



KONTAKT

Annette Elmström
087372006
annette.elmstrom@familjebostader.com

AB Familjebostäders styrelse kallas till sammanträde 5/2018

TID

Tisdagen den 4 september 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. Rapport avgivna remissvar - anmälan (FB 2018/1334)
4. Arbetsordning för styrelsen m m - beslut (FB 2018/881)
5. Firmatecknare för AB Familjebostäder - beslut (FB 2018/1167)
6. Policy för hantering av personuppgifter - beslut (FB 2018/1015)
7. Finansiell månadsrapport per 2018-07-31 - anmälan (FB 2018/1267)
8. Resultat för AB Familjebostäder januari-juni 2018 - rapport (FB 2018/1268)
9. AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Spjutsö, Farsta Strand - inriktningsbeslut (FB 2018/1413)
10. Nuläge nyproduktion - information
11. VD-rapport
12. Övriga frågor

Välkommen!

Föregående protokoll - anmälan

1



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 4/2018

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 5 juni 2018
kl. 08:15-09:15, Hammarby Fabriksväg 67, Lokal Landsort

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter	Ann-Margarethe Livh (V) Christina Elffors Sjödin (M) §§6-17 Ray Zegarra (MP) Mikael Lind (M) Ewa Samuelsson (KD) Thomas Högberg (S) ersätter Arvid Vikman (S) Jenny Storm Gillberg (S) ersätter Åsa Odin Ekman (S) Peter Lundberg (M) §§1-5 ersätter Christina Elffors Sjödin (M)
Suppleanter	Lars-Erik Backman (V) Peter Lundberg (M) §§6-17 Hanna Gerdes (L)
Övriga närvarande	Yasmine Carlsson Borgarrådssekreterare, Jonas Schneider VD, Susanne Tiderman FB ledning, Karin Jacobsson FB ledning, Håkan Siggelin FB ledning, Erica Lawesson FB ledning, Therese Kjellgren FB ledning, Lars Björk FB ledning, Anna Michniewska Höglund Facklig, Helena Ulfsparre Tjänsteman, Emma Holm Tjänsteman, Suleyman Bektas Tjänsteman
Justerare	Mikael Lind, Ann-Margarethe Livh
Paragraf	§§1-17
Sekreterare	Annika Hejde Palm

§ 1. Föregående protokoll - anmälan



Anmäldes justerat beslut från styrelsens sammanträde den 10 april 2018.

§ 2. Val av justeringspersoner

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

§ 3. Avgivna remissvar - anmälan

DNR FB 2018/898

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- Godkänna rapporten för avgivna remissvar.

§ 4. Kompletterande ägardirektiv - beslut

DNR FB 2018/874

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- 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.

§ 5. Finansiell månadsrapport 2018-04-30 - anmälan

DNR FB 2018/891

Förelåg Stadsledningskontorets rapport.

Styrelsen beslutade

- Stadsledningskontorets rapport läggs till handlingarna.

§ 6. Resultat Tertial 1 och Prognos 1 för 2018 - rapport

DNR FB 2018/892

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Karin Jacobsson föredrog därutöver muntligt.



Styrelsen beslutade

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

§ 7. Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2018 - beslut

DNR FB 2018/901

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- Förhandlingsöverenskommelsen avseende 2018 års hyror godkänns.

§ 8. Bostadsuthyrningen tertiäl 1 2018 - rapport

DNR FB 2018/520

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- Rapporten godkänns.

§ 9. Lokaluthyrningen tertiäl 1 2018 - rapport

DNR FB 2018/776

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- Rapporten godkänns.

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

DNR FB 2018/890

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- 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.



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

DNR FB 2018/887

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- 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.

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

DNR FB 2018/889

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- 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.

§ 13. LCA – Klimatkalkyler i nyproduktion - information

Helena Ulfsparre, Emma Holm och Suleyman Bektas informerade om bolagets arbete med livscykelanalyser, d v s upprättande av klimatkalkyler för byggnaders hela livstid, innefattande såväl produktionsskedet som förvaltnings- och rivningsskedet.

§ 14. Medarbetarenkät - information



Therese Kjellgren informerade om resultatet av genomförd medarbetarenkät.

§ 15. VD-rapport

Jonas Schneider gav en lägesrapport beträffande arbetet med nytt hyressättningsystem, "Stockholmshyra".

§ 16. Utbildning i GDPR för styrelsen

Styrelsen beslöt att ärendet skulle utgå och att utbildningen istället skulle äga rum efter mötets avslutande.

§ 17. Övriga frågor

Inga övriga frågor ställdes.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Mikael,Lind	2018-06-23
Ann-Margarethe Christina,Lihv	2018-06-20

Rapport avgivna remissvar -
anmälan

3

FB 2018/1334



ÄRENDE NR 3

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2018-09-04

KONTAKT

Annette Elmström

VD assistent

08-737 20 06

annette.elmstrom@familjebostader.com

Avrapportering av avgivna remissvar

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Godkänna rapporten för avgivna remissvar.

Ärendet

I enlighet med gällande arbetsordning mellan styrelsen och VD rapporteras här de remissunderlag samt de remissvar bolaget avgivit sedan senaste avrapporteringen vid styrelsemötet den 5 juni 2018.

Bilagor

1. Remissvar samt remissunderlag: Ekologisk kompensation
2. Remissvar samt remissunderlag: Motion om högre utbildning på Järvaområdet



ÄRENDE NR Remiss ekologisk kompensation, åtgärder för att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystem
DATUM FÖR MÖTET 20180604
DNR SSAB 2018/76

KONTAKT

Helena Ulfsparre
miljöchef
08-737 22 42
helena.ulfsparre@familjebostader.com

Remissvar "Ekologisk kompensation - Åtgärder för att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystem", dnr SSAB 2018/76

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

Bakgrund

Historiskt finns det gott om exempel på motsättningar mellan markexploatering och miljöhänsyn. Olika intressen kan upplevas stå emot varandra och ibland vara oförenliga. Ekologisk kompensation är ett sätt att balansera och överbrygga detta förhållande. Rätt utformad kan ekologisk kompensation leda till att fler bygg och infrastrukturprojekt utformas på ett sådant sätt att samhällsekonomisk nytta av biologisk mångfald och ekosystemtjänster inte går förlorad.

Utredningens förslag avseende ekologisk kompensation syftar till att bidra till att behovet av bygg- och infrastrukturprojekt tillgodoses, samtidigt som nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster motverkas.

Ärendet

Uppdraget har varit att identifiera och föreslå åtgärder för att åstadkomma en effektivare och mer konsekvent tillämpning av ekologisk kompensation i samband med större exploatering och ingrepp i värdefulla mark- och vattenområden. Åtgärderna ska syfta till att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Med ekologisk kompensation avser utredningen gottgörelse av skada på naturmiljö som utgör allmänna intressen, såsom arter, naturtyper, ekosystemfunktioner och upplevelsevärden. Gottgörelsen kan ske genom att den som orsakat skada tillför nya värden eller säkerställer befintliga värden som annars skulle riskera att gå förlorade.

Förslag till åtgärder i huvudsak indelat i tre områden:

- 1) att utveckla befintlig lagstiftning genom ändringar i miljöbalken, PBL och annan lagstiftning.
- 2) Införa försöksverksamhet av kompensationspooler, som förmedlar värdeskapande insatser för biologisk mångfald och ekosystemtjänster.
- 3) Öka kunskapen om och användandet av ekologisk kompensation genom praktiska vägledningar och stimulering av såväl frivilliga som obligatoriska kompensationsåtgärder.

Synpunkter

Bolagen lämnar synpunkter på de delar som berör bolagen och som är relevant för byggande bolag som Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem.

Bolagen ser det som en fördel om ekologisk kompensation införlivas i PBL, för att utveckla fysisk planering och regionala handlingsplaner för grön infrastruktur.

Det kan underlätta för kommunerna att identifiera områden där ekologisk kompensation kan göra stor nytta.

En lagstiftning skulle göra det möjligt för ett helhetsgrepp, en förutsägbarhet och det kan innebära även att exploatörer/byggaktörer på privatmark kommer kunna arbeta med samma krav.

Bolagen anser att det är bra att användningen av ekologisk kompensation förtydligas genom praktiska vägledningar. Kompensation av sociala värden och ekologiska värden bör skiljas åt, så att intrång i sociala funktioner kompenseras med sociala värden och intrång i ekologiska funktioner kompenseras med ekologiska värden.

Idag ställer bland annat Stockholm Stad krav i markanvisning för nyproduktion på Stadens mark att exploatörer/ byggaktören arbetar med GYF (grönytefaktor) där olika krav på nivå som ska uppnås ställs beroende på förutsättningar på området. GYF är ett bra planeringsverktyg som skulle gå att utveckla så att man tydligare håller isär ekologisk kompensation och social kompensation.

Kompensationspooler innebär att mark avsätts och naturvärden skapas med ökad biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Förslaget innebär att värdena kan säljas, via en pool, till dem som behöver kompensera för motsvarande värden som t ex går förlorade vid en specifik exploatering.

Bolagen ser en stor risk för att systemet kan nyttjas på fel sätt och att det kan öppna upp för möjlighet att "köpa sig fri". Om en kompensationspool införs bör därför ansvaret för köp och försäljning av värden vara kommunernas, som i samband med markanvisning beaktar vad som behövs i de olika områdena.

För bolagens räkning

VD Jonas Schneider

Ekologisk kompensation

– Åtgärder för att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster, samtidigt som behovet av markexploatering tillgodoses

Betänkande av Utredningen om ekologisk kompensation

Stockholm 2017



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2017:34

SOU och Ds kan köpas från Wolters Kluwers kundservice.
Beställningsadress: Wolters Kluwers kundservice, 106 47 Stockholm
Ordertelefon: 08-598 191 90
E-post: kundservice@wolterskluwer.se
Webbplats: wolterskluwer.se/offentligapublikationer

För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Wolters Kluwer Sverige AB
på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Svara på remiss – hur och varför

Statsrådsberedningen, SB PM 2003:2 (reviderad 2009-05-02).

En kort handledning för dem som ska svara på remiss.

Häftet är gratis och kan laddas ner som pdf från eller beställas på regeringen.se/remisser

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet

Omslag: Elanders Sverige AB

Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2017

ISBN 978-91-38-24600-9

ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Miljö- och energidepartementet

Regeringen beslutade den 17 mars 2016 (dir. 2016:23) att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå åtgärder för en mer effektiv tillämpning av ekologisk kompensation. Utredningen har antagit namnet Utredningen om ekologisk kompensation. Den 17 mars förordnades generaldirektör i regeringskansliet Håkan Wählstedt att vara särskild utredare.

Som experter i utredningen förordnades fr.o.m. den 13 juni 2016 jur. kand. Helena Andreason, Lantbrukarnas riksförbund, utredare Ingemar Andersson, Havs- och vattenmyndigheten, kansliråd Lars Berg, Miljö- och energidepartementet, departementssekreterare Anna Berglund, Miljö- och energidepartementet, miljöexpert Kerstin Blom Bokliden, Sveriges kommuner och landsting, branschjurist Kerstin Brinnen, Svenskt Näringsliv, reservatshandläggare Frederic Forsmark Länsstyrelsen i Norrbottens län, forskare Thomas Hahn Stockholms universitet, departementssekreterare Johan Hjalmarsson, Näringsdepartementet, kvalificerad utredare Märit Izzo, Trafikanalys, tekniskt råd Ingrid Johansson Mark- och miljödomstolen i Nacka, rådmän Inge Karlström, Mark och miljödomstolen i Nacka, miljöekonom Jörgen Pettersson, Skogsstyrelsen, naturvårdshandläggare Sonja Preuss, Länsstyrelsen i Uppsala län, departementssekreterare Gunilla Renbjer, Näringsdepartementet, projektledare Kristina Sjödin, Sveriges geologiska undersökning, senior sakkunnig Anders Sjölund, Trafikverket, kansliråd Karin Sparrman, Miljö- och energidepartementet, departementssekreterare Åsa Sterte, Finansdepartementet, departementssekreterare Pär-Olof Stål, Näringsdepartementet, handläggare Jörgen Sundin Naturvårdsverket, avdelningschef Jan Terstad Naturskyddsföreningen, professor Charlotta Zetterberg Uppsala universitet, utredare Ulrika Åkerlund, Boverket.

Åsa Sterte entledigades fr.o.m. 16 augusti 2016 och i hennes ställe förordnades departementssekreteraren Anna Segerstedt.

Som sekreterare i utredningen anställdes fr.o.m den 9 maj 2016 advokatfiskalen Karolina Ardesjö Lundén och fr.o.m. den 1 juli 2016 fil. dr. Jim Nilsson.

Utredningen överlämnar härmed betänkandet *Ekologisk kompensation Åtgärder för att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster, samtidigt som behovet av markexploatering tillgodoses*. Med detta är uppdraget enligt tilläggsdirektivet (dir 2016:23) slutfört.

Stockholm i april 2017

Håkan Wählstedt

/Karolina Ardesjö Lundén
Jim Nilsson

Innehåll

Sammanfattning	15
Ordlista – Förkortningar och begrepp	25
1 Författningsförslag.....	31
1.1 Förslag till lag om ändring i miljöbalken (1998:808).....	31
1.2 Förslag till lag om ändring i lag (1966:314) om kontinentalsockeln.....	38
1.3 Förslag till lag om ändring i väglag (1971:948)	40
1.4 Förslag till lag om ändring i lag (1995:1649) om byggande av järnväg	42
1.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1992:1140) om Sveriges ekonomiska zon.....	44
1.6 Förslag till lag om ändring i ellagen (1997:857)	46
1.7 Förslag till lag om ändring av plan- och bygglag (2010:900)	48
1.8 Förslag till förordning om ändring i nationalparksförordningen (1987:938).....	52
1.9 Förslag till förordning om ändring i vägförordning (2012:707)	53
1.10 Förslag till förordning om ändring i förordning (2012:708) om byggande av järnväg	54

2	Uppdraget och arbetets upplägg	55
2.1	En effektivare och mer konsekvent tillämpning av ekologisk kompensation	55
2.2	Utredningens arbete	57
2.3	Betänkandets disposition	58
3	Ekologisk kompensation	61
3.1	Utgångspunkter.....	61
3.1.1	Ekologisk kompensation som hot eller möjlighet.....	61
3.1.2	Miljö kvalitetsmålen och nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster	66
3.1.3	Regeringens arbete med biologisk mångfald och ekosystemtjänster	76
3.1.4	Framväxande internationella system.....	79
3.2	Ekologisk kompensation och andra centrala begrepp.....	80
3.2.1	Ekologisk kompensation – som verktyg, metod och åtgärd	82
3.2.2	Ekologisk kompensation och begreppet <i>biodiversity offsets</i>	84
3.2.3	Biologisk mångfald viktig för ekosystems funktion och folkhälsa	85
3.2.4	Förekomst och avsaknad av arter – viktig information i naturvårds- och kompensationsarbetet.....	86
3.2.5	Ekosystemtjänster och ekosystem.....	89
3.2.6	Ökad användning av begreppet ekosystemtjänster	91
3.2.7	Markens psykosociala kvalitéer.....	92
3.3	Teoretiska och praktiska utmaningar	94
3.3.1	Kompensationsmetoder och metrik	104
3.3.2	Kompensationens innebörd	108
3.3.3	Kompensationspooler.....	110
3.3.4	Grön infrastruktur	110
3.3.5	Främmande och invasiva arter.....	113

3.4	Exempel på genomförd ekologisk kompensation i Sverige.....	115
3.4.1	Industrietableringar	115
3.4.2	Infrastrukturprojekt	116
3.4.3	Arbetsätt och exempel från den kommunala planeringen.....	118
3.4.4	Beaktande av specifika landskapselement	123
3.5	Allmänt om kostnader vid ekologisk kompensation.....	124
3.5.1	Kostnadsposter för att utföra kompensationer ...	125
3.6	Om underlag för ekologisk kompensation	132
3.6.1	Arbetsätt för en kompensationsutredning.....	133
3.6.2	Ekologisk kompensation allmänt och i marin miljö specifikt	134
3.6.3	Kompensationsutredning för tillståndspliktig verksamhet utanför tätbebyggt område	140
3.6.4	Kompensationsutredning för exploateringar i tätbebyggt område med fokus på PBL.....	145
4	Kompensationspooler	147
4.1	Olika slags kompensationspooler	148
4.1.1	Juridisk struktur	150
4.2	Andra länder går före.....	151
4.3	För- och nackdelar	151
4.4	Att bygga upp en kompensationspool.....	154
4.4.1	Förankra en gemensam grund för värdering.....	155
4.4.2	Skapa en organisation för tillsyn	158
4.4.3	Säkra långsiktigt skydd.....	158
4.4.4	Skapa ett system för långsiktig förvaltning.....	159
4.4.5	Skapa en mötesplats för köpare och säljare av ekologisk kompensation	160
4.5	Försöksverksamhet	160
4.5.1	Samverkan och stöd.....	161
5	Befintlig lagstiftning, praxis och erfarenheter	163
5.1	Bestämmelser om kompensation i miljöbalken	164

5.1.1	Kompensationskrav enligt Ramsarkonventionen	164
5.1.2	Vidgade kompensationsbestämmelser i miljöbalken 1999	164
5.1.3	Obligatoriskt krav på ekologisk kompensation – 7 kap. 7 § miljöbalken	166
5.1.4	Krav på ekologisk kompensation i tillstånd eller dispenser när det behövs – 16 kap. 9 § miljöbalken	168
5.1.5	Senare avgöranden rörande kompensationsåtgärder enligt miljöbalken.....	172
5.1.6	Andra situationer där kompensatoriska inslag kommer in i prövningen	179
5.1.7	Bestämmelsen i 7 kap. 29 § miljöbalken	181
5.1.8	Bestämmelserna i 2 kap. 8 § och 10 kap. miljöbalken	181
5.1.9	Bestämmelsen i 11 kap. 8 § miljöbalken	182
5.2	Ekologisk kompensation och PBL	184
5.2.1	Bakgrund och tidigare initiativ rörande kompensationsprinciper i planeringsarbetet	184
5.2.2	Arbetet med ekologisk kompensation i det kommunala planeringsarbetet i dag	185
5.2.3	Portalparagrafer och bestämmelser om allmänna intressen ger stort tolkningsutrymme.....	186
5.2.4	Översiktsplan	188
5.2.5	Områdesbestämmelser.....	189
5.2.6	Bygglov	189
5.2.7	Möjlighet att reglera i detaljplan	191
5.2.8	Exploateringsavtal	200
5.2.9	Sammanfattningsvis om möjligheterna för ekologisk kompensation vid tillämpning av PBL	203
5.3	Väglagen och lagen om byggande av järnväg	203
5.3.1	Väglagen (VägL)	203
5.3.2	Lagen om byggande av järnväg (LBJ)	204
5.3.3	Prövning av vägar och järnvägar.....	204
5.3.4	Innehåll i vägplan resp. järnvägsplan.....	206

5.3.5	Tillgång till annans mark enligt väglag	206
5.3.6	Tillgång till annans mark enligt järnvägslagen	207
5.3.7	Prövning av vägar och järnvägar	208
5.3.8	Miljöbalkens tillämpning på vägar och järnvägar	208
5.3.9	Efterföljande prövningar	212
5.3.10	Tillåtlighetsprövning av vägar och järnvägar	214
5.3.11	Trafikverkets arbete med ekologisk kompensation – utmaningar och möjligheter	215
5.4	Ellagen	219
5.4.1	Omprövning	221
5.4.2	Villkor	222
5.4.3	Återställningsåtgärder	222
5.4.4	Markåtkomst.....	222
5.4.5	Ellagen och ekologisk kompensation.....	223
5.5	Kontinentalsockellagen och lagen om ekonomisk zon	224
5.6	Om markåtkomst för kompensationsåtgärder	227
5.6.1	Tillträde enligt 28 kap. MB	229
5.6.2	Skogsvårdslagen.....	230
5.6.3	Jordförvärvslag och fastighetsbildningslag	230
5.6.4	Nyttjanderättsavtal och naturvårdsavtal	231
5.6.5	Servitut	232
5.6.6	Formella områdesskydd	233
5.6.7	Behövs en ny skyddsform?	234
5.6.8	Hur Trafikverket får åtkomst till mark för ekologisk kompensation	235
6	Överväganden och förslag	239
6.1	Specifika klarlägganden för att underlätta ekologisk kompensation.....	239
6.1.1	Distinktion mellan skydds- och kompensationsåtgärder	239
6.1.2	Den materiella grunden för krav på kompensationsåtgärder enligt miljöbalken	251
6.1.3	Underlag för ekologisk kompensation	256
6.1.4	Tillgång till mark- och vattenområden.....	257

6.2	Ändringar i miljöbalken	259
6.2.1	Tydligare lagkrav på underlaget för kompensationsåtgärder behövs	259
6.2.2	Behovet av kompensation ska bedömas vid tillståndsprövningar och vid dispensprövningar avseende åtgärder i skyddade områden	269
6.2.3	Skadelindringshierarkin lagstadgas	274
6.2.4	Krav på kompensationsåtgärder för relevanta tillståndspliktiga och dispenspliktiga verksamheter enligt miljöbalken.	276
6.2.5	Obligatoriskt krav på kompensation vid intrång i fler typer av skyddade områden enligt miljöbalken.....	278
6.2.6	Möjlighet att besluta om kompensation vid tillsyn	279
6.3	Ändringar i PBL.....	281
6.3.1	Överväganden och förslag om översiktsplaner ...	282
6.3.2	Överväganden och förslag om reglerna om detaljplaner	286
6.4	Ändringar i väglagen.....	290
6.5	Ändringar i lagen om byggande av järnväg	294
6.6	Ändringar i ellagen	299
6.7	Ändringar i kontinentalsockellagen	301
6.8	Ändringar i lagen om ekonomisk zon.....	302
6.9	Försöksverksamhet med kompensationspooler	303
6.9.1	Syftet med en försöksverksamhet	304
6.9.2	Vad försöket handlar om	307
6.9.3	Beskrivning av försöksverksamheten.....	308
6.10	Ytterligare förslag för att främja ekologisk kompensation	315
6.10.1	Vägledning om ekologisk kompensation	316
6.10.2	Stimulans av frivillig och obligatorisk ekologisk kompensation.....	324

6.11	Andra förslag som övervägts	327
6.11.1	Exploateringsavgift för ekologisk kompensation	328
6.11.2	Tydliggörande av materiell grund i 2 kap. 3 § miljöbalken för ekologisk kompensation.....	329
6.11.3	Möjlighet att besluta om kompensation vid tillsyn i form av förprovning även avseende miljöfarliga verksamheter.....	331
6.11.4	Möjlighet att i detaljplan ställa krav på tillåtna värden för alla typer av störningar som omfattas av miljöbalken.	332
6.11.5	Andra lagtekniska konstruktioner har övervägts	333
6.11.6	Möjliga följdändringar till utredningens förslag.....	335
6.11.7	Psykosociala faktorer i den byggda miljön	335
6.11.8	Utredning om ekosystemtjänster och plan- och bygglagen för en hållbar stadsutveckling	337
6.11.9	Beredningsgrupp för ekologisk kompensation....	338
7	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	341
8	Konsekvensbeskrivning	345
8.1	Samhällsekonomisk analys av ett nollalternativ	347
8.2	Lagändringar.....	348
8.2.1	Utan lagändringar.....	349
8.2.2	Med lagändringar.....	350
8.3	Försöksverksamhet kompensationspooler.....	351
8.4	Ytterligare förslag för att främja arbetet med ekologisk kompensation.....	353
8.4.1	Praktiska vägledningar för ekologisk kompensation	353
8.5	Offentligfinansiella effekter	354
8.6	Konsekvenser för företag	355
8.6.1	Bakgrund och syfte med förslaget.....	355

8.6.2	Alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd	357
8.6.3	Förslagets överensstämmelse med EU-rätten.....	357
8.6.4	Särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser	359
8.6.5	Berörda företag utifrån antal, storlek och bransch.....	359
8.6.6	Påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet	360
8.6.7	Påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag	360
8.6.8	Nya affärsmöjligheter	361
8.6.9	Särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning.....	363
8.7	Effekter på miljön.....	363
8.7.1	Ekosystemtjänstförvaltning och värdet av en skadelindringshierarki.....	363
8.7.2	Lokala värderingsstudier.....	364
8.7.3	Sammanfattningsvis om effekter av förslagen på miljön	366
8.8	Avslutningsvis om samhällsekonomiska konsekvenser av utredningens förslag	367
8.8.1	Ekologisk kompensation för att åstadkomma effektivitet	369
8.8.2	Att tillgodose behovet av bostäder, infrastruktur och andra byggnadsverk.....	371
9	Författningskommentar	373
9.1	Förslag till lag om ändring i miljöbalken	373
9.2	Förslag till lag om ändring i lag (1966:314) om kontinentalsockeln	381
9.3	Förslag till lag om ändring av väglag (1971:948)	382
9.4	Förslag till lag om ändring i lag (1995:1649) om byggande av järnväg.....	383

9.5	Förslag till lag om ändring i lag (1992:1140) om Sveriges ekonomiska zon.....	384
9.6	Förslag till lag om ändring i ellag (1997:857).....	385
9.7	Förslag till lag om ändring av plan- och bygglag (2010:900)	385

Referenser 391

Bilagor

Bilaga 1	Kommittédirektiv 2016:23.....	399
Bilaga 2	Miljömålsarbete och ekologisk kompensation i samverkan	407
Bilaga 3	Markanvändning, exploatering och skyddad natur	417
Bilaga 4	Det svenska naturkapitalet och dess värde	427
Bilaga 5	Om naturvetenskapligt underlag för ekologisk kompensation.....	445
Bilaga 6	Frågor från utredningen och svar från ArtDatabanken om bland annat ekologisk kompensation.....	453
Bilaga 7a	Arter som indikatorer för ekosystemtjänster,.....	463
Bilaga 7b	ArtDatabankens synpunkter på rapporten: Arter som indikatorer för ekosystemtjänster – idéstudie	478
Bilaga 8	Internationella erfarenheter.....	481
Bilaga 9	Kompensationsutredningar vid exploatering i tätbebyggt område – förslag till arbetsgång	513

Sammanfattning

Uppdraget

Uppdraget har varit att identifiera och föreslå åtgärder för att åstadkomma en effektivare och mer konsekvent tillämpning av ekologisk kompensation i samband med större exploatering och ingrepp i värdefulla mark- och vattenområden. Åtgärderna ska syfta till att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Övergripande slutsats

Innebörden av våra förslag är:

- Kunskapen om behovet av ekologisk kompensation och tillämpningen av lämpliga rutiner och metoder kommer att öka.
- Tillämpningen av ekologisk kompensation kommer att öka, vilket i sin tur motverkar förluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster.
- Vid tillämpning av den i utredningsdirektivet påtalade skadelindringshierarkin, kommer en ökad ekologisk kompensation inte att hindra fortsatta exploateringar.
- Genom förslagets fokus på förutsägbarhet, konsekvens och effektivitet i befintligt prövningssystem, kommer den ekologiska kompensationen endast att ha marginell påverkan på en exploaterings totala kostnad och tidsåtgång.

Bakgrund

Historiskt finns det gott om exempel på motsättningar mellan mark-exploatering och miljöhänsyn. Olika intressen kan upplevas stå emot varandra och ibland vara oförenliga. Ekologisk kompensation är ett sätt att balansera och överbrygga detta förhållande.

Rätt utformad kan ekologisk kompensation leda till att fler bygg- och infrastrukturprojekt utformas på ett sådant sätt att samhällsekonomisk nytta av biologisk mångfald och ekosystemtjänster inte går förlorad.

Utredningen har haft att beakta såväl farhågor om att krav på ekologisk kompensation skulle riskera att förhindra enskilda exploateringar, som en oro över att möjligheten till att använda ekologisk kompensation skulle leda till att fler exploateringar genomförs.

Vi ser ekologisk kompensation som ett stöd för samhällsnyttiga investeringar, snarare än ett hinder. Detta genom att förlorade naturvärden ersätts.

Utredningens förslag avseende ekologisk kompensation syftar till att bidra till att behovet av bygg- och infrastrukturprojekt tillgodoses, samtidigt som nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster motverkas.

Begreppet ekologisk kompensation

Med ekologisk kompensation avser utredningen gottgörelse av skada på naturmiljö som utgör allmänna intressen, såsom arter, naturtyper, ekosystemfunktioner och upplevelsevärden. Gottgörelsen kan ske genom att den som orsakat skada tillför nya värden eller säkerställer befintliga värden som annars skulle riskera att gå förlorade.

Åtgärdsförslag

- a) Utveckla befintlig lagstiftning genom ändringar i miljöbalken, PBL och annan lagstiftning.
- b) Införa försöksverksamhet av kompensationspooler, som förmedlar värdeskapande insatser för biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

- c) Öka kunskapen om och användandet av ekologisk kompensation genom praktiska vägledningar och stimulering av såväl frivilliga som obligatoriska kompensationsåtgärder.

A) Föreslagna lagändringar

Förslagen till utveckling av befintlig lagstiftning syftar till att öka förutsägbarheten och effektiviteten av tillämpning av ekologisk kompensation. Tillämpningen av de krav på kompensation som redan gäller har varit ojämn och oförutsägbar. Det kan bero på att reglerna om kompensation delvis haft en undanskymd placering.

Krav på redovisning av planerade kompensationsåtgärder i MKB och krav på att efterföljande prövning tar om hand förslag på kompensationsåtgärder ställs numera i EU:s MKB-direktiv. Det gäller för miljökonsekvensbeskrivningar som omfattas av direktivet. Regleringen måste genomföras i Sverige.

Utredningens förslag ökar förutsägbarheten genom att tydliggöra det redan gällande kravet på underlag vid tillståndsprövning och dispensprövning rörande planerad ekologisk kompensation, liksom att krav ska ställas på kompensationsåtgärder som inte är orimliga. Den så kallade skadelindringshierarkin tydliggörs i miljöbalken så att det framgår att man vid tillståndsprövning och dispensprövning i första hand ska undvika skada, i andra hand vidta skyddsåtgärder och i tredje hand återställningsåtgärder. När det visar sig att en verksamhet eller åtgärd kan tillåtas efter sådana hänsyn ska man överväga rimliga kompensationsåtgärder. Genom att krav på redovisning av planerade kompensationsåtgärder ställs tidigt redan i MKB-processen bedömer utredningen att förutsägbarheten och därmed effektiviteten i prövningarna avseende kompensationsåtgärder kommer att öka.

Kommuner som vill arbeta med ekologisk kompensation i planeringen ges enligt förslagen bättre förutsättningar för det genom att de kan planera för kompensationsområden och grön infrastruktur i översiktsplaneringen. Kopplat till det ges kommuner möjlighet att ställa krav på kompensationsåtgärder i detaljplaneringen.

I andra sektorslagar som hänvisar till miljöbalken (exempelvis vägagen och ellagen) och där beslut föregås av miljökonsekvensbeskrivningar kommer det enligt förslagen också att finnas möjlighet att ställa krav på ekologisk kompensation.

Ändringar i miljöbalken

1. Inför krav på redovisning av planerade kompensationsåtgärder som underlag i MKB.
2. Inför obligatoriskt krav att bedöma behovet av ekologisk kompensation i 16 kap. miljöbalken.
3. Skadelindringshierarkin och principen om en tvådelad prövning för tillståndspliktiga (enligt 9 och 11 kap.) och dispenspliktiga (enligt 7, 8 och 11 kap.) verksamheter enligt miljöbalken ska framgå tydligt av 2 kap. miljöbalken.
4. Gör ett tillägg om kompensationsvillkor i regeln i 22 kap. miljöbalken om vad en dom i förekommande fall ska innehålla.
5. Inför obligatoriskt krav på kompensation för dispens från biotopskyddsområden, kulturresevat samt nationalparker för sådana åtgärder som påverkar skyddssyftet med området.

Ändringar i PBL

6. Ett tydliggörande tillägg bör ske i 2 kap. PBL, om vikten av ekologiskt funktionella landskap och att kopplingen mellan grön infrastruktur och lämpliga kompensationsåtgärder behöver stärkas i planeringsarbetet varvid det också tydliggörs att de vida bestämmelserna i 2 kap. PBL utgör grund för kompensationsåtgärder.
7. Inför en 4 kap. 12 a § i PBL som tydligt anger att kompensationsåtgärder för biologisk mångfald och ekosystemtjänster får bestämmas i detaljplan.
8. Inför en ändring i 4 kap. och 14 § PBL för att i detaljplan kunna ställa krav på kompensationsåtgärder i bygglov, startbesked eller slutbesked för åtgärd som innebär väsentligt ändrad markanvändning.

Ändringar i väglagen

9. Vägplaner kommer att omfattas av krav på redovisning av planerade kompensationsåtgärder i MKB.
10. Vägplaner som inte innebär betydande miljöpåverkan föregås av ett förenklat underlag enligt bestämmelser i vägförordningen. Planerade kompensationsåtgärder bör redovisas även i sådant underlag.
11. Bedömning av behov av ekologisk kompensation och planerade kompensationsåtgärder ska redovisas i vägplan enligt väglagen.
12. Kompensationsåtgärder utanför planområdet ska redovisas i underlag för fastställelsebeslut.
13. Skadelindringshierarkin och principen om en tvådelad prövning i kap. 2 miljöbalken ska gälla vid prövning av ärenden enligt väglagen.

Ändringar i lagen om byggande av järnväg

14. Järnvägsplaner kommer att omfattas av krav på redovisning av planerade kompensationsåtgärder i MKB.
15. Järnvägsplaner som inte innebär betydande miljöpåverkan föregås av ett förenklat underlag enligt bestämmelser i vägförordningen. Planerade kompensationsåtgärder bör redovisas även i sådant underlag.
16. Bedömning av behov av ekologisk kompensation och planerade kompensationsåtgärder ska redovisas i järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg.
17. Kompensationsåtgärder utanför planområdet ska redovisas i underlag för fastställelsebeslut.
18. Skadelindringshierarkin och principen om en tvådelad prövning i kap. 2 miljöbalken ska gälla vid prövning av ärenden enligt lagen om byggande av järnväg.

Ändringar i andra sektorslagar

19. Utredningen föreslår att ellagen ska ändras så att det tydligt framgår att villkor om kompensationsåtgärder kan föreskrivas enligt ellagen. Skadelindringshierarkin och principen om en tvådelad prövning i kap. 2 miljöbalken ska gälla vid prövning av tillstånd enligt ellagen.
20. Utredningen föreslår att kontinentalsockellagen ska ändras så att det tydligt framgår att villkor om kompensationsåtgärder kan föreskrivas enligt kontinentalsockellagen. Skadelindringshierarkin och principen om en tvådelad prövning i kap. 2 miljöbalken ska gälla vid prövning av tillstånd enligt kontinentalsockellagen.
21. Utredningen föreslår att lagen om ekonomisk zon ska ändras så att det tydligt framgår att villkor om kompensationsåtgärder kan föreskrivas enligt lagen om ekonomisk zon. Skadelindringshierarkin och principen om en tvådelad prövning i kap. 2 miljöbalken ska gälla vid prövning av tillstånd enligt lagen om ekonomisk zon.

B) Försöksverksamhet av kompensationspooler

Det i Sverige nya begreppet kompensationspooler handlar om att markägare, eller annan aktör, skapar naturvärden i form av ökad biologisk mångfald och ekosystemtjänster. De värden som skapas kan sedan säljas, via en kompensationspool till dem som behöver kompensera för motsvarande värden, vilka går förlorade vid en specifik exploatering.

Det finns ett antal fördelar med kompensationspooler

- tillgång till möjliga kompensationsmarker och kompensationsåtgärder underlättas
- bedömning av olika områdets kompensationsvärde är förberedda eller utförda
- åtgärder är redan planerade, påbörjade eller t.o.m. genomförda
- ansvaret för genomförande och förvaltning av kompensationen, övergår till aktör med relevant kompetens.

Kompensationspooler har visat sig framgångsrika i andra länder. Utredningen föreslår att de testas även i Sverige. Vi föreslår en försöksverksamhet som i första hand syftar till att kompensera förluster av tätortsnära naturmiljöer och områden för rekreation, när områden planläggs enligt plan- och bygglagen.

22. Utredningen föreslår att regeringen ger ett antal län (t.ex. Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län och Länsstyrelsen i Skåne) i uppdrag att utveckla och genomföra en försöksverksamhet med kompensationspooler i samarbete med intresserade kommuner i respektive län. Arbetet bör ske i samarbete med t.ex. Naturvårdsverket, Boverket, Skogsstyrelsen Jordbruksverket, Havs- och vattenmyndigheten, Trafikverket, Folkhälsomyndigheten och Riksantikvarieämbetet.

Försöksverksamheten föreslås pågå under 5 år. Medverkande kommuner söker projektfinansiering hos länsstyrelsen. Naturvårdsverket ansvarar för att försöksverksamheten utvärderas och föreslår därefter om försöksverksamheten ska permanentas, förlängas eller avvecklas.

C) Övriga förslag

För att öka kunskapen om och användandet av ekologisk kompensation föreslår utredningen tre ytterligare åtgärder.

23. Regeringen bör ge Naturvårdsverket i uppdrag att tillsammans med Havs- och vattenmyndigheten, Jordbruksverk, Boverket, Trafikverket, Skogsstyrelsen, Riksantikvarieämbetet och Folkhälsomyndigheten att ta fram vägledningar för ekologisk kompensation med ett tydligt fokus på betydelsen av att kompensera för förlust av biologisk mångfald och förlorade ekosystemtjänster. Målgrupp är exploatörer, tillståndsgivare, länsstyrelser, kommuner och övriga intressenter.

24. Regeringen bör ge Boverket i uppdrag att tillsammans med Naturvårdsverket, Havs- och vattenmyndigheten, Jordbruksverket, Trafikverket, Skogsstyrelsen, Riksantikvarieämbetet och Folkhälsomyndigheten ta fram en vägledning för ekologisk kompensation med ett tydligt fokus på betydelsen av att kompensera för

förlorade ekosystemtjänster inom planlagt område. Här ligger ett extra stort fokus på kulturella ekosystemtjänster som hälsa, sinnliga upplevelser och sociala interaktioner. Platsens psykosociala kvaliteter ska beaktas utöver hänsyn till olika arter på platsen och deras livsmiljöer samt övriga ekosystemtjänster. Särskilt viktiga är också reglerande ekosystemtjänster som vattenfördröjning, luftrening och temperaturreglering. Målgrupp är exploatörer, tillståndsgivare, länsstyrelser, kommuner och övriga intressenter.

25. Utredningen föreslår regeringen att stimulera en ökad användning av såväl frivilliga som obligatoriska ekologiska kompensationsåtgärder, genom att sprida information om ekologisk kompensation med hjälp av de myndigheter som har föreslagits få i uppdrag att ta fram vägledningar för ekologisk kompensation.

Andra förslag som övervägts

I direktivet anges att utredningen ska redovisa övriga åtgärder som övervägts, men inte föreslås. Dessa kan sammanfattas i följande punkter:

1. Exploateringsavgift för ekologisk kompensation.
2. Tydliggörande av materiell grund i 2 kap. 3 § miljöbalken för ekologisk kompensation.
3. Möjlighet att besluta om kompensation vid tillsyn i form av förprovning även avseende miljöfarliga verksamheter.
4. Möjlighet att i detaljplan ställa krav på tillåtna värden för alla typer av störningar som omfattas av miljöbalken.
5. Införande av en regel i 16 kap. miljöbalken för tillståndspliktiga och dispenspliktiga verksamheter och åtgärder om obligatoriskt krav på kompensationsåtgärder för tillstånd som innebär att mark eller vattenområde tas i anspråk. I sådana fall skulle i rimlig utsträckning gottgöras för kvarstående skada på biologisk mångfald och ekosystemtjänster som kunde förutses efter det att undvikande, skyddsåtgärder och restaureringsåtgärder har vidtagits.
6. Möjliga följdändringar till utredningens förslag avseende beskrivning av skadelindringshierarkin.

7. Utredningsuppdrag till Boverket avseende psykosociala faktorer i den bebyggda miljön.
8. Statlig utredning om ekosystemtjänster och plan- och bygglagen för en hållbar stadsutveckling.
9. Beredningsgrupp för ekologisk kompensation.



KONTAKT

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

Stockholms Stadshus AB

Remissvar: Motion om högre utbildning på Järvaområdet

Bakgrund

Bolaget har fått tillfälle att inkomma med synpunkter på motion av Lotta Edholm (L) med förslag till inrättande av högre utbildning på Järvaområdet.

Synpunkter

Bolaget önskar yttra sig över remissen utifrån bolagets stora engagemang i Rinkeby och Tensta såsom fastighetsägare och hyresvärd till ett stort antal bostads- och lokalhyresgäster. Bolaget har genomfört och genomför för närvarande omfattande satsningar, särskilt i Rinkeby, i syfte att öka områdets trygghet och attraktivitet.

Inrättande av ett universitet på Järvaområdet kan vara ett annat sätt att gynna och lyfta Järvaområdet till gagn för nuvarande och framtida invånare och företagare där.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Jonas Schneider
VD

Motion om högre utbildning på Järvaområdet

Järvaområdet bör få ett universitet. Det skulle skapa jobb, drömmar och stadsutveckling och minska utanförskapet och segregationen.

När Liberalerna hade ansvar för högskolepolitiken i regeringen prioriterade vi skapandet av världsledande forskningsmiljöer, såsom European Spallation Source i Lund, framför utbyggnaden av fler högskolor. Vi konsoliderade mindre högskolor, som Gotland och Kalmar, till mer hållbara enheter. Denna inriktning, kvalitet före kvantitet, gäller alltfjämt.

Därför är det naturligt för oss liberaler att ett lärosäte på Järva inte ska vara en högskola huvudsakligen riktad mot den regionala arbetsmarknaden, utan ett universitet i yppersta internationella klass. Järva förtjänar självklart det bästa.

Vårt huvudalternativ är därför att staden bör inleda en dialog med ett framstående utländskt universitet om att skapa ett satellitcampus i Järva. Liknande campus finns på många håll i världen, inte minst i Mellanöstern och Sydostasien, startade av universitet i länder som USA och Storbritannien. Det finns ingen anledning varför Stockholm, med en stark tradition av högre utbildning, stor innovationskraft och en välutbildad befolkning med goda engelskkunskaper, inte skulle vara en attraktiv plats att satsa på.

Inriktningen på detta campus behöver naturligtvis fastställas i närmare dialog med intresserade parter, men närheten till Kista torde tala starkt för att naturvetenskap, IT och teknik får en framskjuten roll. Skulle intresse från utländska aktörer saknas är det naturligt att staden för en dialog med staten i syfte att få ett lärosäte till Järva.

Ett universitet på Järvaområdet skulle skapa stora möjligheter för samverkan med skolorna. Det skulle korta den mentala vägen till högre utbildning för barn från hem utan studietradition. Möjligheterna för barn och unga som växer upp på Järva att ha en universitetsmiljö i sin absoluta närhet, och att få intresset för vetenskap och upptäckter väckt vid en tidig ålder, bidrar till att ge dessa barn samma chanser och möjligheter som andra.

Samtidigt kommer den lokala arbetsmarknaden att gynnas när upptäckter och uppfinningar blir till affärsidéer, företag och jobb möjligheter. Ett universitet betyder också studenter, forskare och annan personal i rörelse, vilket skapar efterfrågan på caféer, restauranger, bokhandlar och annan service. I synnerhet när majoriteten nu stoppar utbildningsförvaltningens flytt till Tensta måste andra vägar hittas för att skapa arbetsplatser i Järvaområdet.

Till Universitet Järva bör också knytas student- och forskarbostäder. Detta möjliggör en förtätning och omvandling av stadsstrukturen i exempelvis Rinkeby som är mycket önskvärd.

Ett campusområde skulle kunna bli en motor som förändrar stadsutvecklingen i Järva i grunden. Det kan visserligen komma att kräva att grönyta tas i anspråk, men ger samtidigt unika möjligheter att förbinda norra och södra Järva. Exakt hur ett campusområde kan placeras med hänsyn till Järvafältets kultur- och naturvärden måste naturligtvis utredas ytterligare.

Läget skulle vara ypperligt. Närheten till Kista, Arlanda och Uppsala skapar goda möjligheter till samarbete med företag och andra lärosäten, lokalt, regionalt och internationellt.

Det finns en kraft och vilja till förändring bland människorna på Järva, men området är fast i en negativ spiral med utanförskap, otrygghet och segregation. För att vända denna spiral krävs många åtgärder: satsningar på skolor, sänkta trösklar till arbetsmarknaden, en polis som är närvarande, tidiga åtgärder mot brott. Men det krävs också grepp som förändrar själva stadsdelen.


På samma sätt som Malmö högskolas etablering förändrade bilden av Malmö från industri- till kunskapsstad skulle en etablering av högre utbildning på Järvaområdet skulle kunna bli det som förändrar omvärldens bild av Järva, från negativ till nyfiken. Inte genom symboliska projekt utan genom en långsiktig, uthållig och högst konkret förändring av sammansättningen av verksamheter, arbetsplatser och bostäder. Järvaområdet ska inte behöva vara en plats att pendla eller flytta ut ifrån, utan en plats att söka sig till.

Skapandet av ett Universitet Järva kräver naturligtvis ett omfattande deltagande från statens sida, liksom även samverkan med landstinget. Men det är Stockholms stad som äger marken och planmonopolet, och det är staden som nu har möjligheten att agera för att förändra Järva för all framtid.

Med anledning av det ovan anförda yrkar jag:

Att kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att i enlighet med vad som ovan anförts i samråd med berörda nämnder och bolag påbörja ett arbete för att få högre utbildning till Järvaområdet.

Stockholm den 19 mars 2018



Lotta Edholm (L)

Arbetsordning för styrelsen m
m - beslut

4

FB 2018/881



KONTAKT

Annika Hejde Palm

Bolagsjurist

08-737 21 60

annika.hejde-palm@familjebostader.com

Arbetsordning för styrelsen m m - beslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

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

Sammanfattning

Aktiebolagslagen krävde tidigare att styrelsen bl a årligen skulle besluta om en arbetsordning för styrelsen samt att styrelsen skulle anta skriftliga instruktioner i fråga om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Detta lagkrav har slopats under 2014. Stockholms Stadshus AB har ansett att ovan nämnd arbetsordning och arbetsfördelning är ett viktigt styrdokument som även efter lagkravets slopande bör finnas och omprövas årligen alternativt vid behov.

I år finns anledning att förändra arbetsordningen mot bakgrund av främst

- införande av e-tjänsterna eDok och Meetings för styrelsehandlingar och protokoll
- ikraftträdande av Dataskyddsförordningen (GDPR)

Föreslagna ändringar har kursiverats eller strukits i bilagt förslag. Föreslagna ändringar innebär att VDs befogenhet att teckna avtal som ej ingår i bolagets löpande verksamhet (tidigare 10 000 000 kr) begränsas till avtal om köp och försäljning av fastighet.

Bilagor

1. Förslag till arbetsordning för styrelsen m m



Fastställd av styrelsen i AB Familjebostäder
2018-09-04

ARBETSORDNING FÖR STYRELSEN

jämte instruktion för

Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören m.fl.

A. ARBETSORDNING FÖR STYRELSENS ARBETE

– med utgångspunkt från 8 kap 4§ aktiebolagslagen (ABL)

A.1 Allmänt

Denna arbetsordning med tillhörande instruktioner har fastställts av styrelsen för AB Familjebostäder vid dess sammanträde 2018-09-04. Arbetsordningen och instruktion ska omprövas årligen alternativt vid behov.

Arbetsordningen ska skickas till varje styrelseledamot, styrelsesuppleant, styrelsens sekreterare, verkställande direktören (VD), eventuell vice verkställande direktör (VVD) och revisorerna med suppleanter.

A.2 Styrelsesammanträden

A.2.1 PLATS FÖR STYRELSESAMMANTRÄDEN

Tid för styrelsesammanträden fastställs av styrelsen i enlighet med vad som framgår av punkt 2.2.1 nedan. Sammanträdena ska normalt hållas i Stockholm. Styrelsens ordförande kan besluta att ett eller flera sammanträden hålls på annan ort i Stockholms län. Styrelsen kan besluta att sammanträde hålls på annat ställe.

A.2.2 ORDINARIE STYRELSESAMMANTRÄDEN

A.2.2.1 Tid för styrelsesammanträden

Styrelsen ska normalt hålla tre ordinarie sammanträden under våren och tre under hösten. Tidpunkterna ska vara någorlunda jämnt fördelade över året och vara anpassade till den ekonomiska rapportering som ska ske från dotterbolagen till koncernstyrelsen/moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

A.2.2.2 Återkommande ärenden

Vid varje ordinarie styrelsesammanträde ska följande ärenden behandlas:

- Utseende av protokolljusterare
- Föregående protokoll
- Beslutspunkter
- Ekonomisk rapportering
- Annan rapportering
- Övrigt

A.2.2.3 Särskilda ärenden

Utöver de återkommande ärenden som angetts ovan under punkten A.2.2.2 ska följande ärenden behandlas som beslutspunkter vid nedan angivna sammanträden. Ärenden avseende budget, tertialbokslut och årsbokslut innefattar såväl moderbolaget som koncernen i dess helhet.

<i>Tidpunkt</i>	<i>Ärende som ska behandlas</i>
Årets första ordinarie sammanträde	Koncernårsbokslut
Första ordinarie sammanträde efter årsstämman	Ändrad firmateckningsrätt (vid behov) Utseende av styrelsens sekreterare Förslag till budget och inriktning för de kommande tre åren
Sista ordinarie sammanträde före halvårsskiftet	Tertialbokslut 1 jämte prognos Antagande av arbetsordningen m.m. (<i>ändrad tidpunkt</i>)
Första ordinarie sammanträde efter halvårsskiftet	
Andra ordinarie sammanträde efter sommaruppehållet	Tertialbokslut 2 jämte prognos
Årets sista ordinarie sammanträde	Budget för nästkommande verksamhetsår Kommande sammanträdestider

Därutöver ska behandlas sådana ärenden som anges under punkten B.1.3 nedan.

A.2.3 EXTRA STYRELSESAMMANTRÄDE

För överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsesammanträde, kan sammanträde hållas vid andra tillfällen. Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när det behövs. Styrelsen ska alltid sammankallas om en styrelseledamot eller VD begär det.

Extra styrelsesammanträde får hållas per telefon eller genom videokonferens eller motsvarande digitalt media. Beslut fattade i sådan ordning ska protokollföras på vanligt sätt enligt punkt A.2.6 nedan.

Extra styrelsesammanträde kan också avhållas per capsulam, varvid protokoll med förslag till beslut upprättas och därefter cirkuleras eller utsänds till var och en av ledamöterna och till - för kännedom - suppleanterna. Styrelsesammanträde i denna ordning får hållas endast om samtliga ordinarie styrelseledamöter biträder besluten d.v.s. att inga avvikande meningar lämnas. De ordinarie styrelseledamöterna anses ha biträtt beslutet i och med undertecknande av protokollet alternativt efter att de har lämnat sitt godkännande till förslaget via e-postmeddelanden och undertecknande skett i enlighet med punkten A 2.6 nedan.

A.2.4 KALLELSE OCH UNDERLAG

Till styrelsesammanträdena, ordinarie och extra, ska samtliga styrelseledamöter och suppleanter kallas. Kallelse med dagordning och övriga handlingar, *såsom rapporter, beslutsunderlag och förslag till beslut*, sänds ut per post eller publiceras på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar senast sju dagar före styrelsesammanträdet, om inte särskilda skäl föreligger. ~~Handlingar, såsom dagordning, styrelseärenden, underlag, rapporter och, vad gäller beslutspunkter, förslag till beslut ska finnas att tillgå elektroniskt och/eller ha sänts ut i pappersform senast vid denna tidpunkt.~~ I det fall handlingarna finns att tillgå elektroniskt för styrelseledamöterna och de underrättats därom anses det vara dem tillhanda. Handlingarna ska i vart fall vara styrelseledamöterna tillhanda senast den sista vardagen före den helg som infaller närmast före sammanträdet. Handlingarna får, om så är oundvikligt, sändas ut eller göras tillgängliga elektroniskt efter kallelsen, dock senast två dagar före sammanträdet. Om särskilda skäl föreligger får de lämnas vid sammanträdet. ~~Handlingar där uppgifter om sekretess föreligger publiceras ej elektroniskt.~~

Utöver vad som ovan angivits ska kopia av kallelse med dagordning och *tillhörande handlingar, exklusive sekretessbelagt material*, sändas ut per post alternativt göras tillgängliga elektroniskt för bolagets revisorer och revisorssuppleanter.

Styrelsesammanträden ska hållas med utgångspunkt från att utsänt material är inläst.

A.2.5 Beslut

Styrelsen fattar beslut genom att en majoritet biträder beslutet i enlighet 8 kap 22§ ABL, förutom vad som anges i punkt A.2.3 angående extra sammanträde per capsulam.

A.2.6 PROTOKOLL

Styrelsens ordförande ansvarar för att protokoll förs vid varje styrelsesammanträde. Protokollet ska föras av styrelsens sekreterare eller, vid dennes förhinder, av annan av styrelsen särskilt utsedd person. Protokollet ska vara kortfattat, dock med iakttagande av de krav som föreligger i enlighet med 8 kap 24 § ABL. Protokollet ska ange fattade beslut och det underlag, muntligt och/eller skriftligt redovisat, som besluten grundats på. Vidare ska av protokollet framgå avvikande mening (reservation) eller särskilt uttalande som styrelseledamot eller VD begärt att få antecknat liksom avgivna suppleantyttranden och yttranden från arbetstagarrepresentanter.

Protokollen ska undertecknas av sekreteraren, eller vid dennes förhinder av annan av styrelsen särskilt utsedd person, och justeras av ordföranden vid sammanträdet jämte en särskilt vid sammanträdet därtill utsedd person (normalt vice ordföranden). Vid styrelsesammanträde per capsulam justeras protokollet av ordförande och vice ordförande.

Styrelsens sekreterare ska se till att kopior av protokollen, efter justering, ~~skickas per post eller publiceras på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar för samtliga styrelseledamöter, revisorer och suppleanter~~ och att protokollsutdrag sänds till dem som berörs av besluten.

Styrelsens protokoll ska föras i nummerföljd i enlighet med 8 kap 26 § ABL. Verkställande direktören svarar för att protokollen jämte beslutsunderlag förvaras på ett betryggande sätt.

A.2.7 ORDFÖRANDE VID STYRELSESAMMANTRÄDENA

Styrelsens ordförande, eller vid dennes förhinder vice ordförande, är ordförande vid styrelsesammanträden. Om varken ordföranden eller vice ordföranden kan närvara utser styrelsen annan ledamot att för tillfället leda styrelsens arbete. Tills valet har förrättats fullgörs ordförandens uppgifter av den som varit ledamot i styrelsen längst tid. Om flera ledamöter har lika lång tjänstgöringstid fullgörs detta temporära ordförandeskap av den äldste av dem.

A.2.8 SUPPLEANTERS NÄRVARORÄTT

Styrelsens suppleanter ska kallas till och får närvara, har yttranderätt och rätt att få sina meningar antecknade till protokollet vid styrelsesammanträden även i fall då suppleanten ej inträder som ersättare för ordinarie ledamot.

Vid förfall för ordinarie styrelseledamot ska suppleant inträda i den ordning som beslutats av kommunfullmäktige (se nedan) och anteckning om detta ska ske i protokollet.

För ledamot tillhörande
nedanstående parti

inträder suppleant i nedan angiven
partiordning*)

<i>S</i>	<i>S, V, MP, Fi, L, C, M, KD</i>
<i>MP</i>	<i>MP, V, S, Fi, C, L, M, KD</i>
<i>V</i>	<i>V, S, MP, Fi, L, C, KD, M</i>
<i>Fi</i>	<i>Fi, V, MP, S, L, C, M, KD</i>
<i>M</i>	<i>M, L, C, KD, S, MP, V, Fi</i>
<i>FP</i>	<i>L, M, C, KD, S, MP, V, Fi</i>
<i>C</i>	<i>C, M, L, KD, S, MP, V, Fi</i>
<i>KD</i>	<i>KD, M, L, C, S, MP, V, Fi</i>

*) Om det finns fler än en suppleant från samma parti, inträder de i den ordning de upptagits i valprotokoll (d.v.s. enligt ovan).

A.2.9 ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Företrädare för arbetstagsidan har närvaro- och yttranderätt inklusive rätt att ställa yrkanden vid styrelsesammanträdena och få sina meningar antecknade till protokollen. Eftersom skäl för undantag i enlighet med 17 § Lag om styrelserepresentation för privatanställda föreligger har de inte rösträtt. De behöver därmed inte registreras hos Bolagsverket.

A.3 Arbetsfördelningen inom styrelsen

Styrelsen ska ha en ordförande och en vice ordförande, valda av kommunfullmäktige. Ordföranden ska leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina uppgifter samt se till att styrelsen sammanträder i den omfattning och på det sätt som anges i denna arbetsordning eller som följer av lag (jfr bland annat 8 kap 17 och 23 §§ ABL). Ordföranden ska svara för att styrelseledamöterna på sammanträdena och där så är lämpligt även mellan sammanträdena får upplysningar rörande bolagets förhållanden, gången av verksamheten och därunder inträffade viktiga händelser. Ordföranden och vice ordföranden ska upprätthålla en nära och fortlöpande kontakt med VD angående bolagets och koncernens utveckling.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB samordnar rekrytering av bolagets VD, i samråd med bolagets ordförande, bolagets vice ordförande och koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande. Stockholms Stadshus AB tar fram förslag till VD:s förmåner vid nyanställning. Bolagets ordförande beslutar, efter samråd med

moderbolaget, vice ordförande och koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande, om dessa förmåner. Detsamma gäller vid förändringar av villkoren i anställningsavtalet. Styrelsen ska informeras om verkställande direktörens anställningsförmåner. Moderbolaget samordnar på motsvarande sätt villkoren vid avslut av VD:s förordnande och/eller anställning i bolaget. Arbetet sker i samråd med bolagets ordförande och vice ordförande samt koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande. Bolagets ordförande, efter samråd med vice ordförande, äger att ingå avtal om avslut av förordnande och/eller anställning som VD. Beslutet om entledigande fattas av bolagets styrelse.

Moderbolaget samordnar den årliga lönerrevisionen för VD, vilket bland annat innebär att ta fram underlag och förslag till ny lön. Bolagets ordförande ansvarar, efter samråd med moderbolaget, vice ordförande och koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande, för att träffa överenskommelse med VD om lönerrevision.

Bolagets ordförande och vice ordförande beslutar gemensamt om eventuellt avsteg från principen att VD inte äger bedriva verksamhet (inneha bisyssla) vid sidan av sin anställning i bolaget (jfr bland annat 8 kap 34 § ABL).

Ordföranden och vice ordföranden har enligt av styrelsen fastställd attestinstruktion beställnings- och attesträtt.

Det förekommer därutöver inte någon särskild arbetsfördelning inom styrelsen. Styrelsen får dock uppdra åt en eller flera av styrelsens ledamöter att vidta vissa åtgärder eller vara ansvariga för vissa ärenden. Om så sker ska det antecknas i styrelseprotokoll. Om förhållandet inte är av endast tillfällig art ska dessutom arbetsordningen ändras i enlighet därmed.

Styrelsen ska ha en särskilt utsedd sekreterare. Denne ska vara anställd hos bolaget och utses av styrelsen på förslag av VD.

A.3.1 Personuppgiftsansvar

Bolaget är personuppgiftsansvarigt. Se p B.2.3 ang Dataskyddsbud.

A.4 Övrigt

A.4.1 PRÖVNING I KOMMUNFULLMÄKTIGE

Bolagets styrelse och VD har att följa utfärdade ägardirektiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordning, lag eller bolagets intresse.

Som framgår av bolagsordningen har kommunstyrelsen, om inte sekretess föreligger, rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper, samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska därför, om inte sekretess

föreligger, lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Bolagets styrelse eller VD ska, vid behov, se till att detta görs.

Beslut om bildande eller avveckling av bolag eller verksamhetsgren, liksom andra strategiskt eller principiellt viktiga frågor ska underställas kommunfullmäktige för prövning (jfr bolagsordningen).

A.4.2 INVESTERINGAR

- Investeringsplan fastställs i budget.
- Inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr ska föreläggas kommunfullmäktige för godkännande.
- Utredningsbeslut, inriktningsbeslut och genomförandebeslut överstigande 50 mnkr ska anmälas till Stockholms Stadshus AB i samband med påföljande tertialrapport
- Uppföljning och återredovisning sker fortlöpande i koncernstyrelsen i tertialrapporter, samt i årsredovisningen.

Enligt 3:17 Kommunallagen ska kommunfullmäktige få ta ställning innan sådana beslut i bolagets verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Ärenden som ligger utanför bolagets reguljära verksamhet eller är av särskilt känslig natur bör därför, oavsett belopp, behandlas som frågor av principiell beskaffenhet och kräver godkännande av kommunfullmäktige. Förvärv av bolag ska, liksom bildande av bolag, betraktas också som ärenden av principiell beskaffenhet och kräver godkännande av kommunfullmäktige.

A.4.3 GÅVA TILL ALLMÄNNYTTIGT ÄNDAMÅL

Gåva till allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål beslutas av ägaren/bolagsstämman. Styrelsen kan dock fatta beslut att lämna gåva för allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål om det med hänsyn till bolagets ställning är av ringa värde (jfr 17 kap 5 § ABL).

A.4.4 SEKRETESS

All information som lämnas till styrelsens ledamöter, suppleanter, revisorer och arbetstagarrepresentanter och som inte är offentliggjord ska, med beaktande av vad som gäller enligt tryckfrihetsförordningens samt offentlighets- och sekretesslagens bestämmelser, behandlas så att bolaget inte skadas. Handling eller information som är sekretesskyddad får inte lämnas vidare till eller röjas för annan.

B. INSTRUKTION FÖR ARBETSFÖRDELNINGEN MELLAN STYRELSEN OCH VD M.FL.

– med utgångspunkt från 8 kap 4 § ABL

B.1 Styrelsen

B.1.1 ALLMÄNT

Enligt 8 kap 29 och 36 §§ ABL äger VD och dennes suppleant, vice VD, generellt att företräda bolaget utåt och teckna dess firma i vad avser all löpande förvaltning såvida inte styrelsen genom riktlinjer eller anvisningar gjort särskilda begränsningar i enlighet med 8 kap 39 § ABL. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen ska fastställa målsättningar, policies och strategiska planer som är av väsentlig betydelse för bolaget och koncernen. Styrelsen ska vid behov se till att de blir föremål för uppdateringar och översyner. Styrelsen ska också fastställa riktlinjer och policies till följd av beslut av aktieägare. Styrelsen svarar för den årliga fastställelsen av denna instruktion.

Uppstår en frågeställning som inte omfattas av denna instruktion, ska VD inhämta besked från styrelsen.

B.1.2 UTLÄMNANDE AV ALLMÄN HANDLING

Till VD, inköpschefen, chefen för VD-staben och bolagsjuristen är delegerad beslutanderätten om utlämnande av allmänna handlingar (jfr 6 kap 2 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen).

B.1.3 FRÅGOR SOM SKA BESLUTAS AV STYRELSEN M.M.

VD ska förelägga styrelsen nedan angivna frågor för beslut. Denna uppställning konstituerar inte i sig rätt för styrelsen att fatta bindande beslut (jfr punkt A.4.1 ovan). Belopp är angivna exklusive mervärdesskatt.

- | | |
|---|--|
| a) Ingående av avtal som inte ingår i den löpande verksamheten | <i>Oberoende av belopp</i> |
| b) <i>Bildande av bolag eller förvärv eller avyttring av aktier</i> | <i>Oberoende av belopp</i>
<i>Se även A.4.1</i> |
| c) <i>Köp och försäljning av fastighet</i> | <i>>10 000 000 kr</i> |

- | | | |
|----|--|---------------------|
| d) | Upptagande eller lämnande av lån, refinansiering, garantier, panter eller borgen | Oberoende av belopp |
| e) | Beslut om löner eller andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare på annat än för branschen sedvanliga villkor | Oberoende av belopp |
| f) | Ställande av säkerhet för annan juridisk eller fysisk person | Oberoende av belopp |
| g) | Avsteg från Stadens policies om representation m.m. | Oberoende av belopp |

Beslut i ovan angivna frågor, undantagandes vad som regleras i 8 kap 34 § ABL, får för särskilt tillfälle genom beslut av styrelsen delegeras till VD. Beslut om sådan delegering ska antecknas i protokoll.

Avtal som inte avser löpande förvaltningsåtgärder enligt 8 kap 29 § ABL ska alltid tecknas av två firmatecknare i förening.

Styrelsens ordförande, eller vid dennes förhinder vice ordförande, ska godkänna VD:s tjänste- eller studieresor.

B.1.4 INFORMATION OCH RAPPORTERING TILL STYRELSEN

Beslut som har fattats av VD i den löpande förvaltningen men som är av större betydelse för bolagets eller koncernens verksamhet och ekonomiska situation ska rapporteras till styrelsen vid närmast följande sammanträde.

Denna rapportering ska innefatta resultat, finansieringsförhållanden, likviditet och andra betydelsefulla ekonomiska förhållanden samt information om viktiga händelser, såsom exempelvis uppkomna tvister av betydelse, uppsägning av för bolaget viktigare avtal, etc.

I brådskande fall, samt när behov i övrigt föreligger mellan ordinarie styrelsemöten, ska rapportering ske direkt till styrelsens ordförande. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning.

Den ekonomiska rapporteringen ska baseras på det koncernrapporteringsystem som används i koncernen Stockholms Stadshus AB - RapporteringsAnvisningar för StadshusKoncernen (RASK).

B.1.5 KONTROLL - ATTEST - UTANORDNING

VD ska upprätta förslag till fullständig instruktion som reglerar attesträtten m.m. inom bolaget. I instruktionen ska anges vem som ska utföra underliggande kontroll och vilka befattningshavare som har attest- respektive utanordningsrätt. Instruktionen fastställs av bolagets styrelse och ska i tillämpliga delar utgå från av Staden centralt beslutade principer.

Attestberättigad äger rätt att skriftligt delegera utförandet av nödvändiga kontrollåtgärder.

B.2 VD

B.2.1 Allmänt

VD är skyldig att i sitt handlande för bolaget främja dess och koncernens intressen. VD ska iaktta lojalitetsplikt som följer av anställningen vilket bland annat innebär att denne, med beaktande av vad som gäller enligt tryckfrihetsförordningens samt offentlighets- och sekretesslagens bestämmelser, behandlar all information till utomstående så att bolaget inte skadas och att denne har upplysningsplikt gentemot styrelsen rörande angelägenheter och förhållanden som har betydelse för bolaget och koncernen.

VD får inte handlägga fråga rörande mellanhavande mellan honom och bolaget. VD får heller inte handlägga fråga mellan bolaget och tredje man om denne i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. VD får inte heller handlägga fråga mellan bolaget och tredje man som denne ensam eller tillsammans med annan får företräda. Bestämmelsen gäller inte om bolagets motpart är ett företag inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Vad som sägs om VD i bland annat denna instruktion gäller även vice VD när denne är i VD:s ställe, såvida inte styrelsen genom riktlinjer eller anvisningar gjort särskilda begränsningar.

VD:s arbetsuppgifter består utöver av vad som regleras ovan i B.1.1 första stycket och B.1.3 av bland annat följande.

B.2.2 STYRELSENS DAGORDNING OCH BESLUTSUNDERLAG

VD ska tillsammans med styrelsens ordförande upprätta förslag till dagordning inför styrelsesammanträdena. VD ska också ta fram nödvändigt informations- och beslutsunderlag inför sammanträdena samt i övrigt uppfylla sina plikter enligt denna arbetsordning.

VD ska vidare vara föredragande vid styrelsens sammanträden och därvid avge motiverade förslag till beslut. VD får, där så är lämpligt, delegera uppgiften som föredragande i särskilt ärende till annan person som är underställd VD. För särskilt fall kan extern föredragande (t.ex. anlita konsult för visst projekt) komma i fråga.

B.2.3 ÖVRIGT

VD har styrelsens uppdrag att bedöma vilka bolag i koncernen som kan anses omfattas av de mer generella uppdrag som meddelas av kommunfullmäktige och vidarebefordra dessa till respektive dotterbolag. Detta gäller inte av

kommunfullmäktige meddelade uppdrag i principiellt viktiga ärenden. Sådana ska alltid underställas koncernstyrelsen angående hanteringen inom koncernen. Enligt beslut av koncernstyrelsen 2000-10-02 § 11, svarar vidare VD för administrationen av vilande bolag som sorterar under AB Familjebostäder.

VD ansvarar för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och annan författning och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

VD ansvarar för att bolaget utser Dataskyddsbud.

Som framgår av bolagsordningen har kommunstyrelsen, om inte sekretess föreligger, rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper, samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska därför, om inte sekretess föreligger, lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Bolagets styrelse och VD ska, vid behov, se till att detta görs.

Firmatecknare för AB
Familjebostäder - beslut

5

FB 2018/1167



KONTAKT

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

Firmatecknare för AB Familjebostäder

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- AB Familjebostäders firma skall tecknas – förutom av styrelsen – av verkställande direktören Jonas Schneider, chefen för VD-staben Susanne Tiderman, ekonomichefen Karin Jacobsson, chefen för Projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, fastighetschefen Lars Nylund, HR-chefen Therese Kjellgren, kommunikationsdirektören Erica Lawesson, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Ann-Margarethe Livh, Christina Elffors Sjödin, Mikael Lind, Åsa Odin Ekman, Ewa Samuelsson, Arvid Vikman och Ray Zegarra – två i förening

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

Sammanfattning

Bolagets firma får enligt gällande registreringsbevis för bolaget tecknas av styrelsen eller av styrelseledamöter och/eller av styrelsen särskilt utsedda firmatecknare – två i förening

Verkställande direktören har dessutom rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Styrelsen får enligt 8 kap 37 § aktiebolagslagen bemyndiga en styrelseledamot, den verkställande direktören eller någon annan att företräda bolaget och teckna dess firma.

Ovanstående firmateckning föreslås mot bakgrund av förändring i bolagets företagsledning.

Policy för hantering av personuppgifter - beslut

6

FB 2018/1015



KONTAKT

Cristina Choppelo
Huvudprojektledare
08-737 20 15
cristina.choppelo@familjebostader.com

Policy för hantering av personuppgifter - beslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- att godkänna Familjebostäders policy för hantering av personuppgifter

Sammanfattning

I samband med att nya Dataskyddsförordningen, GDPR, infördes 25 maj behövdes Familjebostäders befintliga PUL-policy uppdateras så att den blev GDPR-anpassad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på VD-stab. Diskussioner har även förts med Svenska Bostäder och Stockholmshem.

Ärendet

I samband med att nya Dataskyddsförordningen, GDPR, infördes 25 maj behövde Familjebostäders befintliga PUL-policy uppdateras för att bli GDPR-anpassad.

Policyn är övergripande. På Familjebostäders webb-sida, "Behandling av personuppgifter", beskrivs policyns tillämpning och där redogörs mer ingående för hur Familjebostäder arbetar med personuppgifter inom olika områden och processer. Ingen information publiceras på webben innan Familjebostäders jurist och dataskyddsombud har godkänt informationen för publicering.

Informationen som finns på webb-sidan "Behandling av personuppgifter" uppdateras av verksamheten kontinuerligt för att säkerställa att Familjebostäder lever upp till den nya dataskyddsförordningen.

Bolagets synpunkter och bedömning

Policyn är tänkt att vara övergripande och beständig. Uppdatering och justeringar, allteftersom praxis avseende GDPR och dataskydd utvecklas, ska ske

på webb-sidan "Behandling av personuppgifter" och utförs av verksamheten och kvalitetssäkras av jurist och dataskyddsbud.

Bilagor

- Familjebostäders policy för hantering av personuppgifter

DOKUMENT Policy: Policy för hantering av personuppgifter	
FASTSTÄLLD AV STYRELSEN 2018-09-04	
KONTAKTPERSON Cristina Choppelo	REVIDERAD/GRANSKAD 2018-07-09



Policy för hantering av personuppgifter

Familjebostäder värnar om den personliga integriteten och vi är medvetna om att vi under begränsad tid endast "lånar" personuppgifter för att fullgöra våra förpliktelser. Bolaget behandlar endast de personuppgifter som behövs för varje specifikt ändamål och i enlighet med gällande lagstiftning. Familjebostäder behandlar personuppgifter på ett varsamt och ansvarsfullt sätt och känslig information har bara personer med särskild behörighet tillgång till.

Familjebostäder tecknar personuppgiftsbiträdesavtal med leverantörer i de fall personuppgifter behövs för att en leverantör ska kunna utföra en beställning från oss. Leverantören behandlar då personuppgifterna för vår räkning. Familjebostäder säljer inte och utbyter inte personuppgifter med andra företag för marknadsföringsändamål eller till företag i tredje land, dvs utanför EU/EES-området.

Familjebostäder samlar inte in fler personuppgifter än nödvändigt och sparar insamlade personuppgifter bara så länge de är relevanta och aktuella för de ändamål de samlades in. Vid inaktualitet gallrar och raderar vi personuppgifter i enlighet med våra hanteringsanvisningar. Vi är ett kommunalt allmännyttigt bostadsföretag och omfattas av tryckfrihetsförordningens bestämmelser om allmänna handlingar. Arkivering av allmänna handlingar med personuppgifter är en behandling som görs med stöd av arkivlagen.

Var och en som lämnat sina personuppgifter till oss har rätt att få ett utdrag på vilka uppgifter som finns registrerade om sig själv hos oss. Om det visar sig att uppgifter är felaktiga eller ofullständiga kommer Familjebostäder alltid rätta uppgiften.

Om vi inte skulle behandla personuppgifter i enlighet med Dataskyddsförordningen kan klagomål framföras till Datainspektionen och till Familjebostäder. Familjebostäders har ett dataskyddsombud och dennes uppgift är att se till att bolagets behandling av personuppgifter sker på ett korrekt sätt med stöd av lag.

Frågor och synpunkter gällande vår personuppgiftshantering kan framföras via dso@familjebostader.com eller till vår Kundtjänst, 0770-814 814.

Denna policys tillämpning beskrivs närmare på webben under "*Behandling av personuppgifter*"

Senaste revision: 2018-07-09

Godkänd i styrelsen: 2018-09-04

Finansiell månadsrapport per
2018-07-31 - anmälan

7

FB 2018/1267



KONTAKT

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

Finansiell månadsrapport 2018-07-31

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 2018-07-31 för AB Familjebostäder

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

juli 2018

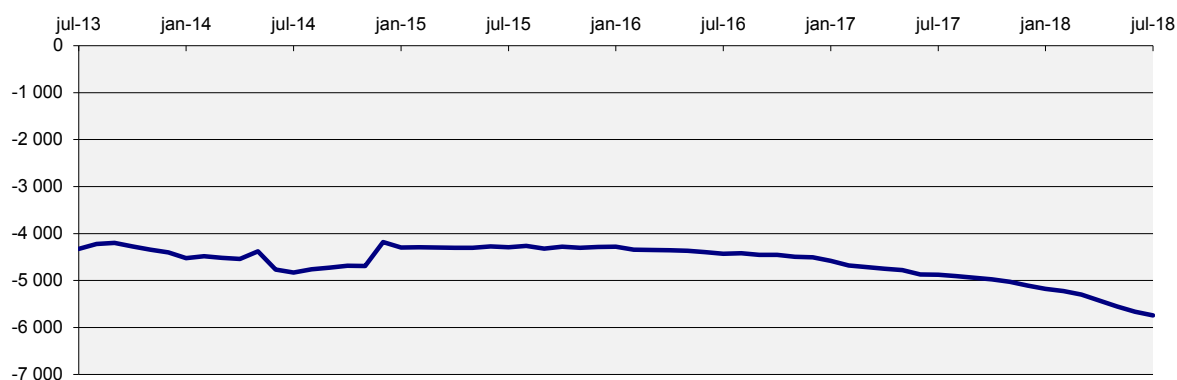
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 5 743 mnkr. Totalt är det en ökning med 77 mnkr sedan förra månaden, 81% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,94%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2018-07-31	2018-06-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 743	5 666	7 100	81%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	5 744	5 667		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

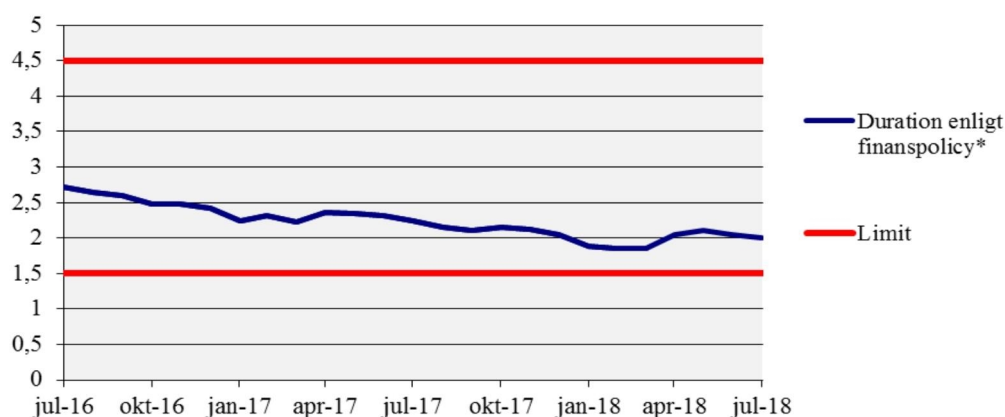
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes den 27 november 2017. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 20 juni 2018.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2018-07-31	2018-06-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	43 645	42 884	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	43 592	42 866	
Duration (år)	2,01	2,05	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	44,4%	47,8%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	21,1%	24,1%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	9 035	7 810	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för juli 2018 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 22 augusti 2018. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration för kommunkoncernens externa totala skuldportfölj (år)

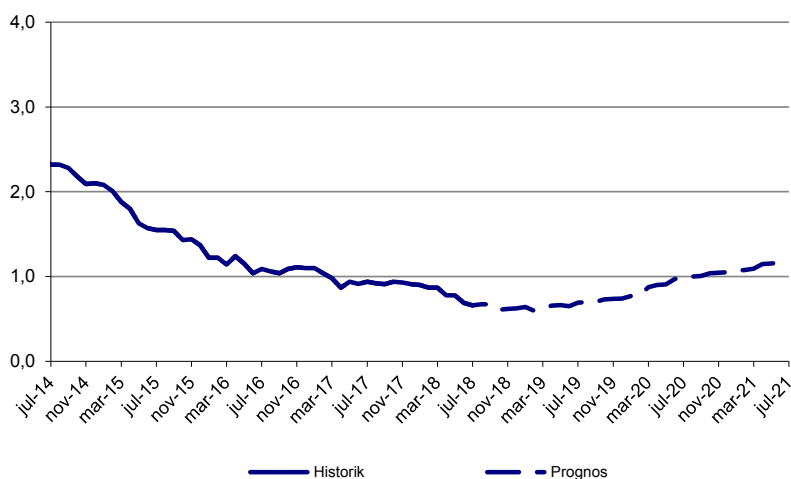


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för räntan (exklusive omkostnadsersättning) tre år framåt i tiden samt historik sedan 2014. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminräntor).

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



Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaden med nuvarande skuld att bli 53,0 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 110,4 mnkr. Känsligheten är därmed 57,4 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
sep-18	0,47	0,92
okt-18	0,47	0,92
nov-18	0,41	0,86
dec-18	0,42	0,87
jan-19	0,43	0,88
feb-19	0,44	0,89
mar-19	0,40	0,85
apr-19	0,43	0,88
maj-19	0,46	0,91
jun-19	0,46	0,91
jul-19	0,45	0,90
aug-19	0,49	0,94
sep-19	0,50	0,95
okt-19	0,50	0,95
nov-19	0,53	0,98
dec-19	0,54	0,99
jan-20	0,54	0,99
feb-20	0,57	1,02
mar-20	0,58	1,03
apr-20	0,67	1,12
maj-20	0,70	1,15
jun-20	0,71	1,16
jul-20	0,77	1,22
aug-20	0,79	1,24
sep-20	0,80	1,25
okt-20	0,81	1,26
nov-20	0,84	1,29
dec-20	0,85	1,30
jan-21	0,85	1,30
feb-21	0,87	1,32
mar-21	0,88	1,33
apr-21	0,89	1,34
maj-21	0,95	1,40
jun-21	0,95	1,40
jul-21	0,96	1,41

Sammanfattning

Trump och Putin har träffats i Helsingfors.

USA:s BNP steg med 4,1 procent under andra kvartalet.

Fed beslutade som väntat att inte röra styrräntan.

Trump kan tänka sig att stänga ner statsapparaten om inte demokraterna godkänner utgifter för en mur mot Mexiko.

Juncker och Trump har träffats i Vita huset där de enats om att inte införa nya tullar så länge förhandlingar pågår.

ECB har lämnat räntan oförändrad i linje med förväntningarna.

Mays Brexit-minister har avgått och May tar mer kontroll över förhandlingarna genom att flytta ansvaret över förhandlingarna till sitt eget kansli.

Svensk BNP ökade med 1 procent jämfört med föregående kvartal och jämfört med motsvarande kvartal 2017 ökade BNP med hela 3,3 procent.

Internationellt

Trump och Putin har mötts i Helsingfors. Mötet var informellt och hölls på tu man hand med endast två tolkar närvarande.

Presskonferansen som hölls efter mötet har väckt mycket kritik i USA främst för att Trump kallade uppgifterna och bevisen från amerikansk underrättelsetjänst om de ryska försöken att påverka utgången i det amerikanska presidentvalet för nonsens.

USA:s BNP steg med 4,1 procent under andra kvartalet. Trump-administrationen har avvisat kritiker som hävdar att den starka BNP-siffran förklaras av tillfälliga engångseffekter. Finansminister Mnuchin räknar med åtminstone 3 % tillväxt under de närmaste 4-5 åren.

Trump avvek från kutymen att ej kommentera penningpolitik som president när han tydligt indikerade att han inte tycker om Feds räntehöjningar. Han säger att hans administration arbetar hårt för att förbättra ekonomin och att högre räntor motverkar det.

Fed beslutade som väntat att inte röra styrräntan. De uppdaterade sin syn på ekonomin som bäddar för en höjning i september.

Trump har Twittrat att han kan tänka sig att stänga ner statsapparaten i september om demokraterna inte går med på att godkänna budgetutgifter för en mur mot Mexiko före mellanårsvalet i november.

Juncker har träffat Trump i USA och mötet gav mer än väntat. Båda sidor avstår från att införa nya tullar så länge förhandlingar pågår och de ska jobba för 0-tullar för industrivaror exklusive bilar samt reformera WTO. EU har även lovat att öka importen av naturgas och sojaböner från USA. EU:s tullar på USA och vice versa är i genomsnitt ca 3 procent. Det är för enskilda produkter som det kan skilja sig mycket. EU:s tullar på USA-bilar är 10 procent medan USA tar 2,5 procent på EU-bilar.

Europa

ECB har lämnat räntan oförändrad vilket var i linje med förväntningarna. På presskonferensen uttryckte Draghi att marknadsförväntningarna ligger väl i linje med synen inom ECB vilket tolkades som att en normalisering av penningpolitiken dröjer till efter sommaren 2019, vilket i så fall är något mjukare än tidigare uppfattning.

Mays överenskommelse om en så kallad mjuk Brexit ansågs vara en stor framgång som dock blev kortvarig efter att David Davis, Mays Brexit-minister meddelat att han lämnar regeringen med hänvisning till att han inte anser att förslaget är genomförbart.

May tar kontroll över Brexit-förhandlingarna. Tidigare har de brittiska förhandlingarna med EU skötts av Brexit-departementet, men May har nu meddelat att hon har flyttat över ansvaret för förhandlingarna till sitt eget kansli och själv aktivt kommer delta i förhandlingarna framöver.

EU:s chefsförhandlare Barnier ifrågasatte det brittiska förslaget för att undvika en hård gräns mellan Irland och Nordirland om Storbritannien skulle lämna EU utan ett nytt avtal. Barnier menar att det är tveksamt om planen går att genomföra utan att det negativt skulle påverka tullunionens integritet, den gemensamma handelspolitiken och EU:s intäkter.

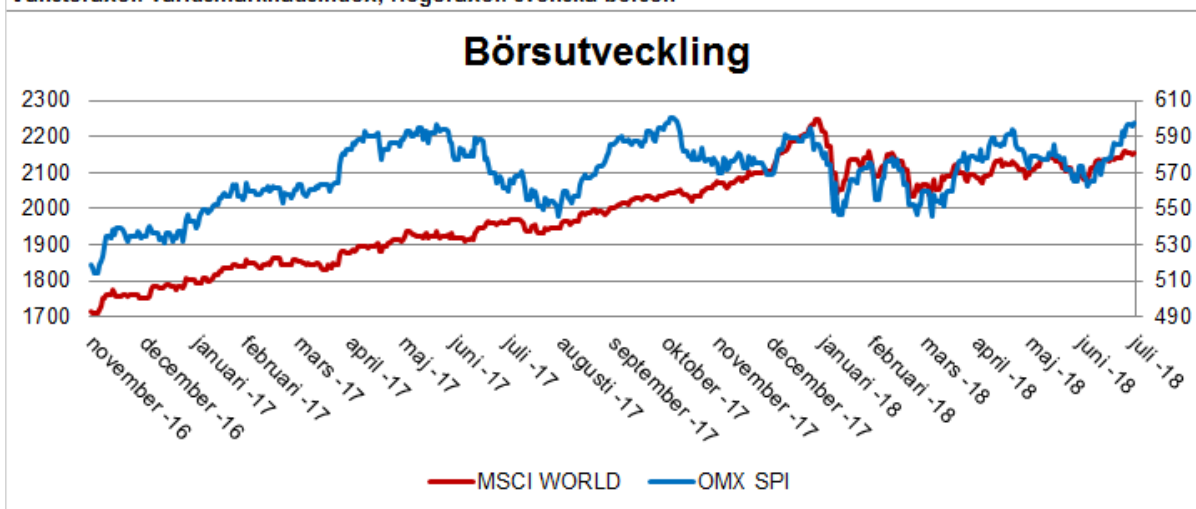
Sverige

SCB har presenterat siffror för Sveriges BNP för andra kvartalet. BNP ökade med 1 procent jämfört med föregående kvartal och jämfört med motsvarande kvartal 2017 ökade BNP med hela 3,3 procent.

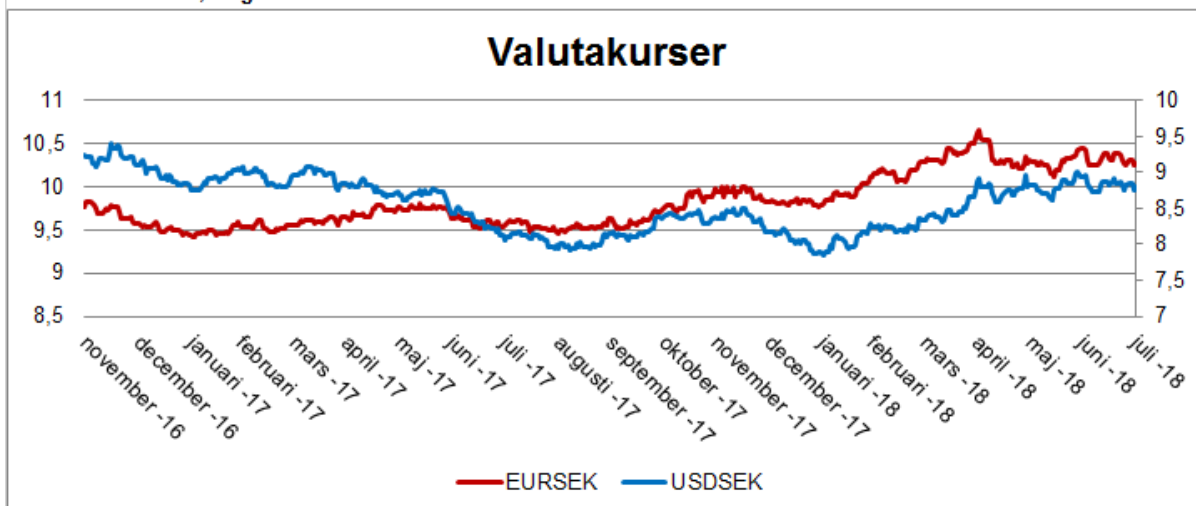
Solen tömmer svenska vattenmagasin. Fyllnadsgraden vid slutet av juli var 63 % och normalläget vid denna tidpunkt brukar vara 78 %. Detta påverkar elpriserna som nu är på den högsta nivån för juli månad sedan 2008.

Den svenska börsen har gått upp 8,11 % (inklusive utdelningar) sedan årsskiftet. I juni var inflationen 2,2 % mätt som KPIF. I slutet av juli kostade en euro 10,3 kr och en US-dollar 8,8 kr.

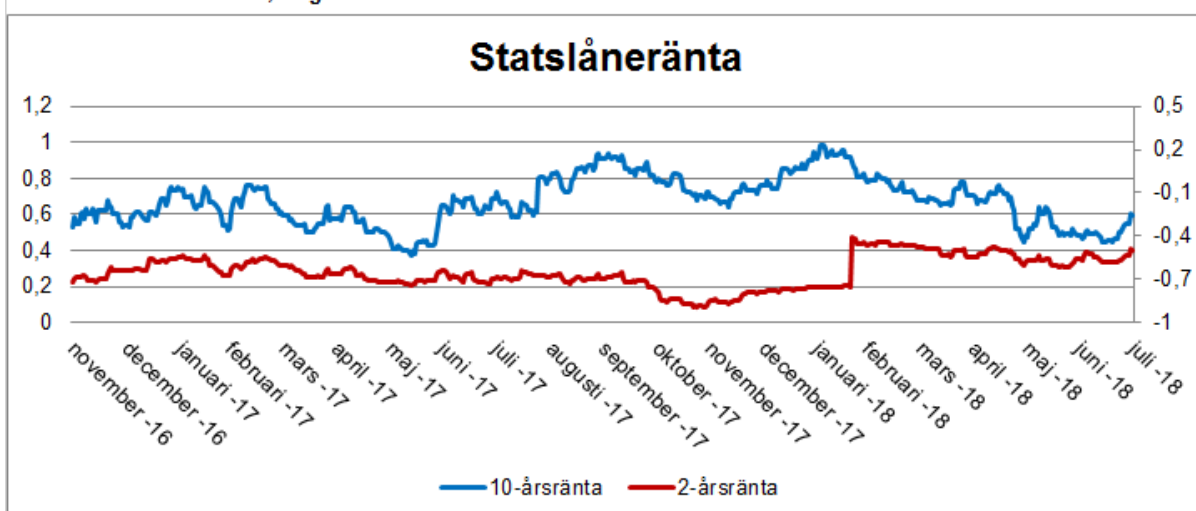
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Resultat för AB
Familjebostäder januari-juni
2018 - rapport

8

FB 2018/1268



KONTAKT

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

Resultatrapport januari – juni 2018, AB Familjebostäder

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Resultatrapport för januari – juni godkänns.

Sammanfattning

I enlighet med bolagsordningen ska koncernens resultat regelbundet avrapporteras till styrelsen. I bifogad resultatrapport sammanfattas resultatet för perioden januari – juni 2018 tillsammans med en avvikelseanalys mot budget och samma period föregående år.

Resultatet per juni uppgår till 142 mnkr. Motsvarande period föregående år redovisades ett resultat som var 47 mnkr högre. Det lägre resultatet jämfört med föregående år beror på högre kostnader för värme, snöröjning, underhåll, personal- och administration samt avskrivningar. Prognostiserat helårsresultat är i nivå med budget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen.

Bilagor

1. Resultatrapport för AB Familjebostäder januari – juni 2018



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

Resultatrapport för AB Familjebostäder januari-juni 2018

Sammanfattande kommentarer

Resultatet per juni uppgår till 142 mnkr. Motsvarande period föregående år redovisades ett resultat som var 47 mnkr högre än 2018. Det lägre resultatet jämfört med föregående år beror på högre kostnader för värme, snöröjning, underhåll, personal- och administration samt avskrivningar. Driftnettot är till följd av den kalla och snörika vintern lägre än budget och föregående år. Under året har vi räknat med tillkommande intäkter från nyproducerade bostäder och lokaler där inflyttningar sker fördelat över året och påverkar resultatet successivt.

Resultatrapport	Utfall jan - juni 2018	Utfall jan - juni 2017	Budget jan-juni 2018	Budget 2018 TOTALT	Prognos 1 2018	Utfall 2017
Intäkter	932	906	940	1 880	1 881	1 828
Fastighetskostnader	-523	-466	-511	-1 003	-1 023	-959
Driftnetto	409	440	429	877	858	869
Central adm/förskost	-42	-40	-46	-97	-93	-80
Operativt resultat	367	400	383	780	765	789
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	0	-14
Av- o nedskrivningar	-196	-182	-208	-416	-407	-381
Finansnetto	-29	-30	-34	-68	-64	-60
Bruttoresultat före skatt	142	189	140	295	295	334

Analys

Bolaget redovisar ett resultat för första halvåret som är i nivå med en periodiserad budget.

Hysesintäkter ligger något under budget främst hänförligt till lokaluthyrningen där hyesreduktioner avseende Rinkebystråket påverkar intäkterna negativt. Även kostnaderna för outhyrda och tomställda lokaler är något högre än budget. Inflyttningar i ny och ombyggnation sker succesivt under året vilket gör att vi har en eftersläpning avseende intäkter om man ser över året.

Fastighetskostnaderna överstiger budget och föregående år vilket främst beror på vädret i början av året (högre kostnader för fjärrvärme och snöröjning). De högre fastighetskostnaderna har parerats mot lägre kostnader för central administration, avskrivningar och räntor.

Befarade och konstaterade hyresförluster uppgår per juni till 4,2 mnkr, varav konstaterade 1,4 mnkr. Både befarade och konstaterade förluster ligger högre än motsvarande period 2017 samt budgeterat innevarande år och är främst kopplat till lokalhyresgäster i Rinkeby.

Underhållskostnader är i nivå med budget per juni. Underhållsåtgärder i enlighet med underhållsplanen genomförs löpande under året.

Utfallet vad avser central administration understiger budget till följd av lägre kostnader för IT och utvecklingsprojekt. I prognosen har antagande gjorts om att utfallet blir lägre än budget för helåret, främst kopplat till förseningar i Vera och interna utvecklingsprojekt.

Avskrivningarna ligger 12 mnkr under budget, detta beror på att budgeten ligger rakt periodiserad över året och många av projekten aktiveras senare under året.

Räntekostnaderna ligger efter årets första sex månader ca 5 mnkr lägre än budget, vilket beror på en lägre upplåning än planerat följt av en lägre upparbetning i projekten. Snitträntan under januari-juni är i nivå med vad som förutsattes i budget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Bolaget redovisar ett resultat i nivå med periodiserad budget. Driftnettot är till följd av den kalla och snörika vintern lägre än budget. För helåret 2018 bedöms bolaget leverera budgeterat resultat och en ny fullständig prognos med analys och bedömning lämnas i samband med rapportering av tertial 2.

AB Familjebostäders
nyproduktion av bostäder i kv.
Spjutsö, Farsta Strand -
inriktningsbeslut

9

FB 2018/1413



KONTAKT

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

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Spjutsö, Farsta Strand.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Inriktningen för nybyggnation i kv. Spjutsö, som omfattar 90 bostäder till en total produktionskostnad om 241 mnkr inkl. moms godkänns.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

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, kv Spjutsö, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av ca 90 bostäder till en total produktionskostnad om 241 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q2 2020 med ett förväntat färdigställande Hösten 2022.

Bilagor

1. Underlag inriktningsbeslut
2. Investeringskalkyl, sammanfattning av projekt Kv Spjutsö (sekretess)

**KONTAKT**

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

Underlag gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Spjutsö, Farsta Strand

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, kv Spjutsö, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av ca 90 bostäder till en total produktionskostnad om 241 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q2 2020 med ett förväntat färdigställande Hösten 2022.

OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
90	0	39

Projektbakgrund

I programmet "Tyngdpunkt Farsta" finns vilja att utveckla och förtäta stadsdelen Farsta, Farsta strand och Larsboda. I programmet för Larsboda finns områden längs Mårbackagatan förslagna för bostäder. Projektet är ett Stockholmshusprojekt, vilket är Stockholms stads satsning på att bygga bostäder kostnadseffektivt och snabbt. Området är lokaliserat i närheten av Familjebostäders fastigheter Bjurö och Ekerö 7 i Farsta Strand och är uppdelat i två delar där Forsbackagatan utgör gränsen, längs med Mårbackagatan. Marken är idag lätt kuperad, obebyggd naturmark.

Geografiskt område

Det anvisade området gränsar till ett äldre radhusområde i norr och ett företagsområde med mestadels kontorsfastigheter i söder och är lokaliserat centralt i Farsta Strand.



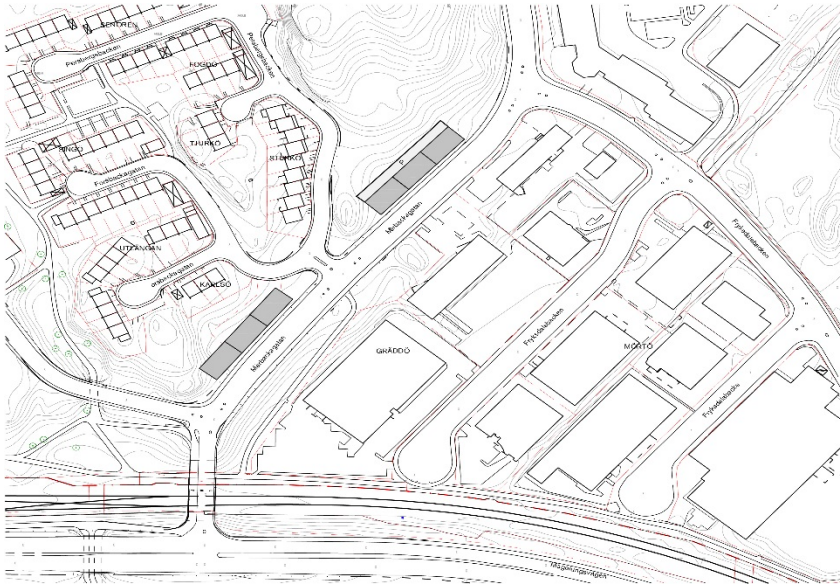
2.2 PRODUKTUTFORMNING

Projektet består av 6 trapphusenheter i 5-våningslameller samt suterrängvåning och ett garage i varsin bostadslänga. Husen är placerade längs med Mårbackagatan, med några meters förgårdsmark framför, vilket skapar distans till gatan.

I detta projekt är det Lindbäcks Bygg AB som är entreprenör. Det innebär att husen byggs i moduler i fabrik och sedan monteras på plats. Husen har trästomme med putsade fasader, vilket är kännetecknande för alla Stockholmshusen.

Stockholmshusen ska endast i undantagsfall ha garage men i detta projekt blir det svårt att lösa parkeringen utan garage. Frågan kommer dock att utredas utförligt under detaljplaneskedet, tillsammans med arbetet kring mobilitetsåtgärder såsom bilpool, information om kollektivtrafik, tvättmöjligheter för cyklar m.m, för att hålla nere parkeringstalet.

Eventuellt kan projektet bli aktuellt som pilotprojekt inom Stockholmshusen för extra mobilitetsåtgärder för att underlätta för hyresgäster med funktionsvariation.



Situationsbild över området

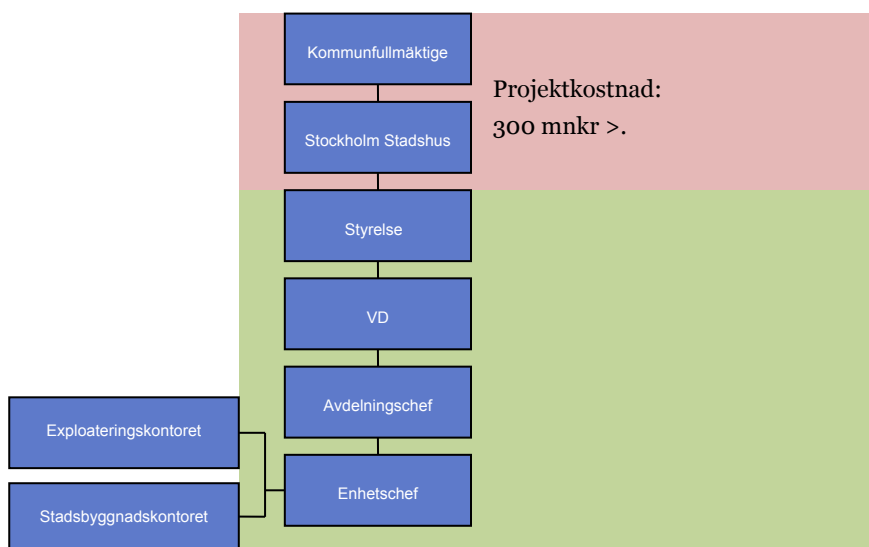
Projektet har att anpassa sig till de i Stockholmshusprojektet framtagna planlösningar, vilket i detta fall innebär tre lägenheter per våningsplan bestående av en 2:a, 3:a och 4:a. I suterrängvåningens framkant kommer det placeras enkelsidiga 1:or.

I Farsta Strand finns idag cirka 300 småhus och 2400 bostäder i flerbostadshus, varav 56 % är allmännyttans och resterande 42% bostadsrätt.

Produktutformning

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 rok	9	10
2 rok	27	30
3 rok	27	30
4 rok	27	30
5 rok	0	
Lokaler	0	
Totalt:	90	100 %

Organisation



Tidplan

Milstolpe	Beskrivning	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	Inför Start-PM	Q2 2018
Markanvisning	Skrivet avtal	Q3 2018
Genomförandebeslut	Efter antagande av detaljplanen	Q4 2019
Prel. Byggstart	Påbörjande av markarbeten	Q2 2020
Prel. Inflyttning		Q2 2022
Prel. Slutredovisning	Vid avslutat projekt	2022

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 241 mnkr inkl. moms i 2018-års penningvärde, Juni månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta uppnås ett positivt resultat.

I kalkylen för inriktningsbeslutet har bolaget inte räknat med eventuellt statligt investeringsstöd.

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

I berört projekt har inga väsentliga risker identifierats, d v s med ett värde över 12 på en skala om 1-25.

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 ett område längs med Mårbackagatan som anses passa bra för bostäder. Genom projektet tillförs 90 nya bostäder samt 39 parkeringsplatser i ett eftertraktat område i närheten av pendeltåg, tunnelbana och service. 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, sammanfattning projekt kv Spjutsö (sekretess)