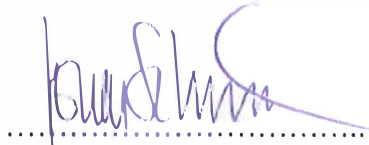
Enhetsenheten fastställs till 57 kr fr. o m 1 januari 2018.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'HGF' and 'FB'.

Detta avtal är för sin giltighet beroende av godkännande av styrelsen för FB.

Stockholm 25 april 2018

För AB Familjebostäder



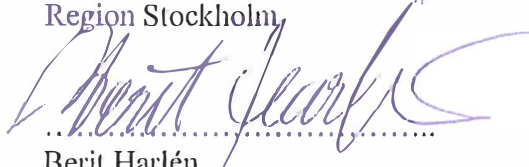
Jonas Schneider



Michaela Andersson

Stockholm 25 april 2018

För Hyresgästföreningen
Region Stockholm



Berit Harlén



P-A Waern

Bostadsuthyrningen tertial 1 2018 - rapport

8

FB 2018/520



KONTAKT

Madeleine Penton
Enhetschef Bostäder
087372251
Madeleine.Penton@familjebostader.com

Bostadsuthyrningen tertial 1 2018 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Rapporten godkänns.

Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende tertial 1 2018.

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 april 2018 låg på 2,51 % och totalt tecknades 691 avtal. Prognosen för helår bedöms till ca 7,5 %.

Omsättningen under perioden januari till april 2017 låg på 2,8 %.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen.

Ärendet

NYTECKNANDE AV AVTAL BEFINTLIGT BESTÅND

Under perioden januari till april 2018 nytecknades 691 kontrakt i befintligt bestånd. För samma period 2017 tecknades 606 kontrakt.

AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under perioden januari till april 2018 har 126 avtal tecknats för nyproduktion generation 1 (nyproducerade lägenheters första avtalstecknande). 30 av dessa avtal förmedlades via den interna kön.

Kontrakten rör

- Kabelverket 9 i Älvsjö
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var 10,7 år.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var 5,4 år
- Giggen 26 i Tallkrogen
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var 11,4 år.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var 6,7 år

ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under perioden januari till april 2018 har tecknats:

- 311 kontrakt genom **vanliga bostadskön**
- 35 kontrakt genom **förturer**.
Inom förturer har vi godkänt 45 försöks- och träningslägenheter, 2 bostad förstlägenheter via stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen samt 2 träningslägenheter till SHIS för barnfamiljer med osäkra boendeförhållanden.

Sammantaget uppgick antalet försöks-, tränings- och bostad förstlägenheter i beståndet till 368 per 2018-04-30.

Per 2017-04-30 uppgick antalet försöks-, tränings- och bostad förstlägenheter till 403 st.

- 115 kontrakt genom byten i den **interna kön** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 21 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 3 **kompiskontrakt för ungdomar**
- 4 **kompiskontrakt för 65+**
- 5 kontrakt på **studentbostäder**

Totalt finns 145 studentbostäder i bolagets bestånd. 72 av dessa blockförhyrs av KTH varpå det är högskolan som administrerar kontraktsskrivning.

- 107 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.
- 7 kontrakt efter **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation
- 1 kontrakt i **kollektivhus** där Familjebostäder hanterar uthyrningen
- 67 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt
- 7 kontrakt på **gruppbestäder**
- 7 kontrakt med **SHIS**

SHIS förhyr 56 enskilda bostäder för nyanlända. Av dessa är 51 korttidsavtal inför kommande ombyggnad.
Dessutom blockförhyr SHIS 2 lokaler med totalt 30 bostäder i Rinkeby.

- 1 kontrakt på visningslägenhet i nyproduktionen

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2018-04-30 fanns 114 lägenheter outhyrda varav:

- 85 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 och Björken 18
- 11 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 5 är lägenhet där sanering av skadedjur sker
- 2 är lägenheter där utredning av hyresförhållandet pågår
- 11 är lägenheter som per 2018-04-30 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 ca 2,3 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt, vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

Sista december 2017 stod drygt 596 000 personer i bostadskön. Det var en ökning med drygt 7 % jämfört med året innan.

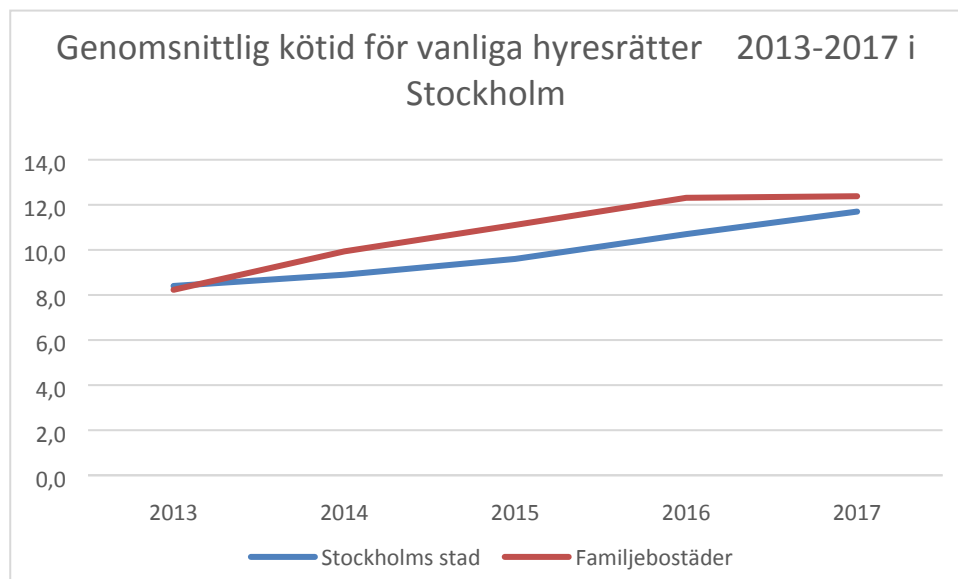
Av de som står i bostadskön är 14 % eller ca 83 600 aktiva bostadssökanden.

Som aktiva räknas de som gör fem eller fler intresseanmälningar per år.

Fördelning på bostadsköande per åldersgrupp:

18-24 år	14 %
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 2017 var genomsnittlig kötid för vanliga hyresrätter (en lägenhet med kontrakt utan särskilda villkor vad gäller ex vis ålder) i Stockholm 11,7 år (2016:10,7 år). För Familjebostäders lägenheter var den genomsnittliga kötiden 12,4 år (2016: 12,3 år).



Antal genomsnittlig kötid i år för vanliga hyresrätter 2017 fördelat på lägenhetsstorlekar

Antal rum	Bostadskön Sthlm	Familje- bostäder	Interna bostadskön Sthlm	Interna bostadskön Familje- bostäder
1 rok	11,2	11,5	7,2	8,0
2 rok	11,7	12,5	8,6	10,6
3 rok	11,7	12,6	10,2	10,4
4 rok	11,5	13,1	12,6	13,0

Lokaluthyrningen tertial 1
2018 - rapport

9

FB 2018/776



KONTAKT

Marie Alderhorn
Enhetschef lokaler
08 737 23 56
marie.alderhorn@familjebostader.com

Lokaluthyrningen tertial 1 2018 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Rapporten godkänns.

Sammanfattning

Den marknadsrelaterade vakansgraden* uppgår per 2018-04-30 till 5,0 % vilket är samma som 2017-12-31 (5,0 %). Målet för 2018 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överskrider 4%.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna uppgår per 2018-04-30 till 14,02% vilket är något högre än 2017-12-31 (11,8%). En stor påverkan har utvecklingsfastigheten kv. Perstorp med en vakansgrad på 100 %.

*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 hyrs ut 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 30 april 2018

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	970	173 929
Smålokaler	1 192	18 782
Utvecklingsobjekt	23	16 300

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	437	63 098	31	5 311	8	7	7
Storgarage	28	38 203	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	81	25 919	4	981	4	3	3
Butik	205	25 325	13	1 743	7	4	4
Restaurang	53	7 423	0	0	0	0	0
Övrigt ¹⁾	166	13 915	25	2 551	19	18	8
Utvecklingsobjekt ²⁾	23	16 300	22	16 300	100	99	0
Summa ³⁾	993	190 229	95	26 886	14	14	5

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

1) Lager, nodrum och verkstad

2) Avser lokaler i fastigheterna Perstorp 1, Limkakan 4, Kvarnberget 2, Vaddö 1, Kymmendö 3 samt Väktaren 37

3) Kv. Sandaletten som är samägd med JM klassas som markförvärv och är inte med i rapporten

AVTALSFÖRÄNDRINGAR KOMMERSIELLA LOKALER

Kommersiella lokalavtal tecknas oftast på tre år, med nio månaders uppsägningstid, där ett fast uppsägningsdatum är satt till oktober varje år. Inför 2018 har vi sagt upp ca 20 avtal för villkorsändring och 6 avtal för avflyttning, varav 5 avtal i en byggnad som ska rivas.

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 denna fastighet har hyresgästen på plan 11 sagt upp sig för avflyttning till 2018-09-30. En överenskommelse om förtida avflyttning har även träffats med hyresgäst på plan 6. Nya hyresgäster finns för dessa lokaler. Hyreshöjningen jämfört med 2017 uppgår till 2,8 %.

Även Rinkeby är under utveckling att bli en kommersiell tyngdpunkt i bolagets fastighetsbestånd. Rinkebystråket är nu en handelsgata där det nu finns tre tomställda lokaler. För samtliga lokaler finns konkreta uthyrnings- och ombyggnadsplaner.

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 tre 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 och inrymt tillfälligt boende för flyktingbarn. Del av den andra byggnaden var uthyrd till KTH som studentbostäder men är avflyttad 2018-01-31. Familjebostäders arbetskontor flyttade ut 2017-09-30. Byggnaderna ska på sikt rivas för att ge plats till nya bostäder inom projekt Drevikshöjden.

Fastigheten kv. Kvarnberget 2 bestod av fyra byggnader som är sammanbyggda med låghusdelar. Två av byggnaderna har avstyckats så att de lokaler som står under ombyggnad för ett nytt Polishus har fått fastighetsbeteckning Kvarnberget 9. Hyresavtal med Polismyndigheten är tecknat och projektet beräknas vara klart för inflyttning under fjärde kvartalet 2019, totalt yta 11 703 kvm.

Ytorna som är kvar i Kvarnberget 2 har till största del omvandlas till bostäder och är uthyrda till bl.a. till Rinkeby-Kista Stadsdelsförvaltning, Stiftelsen hotellhem, Snabbaboenden samt till ungdomsbostäder.

UTHYRNINGSLÄGE SMÅLOKALER

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1 192	18 782	253	3 836	20	22	22

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 främst 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 som tillskapat nya förråd. Under 2017 har vi tagit fram hjälpmedel för att underlätta uthyrningen av dessa utrymmen.

Bolagets synpunkter och bedömning

Efterfrågan på lokaler i Stockholm är fortsatt god. Under 2018 kommer bolaget att fortsätta arbetet med att ta fram väsentliga nyckeltal per lokaltyp och område för att säkerställa marknadsmässiga hyror.

AB Familjebostäders
nyproduktion av lägenheter i
Kv Fäboden, Rågsved -
genomförandebeslut

10

FB 2018/890



KONTAKT

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Kv Fäboden, Rågsved

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande för nybyggnation i Kv Fäboden, som omfattar 108 bostäder till en total produktionskostnad om 207 mnkr inkl. moms godkänns.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Sammanfattning

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Projektet utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år. Bolaget kan med projektet Fäboden tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar nybyggnation av 108 bostäder till en total produktionskostnad om 207 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart hösten 2018 med ett förväntat färdigställande våren 2020

OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
108	0	10



Visionsbild

Projektbakgrund

Familjebostäder har tidigare fått en markanvisning inom kvarteret Säterhöjden. Projektet delades hösten 2017 upp i två projekt, Säterhöjden och Fäboden. Hösten 2017 ändrades inriktning i projektet, istället för att inom Fäboden uppföra 147 st studentbostäder, uppföra 108 st bostadslägenheter i varierande storlekar från 1 till 4 rum och kök. Planerad produktionsstart är hösten 2018 och inflyttning beräknas ske våren 2020.

Geografiskt område

Området är beläget vid Bjursätragatan söder om tunnelbanespåren i Rågsved. Det är ca 250 m till Rågsved torg, där service, bussar samt tunnelbanestation finns.



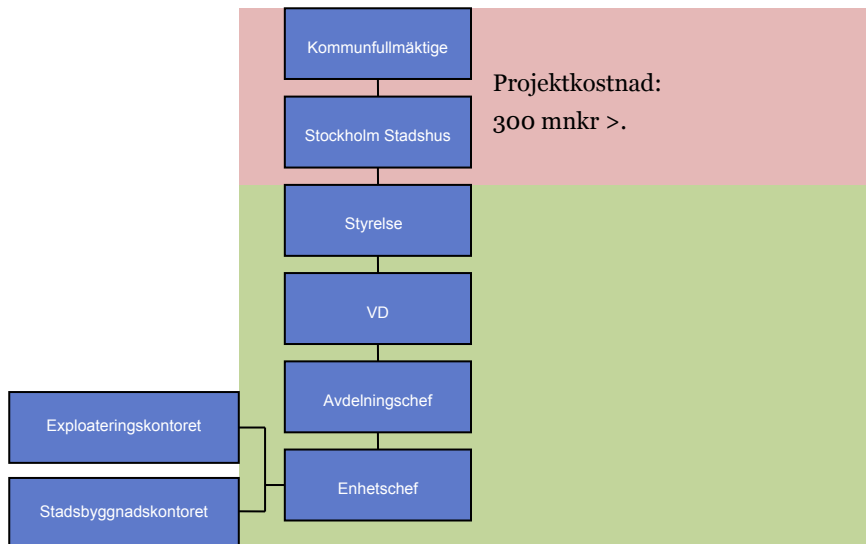
Befintligt område, Fäboden markerat med rött.

Produktutformning

Bostäderna är uppdelade på två huskroppar, vinkelställda mot gatan för att skapa många lägenheter. Husen har fem våningar från gatunivå, samt souterräng mot skogspartiet. Husen innehåller sammanlagt 108 lägenheter.

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 RoK	71	47
2 RoK	12	14
2,5 Rok	10	14
3 RoK	11	17
4 RoK	4	8
Summa	108	100

Organisation



Tidplan

Milstöple	Tidpunkt
Markanvisning	2013 Q2
Inriktningsbeslut	2017 Q1
Genomförandebeslut	2018 Q2
Prel. Byggstart	2018 Q4
Prel. Inflyttning	2020 Q2
Prel. Slutredovisning	2021 Q1

Ekonomi

Baserat på en produktionskostnad om 207 miljoner kronor inkl. moms, förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Rågsved uppnås ett positivt resultat.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram samt så ska allt byggmaterial bedömas enligt Byggvarubedömningen.

Med hänsyn till ekonomin kommer detta hus göra avsteg från företagsbeslutet att samtliga nyproduktionsprojekt ska uppnå Miljöbyggnad Silver.

Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

PROJEKTRISKER

En identifierad väsentlig risk i projektet, dvs med ett riskvärde över 12 i risktabellen, är den befintliga servisivattenledningen mellan byggnad 7 och 8. Denna dagvattenledning kommer att friläggas för att kunna bygga trappa ner till skogsområde och utrymningsentréer bakom hus 7 och 8. Stockholm Vatten kontaktas för åtgärder kring detta. Se risktabell, bilaga 2 (sekretess).

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder har med Fäboden planer vid ett område längs Bjursätragatan som lämpar sig bra för nyproduktion. Genom projektet tillförs 108 nya lägenheter i trä i närhet till natur. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Familjebostäders VD och ledningsgrupp rekommenderar därför styrelsen att fatta beslut i enlighet med förslaget.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)



KONTAKT

Björn Sjölander
Verksamhetssupport
08-737 24 58
bjorn.sjolander@familjebostader.com

AB Familjebostäders nyproduktion av lägenheter i Kv Fäboden, Rågsved

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande för nybyggnation i Kv Fäboden, som omfattar 108 bostäder till en total produktionskostnad om 207 mnkr inkl. moms godkänns.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Ärendet

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Projektet utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år. Bolaget kan med projektet Fäboden tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar nybyggnation av 108 bostäder till en total produktionskostnad om 207 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart hösten 2018 med ett förväntat färdigställande våren 2020

Bilagor

1. Styrelseärende Fäboden, Rågsved
2. Investeringskalkyl (sekretess)

AB Familjebostäders
nyproduktion av lägenheter i
Kv Prästgårdshagen, Älvsjö -
genomförandebeslut

11

FB 2018/887



KONTAKT

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Prästgårdshagen 1, Solberga

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande för nybyggnation i kv. Prästgårdshagen 1, som omfattar 65 studentbostäder till en total produktionskostnad om 103 mnkr inkl. moms godkänns.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Sammanfattning

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Projektet utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år. Bolaget kan med projektet, Prästgårdshagen, tillföra studentbostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av ca 65 studentbostäder samt 1 lokal till en total produktionskostnad om 103 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart sommaren 2018 med ett förväntat färdigställande Vintern 2020.

OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
65	1	0



Visionsbild

Projektbakgrund

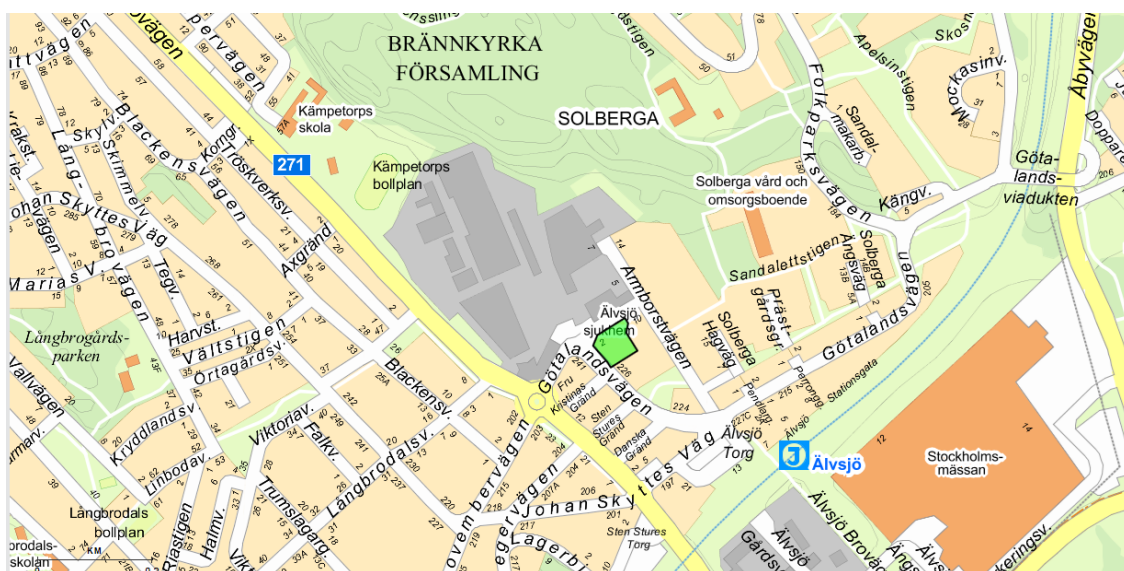
Prästgårdshagen är en komplettering med studentbostäder inom egen fastighet i Solberga, Älvsjö. Idén uppkom då programmet för Kabelverket 2 och Sandaletten 1 togs fram 2012, Familjebostäder ansökte om en markanvisning för platsen i juni 2013 och 17 november beslutade exploateringsnämnden att markanvisa Familjebostäder 70 studentbostäder enligt framtaget förslag. Det totala antalet lägenheter justerades senare ner till 65. Prästgårdshagen ingår i samma detaljplan som Sandaletten som är en kontorsfastighet Familjebostäder förvärvade tillsammans med JM i september 2012.

Geografiskt område

Prästgårdshagen ligger i Solberga norr om fastigheten ligger Solbergaskogen som är ett populärt rekreationsområde och ett industriområde där Kabelverket är en del och nordost om fastigheten finns Sandaletten som ingår i samma detaljplan. I Älvsjö centrum som är ca 10 min gångväg bort finns pendeltågstation och bussar, en busshållplats finns rakt utanför fastigheten på Götalandsvägen och i området planeras för en tvärbana. I Älvsjö finns service i form av matvarubutik, gym, restaurang och café.



Kvarteret markerat i rött



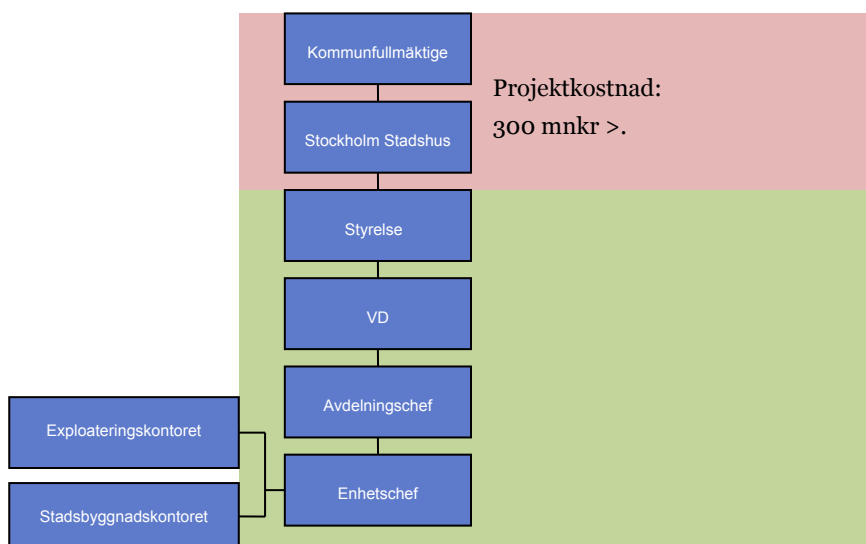
Kvarteret markerat i grönt

Produktutformning

Kvarteret som idag rymmer ett kollektivhus kompletteras med ett studentboende i hörnet Götalandsvägen/Armborstvägen på 6 våningar. Studenthuset distanserar sig från kollektivhuset och placeras i tomtgräns med entré från hörnet Götalandsvägen/Armborstvägen. Tomtens sluttnings ger en souterrängvåning med en lokal mot Götalandsvägen, mot Armborstvägen förläggs cykelrum, sophantering, tvättstuga och teknik. Gården mellan kollektivhuset och studentboendet omgestaltas och uppgraderas. Mot gården och det befintliga kollektivhuset får huset en loftgång. Parkering planeras samnyttjas med garaget i Sandaletten och parkeringstal är för studentboendet satt till 0,1. Det innebär att ingen egen parkering finns medtagen för Prästgårdshagen.

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 RoK	65	96
2 RoK	-	
3 RoK	-	
4 RoK	-	
5 RoK	-	
Lokaler	1	4
Totalt:	66	100 %

Organisation



Tidplan

Milstöple	Beskrivning	Tidpunkt
Inriktningsbeslut		Q4 2014
Markanvisning		Q4 2014
Genomförandebeslut		Q2 2018
Prel. Byggstart		Q4 2018
Prel. Inflyttning		Q2 2020
Prel. Slutredovisning		Q1 2021

Ekonomi

Kalkylen visar vilket utrymme som finns i projektet. Vår bedömning är att projektet har en god förutsättning att klara uppställda krav.

Se Investeringskalkyl, bilaga 1 (sekretess)

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

PROJEKTRISKER

Följande risker har identifierats som allvarliga, dvs med ett riskvärde över 12 i risktabellen.

Armborstvägen är enda möjliga avlastningsplats för material och enda infartsväg till ostfabriken samt pågående nyproduktion inom Kabelverket. Armborstvägen är dessutom smal. Samordning med områdets aktörer erfordras.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder har erhållit en attraktiv mark i närheten av Älvsjö station anses passa bra för studentbostäder. Genom projektet tillförs 65 nya studentlägenheter till området. Familjebostäder bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Familjebostäders VD och ledningsgrupp rekommenderar därför styrelsen att fatta beslut i enlighet med förslaget.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)



KONTAKT

Björn Sjölander
Verksamhetssupport
08-737 24 58
bjorn.sjolander@familjebostader.com

AB Familjebostäder nyproduktion av lägenheter i Kv Prästgårdshagen, Älvsjö

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande för nybyggnation i kv Prästgårdshagen 1, som omfattar 65 studentbostäder till en total produktionskostnad om 103 mnkr inkl. moms godkänns.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Ärendet

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Projektet utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år. Bolaget kan med projektet, Prästgårdshagen, tillföra studentbostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av ca 65 studentbostäder samt 1 lokal till en total produktionskostnad om 103 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart sommaren 2018 med ett förväntat färdigställande Vintern 2020.

Bilagor

1. Styrelseärende Prästgårdshagen
2. Investeringskalkyl (sekretess)

AB Familjebostäders
nyproduktion av lägenheter
och studentlägenheter i etapp
1 samt etapp 2 Kv
Drevvikshöjden, Farsta -
genomförandebeslut

FB 2018/889



KONTAKT

Björn Sjölander
Verksamhetssupport
08-737 24 58
bjorn.sjolander@familjebostader.com

AB Familjebostäder nyproduktion av lägenheter och studentlägenheter i etapp 1 samt etapp 2 Drevvikshöjden, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande av exploateringsåtgärder omfattande 28 mnkr inkl. moms.
- Genomförande av nybyggnation i kv. Drevvikshöjden etapp 1 och 2, som omfattar ca 323 bostadslägenheter till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms godkänns.
- Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandebeslutet av nybyggnad av 323 bostäder till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Ärendet

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Bolaget köpte 2011/2012 Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bebygga fastigheten med bostäder. Detta område, numera kallat Drevvikshöjden, utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år. Bolaget planerar att med Drevvikshöjden tillföra ca 600 bostäder varav ca 220 studentbostäder till Farsta, en av i Stockholms översiktsplan nio attraktiva utvecklingsområden, så kallad tyngdpunkter. Bostäderna är planerade att byggas i 5 etapper, varav 323 bostadslägenheter omfattas av etapp 1 och 2.

Bilagor

1. Styrelseärende Drevvikshöjden, Farsta
2. Investeringskalkyl (sekretess)



KONTAKT

Björn Sjölander
08-737 24 58
bjorn.sjolander@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Drevvikshöjden, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande av exploateringsåtgärder omfattande 28 mkr inkl. moms.
- Genomförande av nybyggnation i kv. Drevvikshöjden etapp 1 och 2, som omfattar ca 323 bostadslägenheter till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms godkänns.
- Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandebeslutet av nybyggnad av 323 bostäder till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms.)
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Sammanfattning

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Bolaget köpte 2011/2012 Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bebygga fastigheten med bostäder. Detta område, numera kallat Drevvikshöjden, utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år. Bolaget planerar att med Drevvikshöjden tillföra ca 600 bostäder varav ca 220 studentbostäder till Farsta, en av i Stockholms översiktsplan nio attraktiva utvecklingsområden, så kallad tyngdpunkter. Bostäderna är planerade att byggas i 5 etapper, varav 323 bostadslägenheter omfattas av etapp 1 och 2.



Visionsbild, etapp 1

Omfattning

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
323	1	0/0

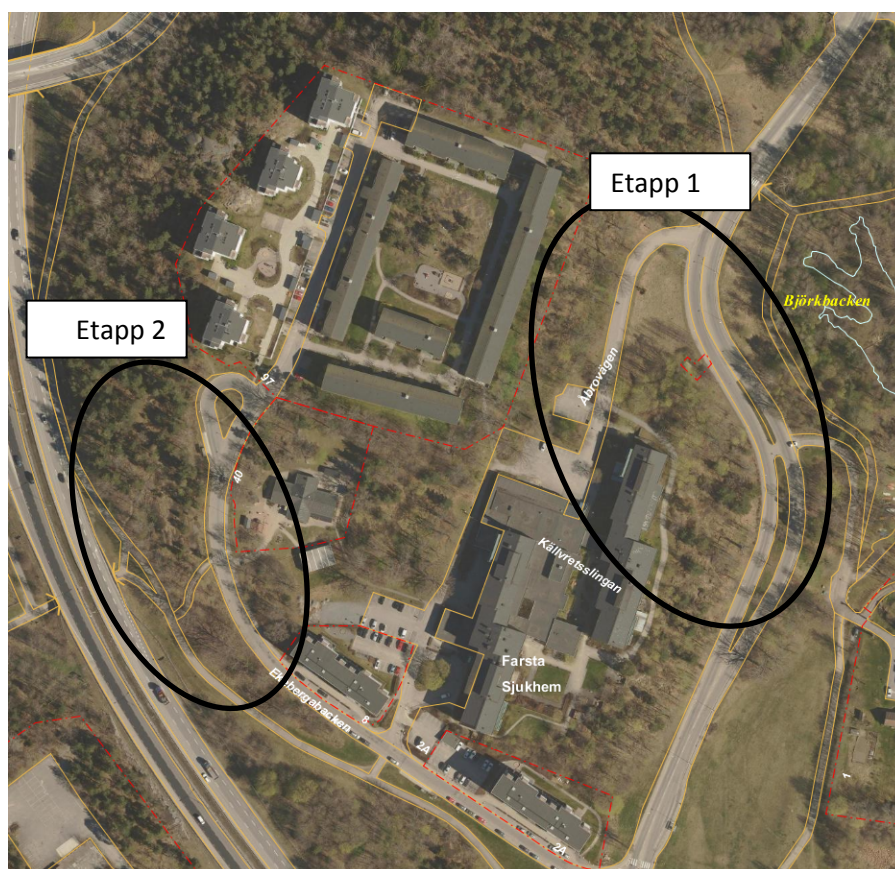


Projektbakgrund

Familjebostäder förvärvade 2011/2012 sjukhemmet på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter. Fastigheten rymde fram till januari 2018 först ett äldreboende och senare studentboende.

Geografiskt område

Projektet är beläget vid Perstorpsvägen mitt emot Drevviken, ca en kilometer från Farsta centrum där service och tunnelbana hittas. En busshållplats är lokaliserad strax nedanför kvarteret på Perstorpsvägen som tar boende till Farsta centrum eller mot Skarpnäck.



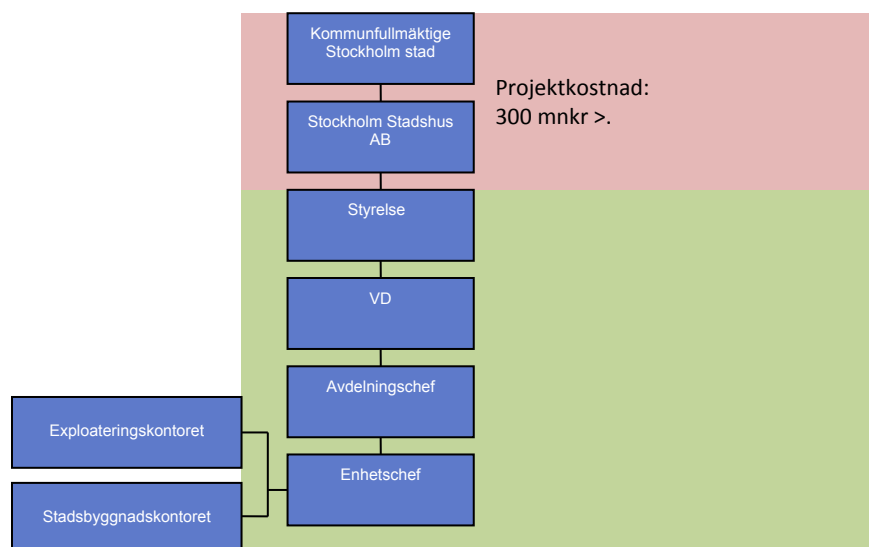
Projektområdet idag

Produktutformning

Området är nu planlagt för en bebyggelse för AB Familjebostäders del om ca 600 st. bostadslägenheter, varav ca 220 studentlägenheter. Fastigheten innehas med tomträtt. Inom detaljplaneområdet planerar Sisab att bygga en större förskola med 6 avdelningar och Familjebostäder en förskola med 4 st avdelningar i området för att svara mot den ökade exploateringen. Inom detaljplaneområdet planerar också bolaget Viktor Hanson 3 terrasserade lamellhus som ska upplåtas med bostadsrätt.

Objektstyp	Antal [st]	Andel av yta [%]
1 RoK Student	187	39
2 RoK Student	25	8,5
Studentlägenheter	212	47,6
1 RoK	11	2,7
2 RoK	30	10,7
3 RoK	40	25,9
4 RoK	16	13,2
Lokaler	1	-
Totalt:	323	100

Organisation



Tidplan

Milstöple	Tid
Inriktningsbeslut	2014 Q4
Genomförandebeslut	2018 Q4
Detaljplanen lagakraftvunnen	2017 Q4
Byggstart	2018 Q4
Byggavslut	2021 Q4
Slutredovisning	2021 Q4

Ekonomi

Drevvikshöjden kommer att bebyggas i 5 etapper. Etapperna delar flera aktiviteter som behöver genomföras initialt för att bereda området för dessa byggnationer. Bland dessa aktiviteter finns bl.a. rivning av befintliga sjukhemsbyggnader, flytt av befintlig fjärrvärmeledning och vissa markförberedande arbeten. Ett gemensamt projekt har skapats för att hantera dessa aktiviteter och fördela de kostnaderna mellan de olika etapperna. Det projektet heter 60860 – Drevvikshöjden Gemensamma kostnader. Kostnaderna för de gemensamma aktiviteterna belastar varje byggetapp i proportion till etappens andel av hela området.

För etapp 1 och 2 Se bifogad investeringskalkyl (sekretess).

Kvalitetssäkring

Miljökrav

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver under förutsättning att det är förenligt med detaljplanen. Projektet ska uppfylla verifierat krav om max 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholms Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

Riskhantering

Följande risker har identifierats som allvarliga, dvs med ett riskvärde över 12 i risktabellen.

Projektet handlas upp i ett stycke, varför det kan bli kostsamt att göra större modifieringar under senare skeden. Därför sker upphandling i samverkan med entreprenör för att hitta eventuella ändrade förutsättningar i ett tidigt skede.

Det är även ett stort projekt med betydande kostnader för ex besiktning vid inflytt. Det förs en nära dialog med besiktningsgruppen för att hålla dessa kostnader så låga som möjligt.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

För bolaget är det glädjande att ha tilldelats markanvisning för hyresrätter i ett attraktivt och centralt läge i Stockholm där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Familjebostäders VD och ledningsgrupp rekommenderar därför styrelsen att fatta beslut i enlighet med förslaget.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)

Utbildning i GDPR för styrelsen

16



KONTAKT

Anders Burman
Arkivarie
anders.burman@familjebostader.com

Utbildning i dataskyddsförordningen

I direkt anslutning till styrelsemötet kommer bolagets arkivarie Anders Burman att hålla i en utbildning för styrelsen i dataskyddsförordningen (GDPR).

Utbildningen tar ca 45 minuter och rekommenderas för dig som inte ännu utbildat dig i den nya förordningen och har kunskap om vad den innebär för dig som styrelsemedlem.

Bolaget erbjuder även en allmän digital utbildning som kan genomföras på egen hand.