



KONTAKT

Annette Elmström  
087372006  
annette.elmstrom@familjebostader.com

## AB Familjebostäders styrelse kallas till sammanträde 6/2018

**TID**

Tisdagen den 9 oktober 2018 kl. 08:15

**PLATS**

Hammarby Allé 150, Lokal Landsort

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

### Föredragningslista

1. Föregående protokoll - anmälan
2. Val av justeringspersoner
3. Finansiell månadsrapport 2018-08-31 (FB 2018/1571)
4. Resultat Tertial 2 och prognos 2 - rapport (FB 2018/1572)
5. Bostadsuthyrningen tertial 1 och 2 2018 - rapport (FB 2018/1068)
6. Lokaluthyrningen tertial 1 och tertial 2 - rapport 2018 (FB 2018/776)
7. Styrelsens sammanträdesdagar 2019 (FB 2018/1573)
8. Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Stockholmshus i kv. Bjurö, Farsta Strand (FB 2018/1175)
9. Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Väddö, Farsta (FB 2018/1176)
10. Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Dalarö, Farsta (FB 2018/1177)
11. VD-rapport
12. Övriga frågor

Välkommen!

# Föregående protokoll - anmälan

1



KONTAKT

Annika Hejde Palm  
087372160  
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

## Protokoll 5/2018

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 4 september 2018  
kl. 08:15-09:15, Hammarby Allé 150, Lokal Landsort

### NÄRVARANDE

Styrelseledamöter  
Ann-Margarethe Livh (V)  
Christina Elffors Sjödin (M)  
Arvid Vikman (S) §§8-12  
Åsa Odin Ekman (S)  
Mikael Lind (M)  
Ewa Samuelsson (KD)  
Thomas Högberg (S) §§1-7 ersätter Arvid Vikman (S)  
Lars-Erik Backman (V) ersätter Ray Zegarra (MP)

Suppleanter  
Thomas Högberg (S) §§8-12  
Peter Lundberg (M)  
Hanna Gerdes (L)

Övriga närvarande  
Jonas Schneider VD, Susanne Tiderman FB ledning, Therese Kjellgren FB ledning, Håkan Siggelin FB ledning, Lars Nylund FB ledning, Erica Lawesson FB ledning, Karin Jacobsson FB ledning, Jasmine Carlsson Borgarrådssekreterare, Eva Ström Facklig

Justerare  
Ann-Margarethe Livh, Christina Elffors Sjödin

Paragraf  
§§1-12

Sekreterare  
Annika Hejde Palm

### § 1. Föregående protokoll - anmälan

Anmäldes justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 5 juni 2018.



## § 2. Val av justeringspersoner

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

## § 3. Rapport avgivna remissvar - anmälan

DNR FB 2018/1334

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- Godkänna rapporten för avgivna remissvar

## § 4. Arbetsordning för styrelsen m m - beslut

DNR FB 2018/881

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- Godkänna förslag till arbetsordning m.m

## § 5. Firmatecknare för AB Familjebostäder - beslut

DNR FB 2018/1167

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- 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.



## § 6. Policy för hantering av personuppgifter - beslut

DNR FB 2018/1015

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

- Godkänna policy för hantering av personuppgifter.

## § 7. Finansiell månadsrapport per 2018-07-31 - anmälan

DNR FB 2018/1267

Förelåg finansiell månadsrapport per 2018-07-31.

Styrelsen beslutade

- Stadsledningskontorets rapport läggs till handlingarna.

## § 8. Resultat för AB Familjebostäder januari-juni 2018 - rapport

DNR FB 2018/1268

Förelåg AB Familjebostäders reultatrapport för januari - juni 2018.

Styrelsen beslutade

- Resultatrapport för januari – juni 2018 godkänns.

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

DNR FB 2018/1413

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade

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

## § 10. Nuläge nyproduktion - information



Håkan Siggelin gav en muntlig lägesrapport om de projekt som ingår i bolagets pågående och planerade nyproduktionsverksamhet.

### § 11. VD-rapport

Jonas Schneider informerade om fyra angelägenheter kopplade till bolagets hyresgäster/fastigheter i Rinkeby:

- Bolagets hyresförhållanden med lokalhyresgäster på Rinkebystråket.
- Sopsituationen under sommaren.
- Under sommaren uppstod brand i en lägenhet. Vidare undersökningar har resulterat i ett beslut att vidta åtgärder i fråga om brandsektionering på vindar.
- Ett försök till skadegörelse på polishuset.

### § 12. Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

# Finansiell månadsrapport

2018-08-31

3

FB 2018/1571



KONTAKT

Karin Jacobsson  
Ekonomichef  
087372042  
karin.jacobsson@familjebostader.com

## Finansiell månadsrapport 2018-08-31

### 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 2018-08-31 för AB Familjebostäder



# Finansiell månadsrapport

## AB Familjebostäder

augusti 2018

### Bolagets skuld

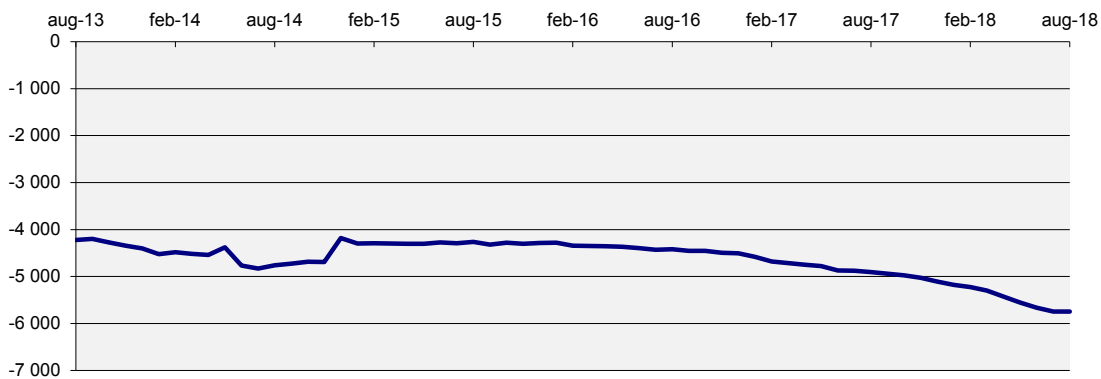
Skulden uppgick vid slutet av månaden till 5 746 mnkr. Totalt är det en ökning med 3 mnkr sedan förra månaden, 81% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,91%.

Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2018-08-31	2018-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 746	5 743	7 100	81%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	5 747	5 744		

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.

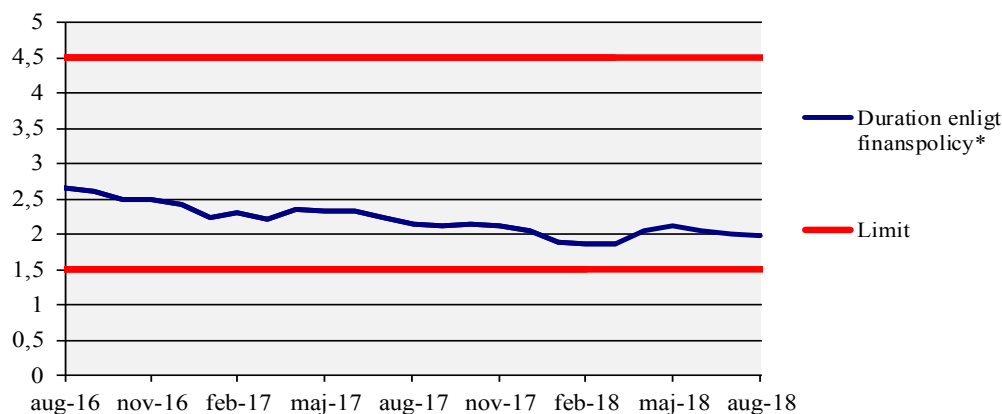
Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 20 juni 2018.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning\*

	2018-08-31	2018-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	44 836	43 645	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	44 818	43 592	
Duration (år)	1,98	2,01	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	45,9%	44,4%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	23,2%	21,1%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	7 809	9 035	min 5 000

\* Finansiell månadsrapport för augusti 2018 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 september 2018. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

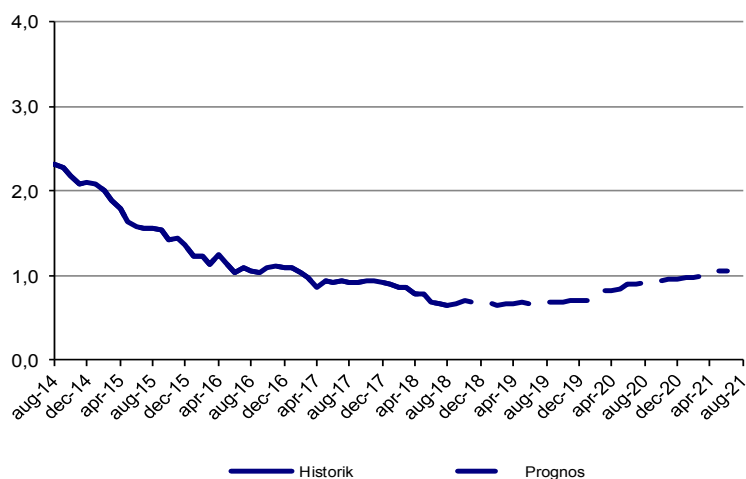


\* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

### 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 53,1 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 110,6 mnkr. Känsligheten är därmed 57,5 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
sep-18	0,45	0,90
okt-18	0,47	0,92
nov-18	0,50	0,95
dec-18	0,48	0,93
jan-19	0,49	0,94
feb-19	0,49	0,94
mar-19	0,44	0,89
apr-19	0,47	0,92
maj-19	0,48	0,93
jun-19	0,48	0,93
jul-19	0,46	0,91
aug-19	0,48	0,93
sep-19	0,48	0,93
okt-19	0,48	0,93
nov-19	0,49	0,94
dec-19	0,50	0,95
jan-20	0,50	0,95
feb-20	0,51	0,96
mar-20	0,54	0,99
apr-20	0,62	1,07
maj-20	0,62	1,07
jun-20	0,65	1,10
jul-20	0,70	1,15
aug-20	0,70	1,15
sep-20	0,72	1,17
okt-20	0,72	1,17
nov-20	0,74	1,19
dec-20	0,76	1,21
jan-21	0,76	1,21
feb-21	0,77	1,22
mar-21	0,79	1,24
apr-21	0,80	1,25
maj-21	0,83	1,28
jun-21	0,85	1,30
jul-21	0,85	1,30

## Sammanfattning

**U**SA och Mexiko är överens om att ersätta NAFTA-avtalet med ett nytt bilateralt handelsavtal.

Kongressen, som måste godkänna det nya avtalet, vill även att Kanada ska ingå i avtalet.

USAs S&P 500 har varit uppe på en ny rekordnivå i augusti.

Argentinas centralbank höjde styrräntan från 45 % till 60 % i ett försök att stabilisera peson.

Teresa May kämpar med sin Brexit-plan, men möter hårt motstånd på hemmaplan då flera anser att hon har gjort för många eftergifter.

Den svenska kronan har det tufft och grundproblemet är fortfarande minusräntan.

Kön för att få en hyresrätt växer snabbt och har fördubblats i landets tre storstäder jämfört med situationen för 2 mandatperioder sedan.

Valrörelsen börjar röra sig mot sitt slut och enligt opinionsundersökningarna ser det svårt ut att få ihop en majoritetsregering.

## Internationellt

**U**SA och Mexiko är överens om att ersätta NAFTA-avtalet med ett nytt bilateralt handelsavtal. Det nya avtalet innebär en skärpning av reglerna för export av bilar från Mexiko. 75 % av innehållet i bilar ska vara producerat i Nordamerika (upp från tidigare 62,5 %) och 40-45 % av produktionen ska utföras av arbetare med löner på åtminstone 16 USD per timme. Jordbruksprodukter förblir tullfria, men USA:s stål och aluminiumtullar kvarstår.

Avtalet måste godkännas av kongressen och Trump pressar därför både Kanada och kongressen till att acceptera Vita husets syn på ett omarbetat NAFTA-avtal. Trump aviserar att han kan gå vidare med ett avtal med Mexiko utan Kanada och att ”kongressen inte ska lägga sig i frågan”. Kongressen vill nämligen att även Kanada ska ingå i ett nytt avtal. Förhandlingsklimatet blev inte bättre av att media tog del av off-the-record kommentarer från Trump att ett avtal med Kanada blir helt på Vita husets villkor.

Trump:s tidigare jurist Michael Cohen har erkänt att han på uppdrag av sin tidigare

arbetsgivare under presidentkampanjen 2016 betalade för att tysta två kvinnor, vilket strider mot reglerna för kampanjfinansiering.

USAs S&P 500 har varit uppe på nytt börsrekord.

Argentinas centralbank höjde styrräntan från 45 % till 60 % i försök att stabilisera peson. Det räckte dock inte för att få stopp på fallet och peson som tappat ungefär halva sitt värde i år försvagades ytterligare 12 % efter höjningen. Den senaste krisen startade efter att president Macri bett IMF att snabba på utbetalningen av landets 50 miljarder dollar stora IMF-paket. IMF-chefen Lagarde sa att man kommer se över programmet. De flesta räknar med att det i så fall kommer innebära ännu hårdare krav på åtstramningar för Argentina.

## Europa

**T**eresa May kämpar med sin Brexit-plan som möter hårt motstånd från bland annat de tidigare ministrarna Boris Johnson och David Davies som menar att den innehåller för många eftergifter. Även EU är kritisk och chefsförhandlaren Michael Barnier har påpekat att han är starkt emot planen och ser den som ett försök för Storbritannien att plocka russin ur kakan, vilket skulle underminera den gemensamma marknaden. Risken att Mays plan röstas ner i det brittiska underhuset är redan överhängande och många ser det som

ofrånkomligt att May dessutom tvingas till ytterligare eftergifter mot EU.

## Sverige

**D**en svenska kronan har det tufft. Dåliga nyheter som oro för boprisfall, global handelskonflikt eller svag global riskaptit får valutan att försvagas. Grundproblemet är dock fortfarande minusräntan.

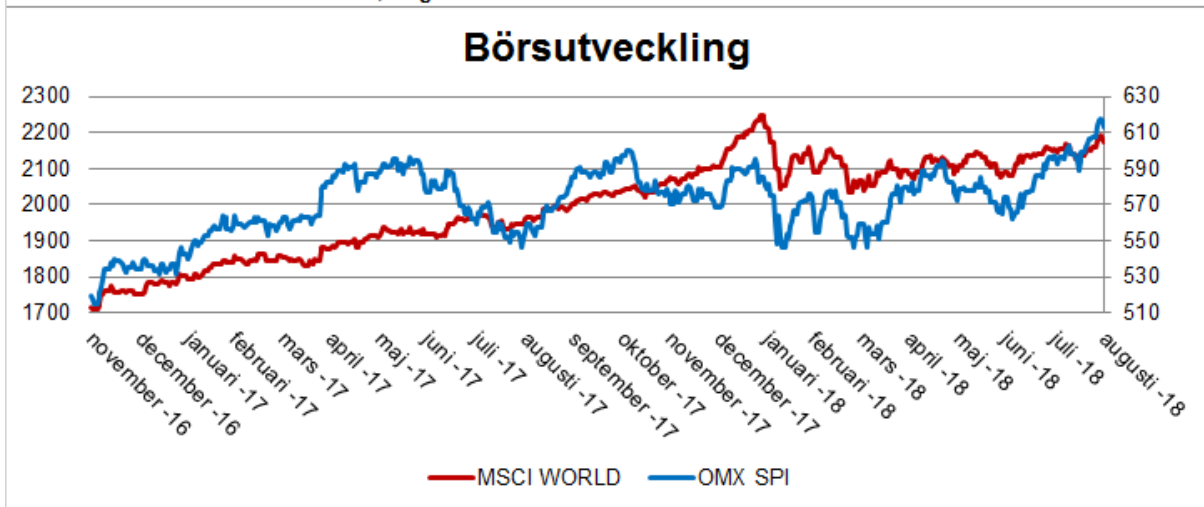
SvD redovisar siffror som visar att köerna för att få en hyresrätt växer snabbt. Nästan 1 miljon personer köar för att få en hyresrätt i landets tre storstäder. Värst är situationen i Stockholm där kön växer flera gånger snabbare än antalet lägenheter som blir tomma. Den genomsnittliga kötiden i Stockholms kommun är 10,7 år, nästan dubbelt så lång som år 2010.

I början på september lämnar Riksbanken räntebesked och det är även val. Det spekuleras mycket om regeringsfrågan och det publiceras nya opinionsundersökningar varje dag. Klart är att väljarna säger sitt på söndagen den 9 september och det är först då vi vet vad underlaget blir. Att få ihop en majoritetsregering ser ut att bli komplicerat.

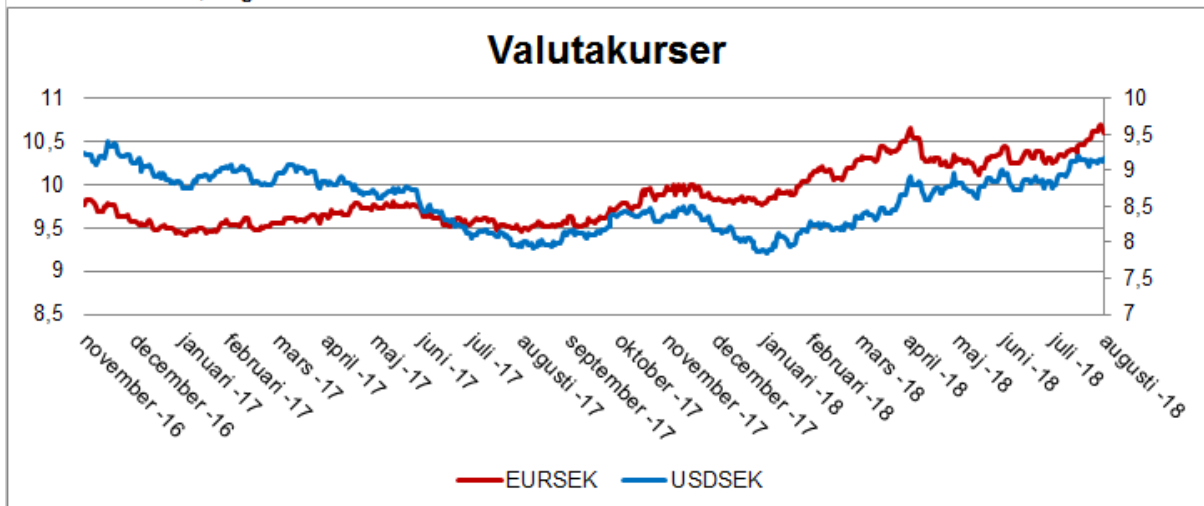
Den svenska börsen har gått upp 11,46 % (inklusive utdelningar) sedan årsskiftet. I juli var inflationen 2,2 % mätt som KPIF. I slutet av augusti kostade en euro 10,6 kr och en US-dollar 9,2 kr.



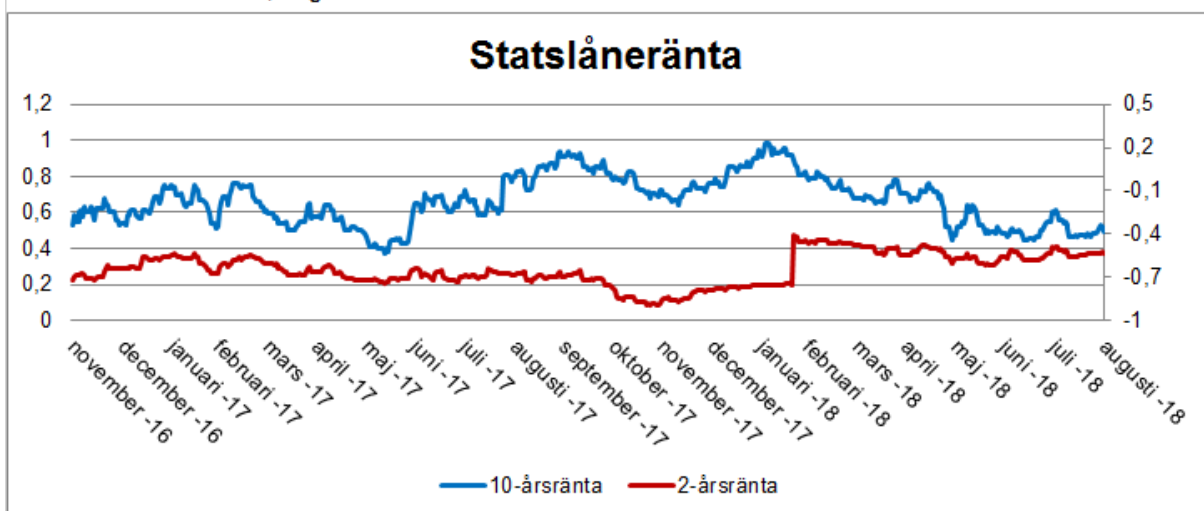
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



# Resultat Tertial 2 och prognos 2 - rapport

4

FB 2018/1572



KONTAKT

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

## Resultat Tertial 2 och Prognos 2 för 2018

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Rapport resultat Tertial 2 och Prognos 2 för 2018 godkänns.

### Sammanfattning

Resultatet för Familjebostäder, inkl. dotterbolag, uppgår för andra tertialet 2018 till 238 mnkr. Prognosen för året ger ett resultat om 295 mnkr vilket är i nivå med budgeterat resultat.

Investeringsvolymen för perioden uppgår till 1 035 mnkr. Prognosen har sänkts från ca 2 300 mnkr i budget till ca 1 700 mnkr, beroende på förskjutningar i främst nybyggnadsprojekt.

Prognosen för påbörjade lägenheter 2018 uppgår till 252 lägenheter vilket innebär att målet om 740 påbörjade bostäder för 2018 inte nås. Bolaget har under de första åtta månaderna flyttat in nya hyresgäster i 346 lägenheter i projekten Kabelverket 9 i Älvsjö, Giggen i Tallkrogen samt i den ombyggda fastigheten Limkakan 4 i Gubbängen.

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

### Bilagor

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





**STOCKHOLMS  
STADSHUS AB**  
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (35)

2018-09-20

# Utfallsrapport Tertial 2 2018

## Familjebostäder

## Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	4
Analys av ekonomisk utveckling .....	5
1. Ett Stockholm som håller samman.....	7
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla .....	7
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar .....	8
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo .....	16
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla .....	20
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet .....	21
Bolagsspecifika inriktningar .....	21
2. Ett klimatsmart Stockholm .....	21
2.1 Energianvändningen är hållbar .....	21
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	24
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning .....	25
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva .....	26
2.5 Stockholms miljö är giftfri .....	27
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund .....	27
Bolagsspecifika inriktningar .....	28
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	28
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion .....	28
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad .....	28
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva .....	29
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar .....	30
Bolagsspecifika inriktningar .....	31
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	31
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika .....	31
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor .....	32
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention .....	32
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	33
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla .....	33
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande .....	34
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning .....	34

**Bolagsspecifika inriktningar ..... 35**

## Sammanfattande kommentar

Familjebostäders resultat för det andra tertialet ligger något över budget, men för helåret räknar bolaget med att nå budgeterat resultat. Antalet färdigställda lägenheter följer prognos, men antalet påbörjade lägenheter kommer att bli lägre än budget bl a till följd av överklagat marklov, försening i fastighetsbildning samt initialt hög offererad prisnivå på entreprenader. Till följd av dessa förskjutningar i projekten kommer årets investeringsvolym att bli lägre än budget.

Arbetet med att ta fram en modell för Stockholmshyra fortgår med målsättning att en överenskommelse ska tecknas med Hyresgästföreningen under hösten 2018. Inom ramen för detta arbete har en inventering av bolagets fastigheter genomförts under tiden maj-juni utifrån den modell som tagits fram tillsammans med Hyresgästföreningen.

Under temat "Bygg ditt Fagersjö" genomfördes sju workshops med olika grupper under hösten 2017. De boende hade bjudits in att tycka till om utvecklingen av området, i vilket 1000 nya bostäder planeras. Utvecklingen ska präglas av inkludering där det feministiska stadsplaneringsperspektivet utgör en viktig del. I januari ställdes förslagen ut och workshopdeltagarna och alla andra boende i området kunde komma med kompletteringar och synpunkter. Under sommaren har bolaget i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning genomfört ett antal åtgärder i enlighet med de synpunkter som inkommit. Bland annat har belysning förbättrats i Fagersjö och en utsmyckning av en mörk gångtunnel har påbörjats. Bolaget har bett unga i Fagersjö delta i utsmyckningen, och i dagsläget har tolv ungdomar anmält intresse att delta.

Familjebostäder är byggherre för det nya polishuset i Rinkeby. Till följd av bl.a. oförutsedda grundläggningsförhållanden på fastigheten har NCC begärt mer tid för färdigställande. Planerad inflyttning är framflyttad till första april 2020. I Rinkeby har Familjebostäder fortsatt arbetet med riktade insatser inom trygghet och säkerhet som bl.a. inneburit ökat skalskydd på fastigheter, installation av trygghetskameror i garage, utökade samarbeten med tex polis, ett aktivt systematiskt brandskyddsarbete i digitalt system samt brandsäkerhetsinformation till de boende. Bolaget har också påbörjat trygghetsbesiktningar av samtliga fastigheter i samarbete med fastighetsägarföreningen i Järva med målet att förbereda dessa fastigheter för trygghetscertifiering. I Rinkeby Folkets hus pågår också dels ett ombyggnadsprojekt i syfte att modernisera fastigheten och dels ett Vinnova-projekt, *Rum för demokrati*, som är ett demokratilabb där Familjebostäder under två år tillsammans med KTH, Hyresgästföreningen och Rinkeby Folkets Hus ska utveckla framtidens Folkets Hus genom en digitaliserad demokratisk process.

Familjebostäder planerar för en utveckling av centrumanläggningen i Gubbängen. En workshop genomfördes i början av maj med boende och näringsidkare i området. Denna workshop utgör ett viktigt underlag i det fortsatta arbetet där målsättningen är att skapa ett attraktivt, tryggt centrum som resulterar i höjd kundnöjdhet, förbättrade lokalhyresintäkter och som bidrar till stadens vision om ett Stockholm som håller samman samt ett levande Stockholm utifrån ett feministiskt inkluderande perspektiv.

Stadens första Stockholmshus inom projekt Säterhöjden är under uppförande i Rågsved. Under året har även andra satsningar genomförts och bolaget har bidragit till aktiviteter som Rågsveds Valborgsmässofirande och Rågsvedsdagen i maj. Tillsammans med Rågsveds Fastighetsägarföreningen har bolaget deltagit i ett initiativ till att skapa ett sommartorg i Rågsveds centrum, med en uteservering som drivits av Folkets hus. I slutet av september kommer en trygghetsdag genomföras för Rågsvedsborna med brand och krisberedskap som fokusområden. Bland annat kommer barn och unga få möjlighet att möta personerna bakom

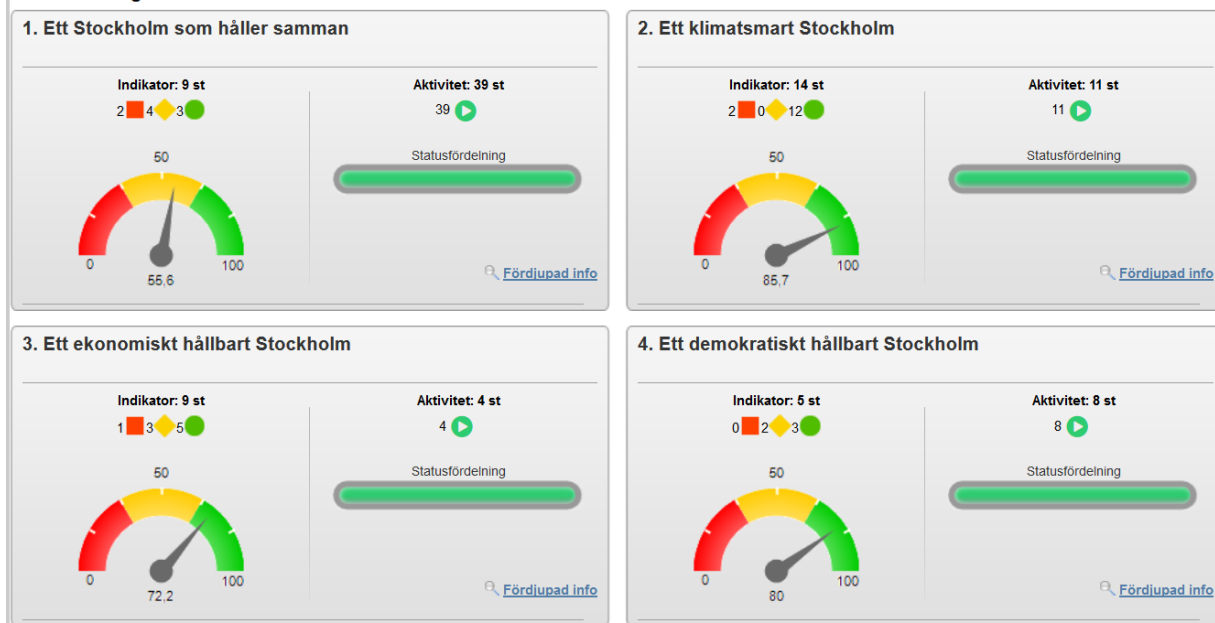
polis- och brandkårsuniformen.

I april genomfördes en miljörevision. I samband med detta uppgraderades miljöledningssystemet till ISO14001/2015 vilket innebär ett ökat fokus på miljöarbete. Bolaget har nu erhållit den nya certifieringen.

I bolagets tyngdpunktsområden har sommaren varit ovanligt lugn enligt polisen, som kopplar samman det med att många ungdomar mellan 16-19 år har haft möjlighet att sommarjobba. Familjebostäder har tagit emot 100 av dem och bolaget hoppas att arbetet också har väckt ungdomarnas intresse för en möjlig karriär inom fastighetsbranschen. Även åtta stockholmsjobbare har, eller kommer att, välkomnas under året, vilket är en utökning jämfört med budget. Totalt har 135 personer erbjudits sommarjobb, stockholmsjobb eller någon form av praktik på Familjebostäder i år. Inom bolaget har påbörjats en flerårig satsning på ledarutveckling för att möta de utmaningar som Familjebostäder och branschen står inför.

Familjebostäder är i stark expansion. Bolaget har över 600 lägenheter i produktion och under nästa år kommer över 450 nya bostäder bli inflyttningsklara och välkomna upp till 1000 nya hyresgäster. För att möta denna tillväxt pågår flera utvecklingsprojekt med fokus på processutveckling och digitalisering. Många medarbetare arbetar med implementeringen av det nya fastighetssystemet Fast2, som tas i drift efter sommaren 2019. Systemet kommer skapa förutsättningar och ge oss förmåga att ta ett stort kliv vad gäller effektivisering och ökad digital kommunikation. I en fastighet i Farsta har bolaget, tillsammans med hyresgästerna, inlett tester av digitala lösningar såsom digitala lås och försök med ellådcykel. Försöksprogrammet kommer att pågå 2018-2020.

#### KF:s inriktningsmål



## Analys av ekonomisk utveckling

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 31 augusti om 238 mnkr, vilket är bättre än en periodiserad budget för samma period. Jämfört med föregående år är resultatet 35 mnkr lägre främst till följd av högre kostnader för värme, snöröjning samt avskrivningar. Årets resultat påverkas även av kostnader hänförliga till införandet av nytt fastighetssystem samt systematiserad hyressättning som är högre än föregående år. Prognostiserat resultat för helåret uppgår till 295 mnkr, vilket överensstämmer med budget för 2018.

Nettoomsättningen ökar med ca 37 mnkr jämfört med 2017, vilket främst hänför sig till den årliga hyresutveckling samt tillkommande färdigställda lägenheter. Bolaget har under de första åtta månaderna flyttat in nya hyresgäster i 346 lägenheter i projekten Kabelverket 9 i Älvsjö, Giggen i Tallkrogen samt i den ombyggda fastigheten Limkakan 4 i Gubbängen. Hyresutvecklingen för bostäder ligger i linje med budget. Prognostiserad omsättning är i nivå med budget.

Prognostiserade värmekostnader för hela 2018 överstiger budget med ca 18 mnkr och kostnaden för snöröjning överstiger budget med 4 mnkr. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader ca 53 mnkr högre. I utfallet ingår högre kostnader för värme och snöröjning, högre upparbetat underhåll samt kostnader för införandet av det nya fastighetssystemet Fast2. Jämfört med budget är prognostiserade fastighetskostnader väsentligt högre främst till följd av högre kostnader för värme och snöröjning.

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

Avskrivningarna uppgår till 261 mnkr vilket är högre än föregående år till följd av helårseffekt av föregående års färdigställda lägenheter men lägre än budget. Prognostiserade avskrivningar understiger budget med drygt 17 mnkr.

Räntekostnaderna är ca 6 mnkr lägre än budget till följd av en lägre investeringsvolym än budgeterat. Räntekostnaderna per 31 augusti är i nivå med föregående år. Även i helårsprognosen kommer räntekostnader att uppgå till samma nivå som 2017 vilket är ca 9 mnkr lägre än budgeterat. Avvikelsen är främst hänförlig till lägre investeringsvolym.

Prognosen för den ekonomiska utvecklingen för 2018 är i nivå med budgeterat resultat. Nya lägenheter färdigställs enligt plan och bidrar positivt till bolagets driftsnetto. Den kalla och snörika vintern har haft en stor negativ påverkan på bolagets driftsnetto, vilket innebär utmaningar att nå budgeterat resultat. Den lägre investeringsvolymen leder dock till lägre räntekostnader varför bedömningen görs att budgeterat resultat kommer att nås.

Utmaningar finns även att fortsatt hantera generella prisökningar avseende fastighetskostnader och drift samtidigt som intäktsutvecklingen i reella termer fortsätter att minska. Nyproduktionen och färdigställda lägenheter bidrar positivt till bolagets driftsnetto och lönsamhet samtidigt som investeringar i verksamhetsutveckling och system ska bidra till en mer effektiv, modern och professionell fastighetsförvaltning.

Bolaget har fortsatt mycket svårt att nå nyproduktionsmålet. Samtliga processer inför byggstart tar längre tid än beräknat och framför allt problem med överklagade bygglov gör att flertalet projekt kommer att påbörjas först efter årsskiftet. Goda förutsättningar finns för fortsatt tillväxt och fler nyproduktionsstarter genom en mycket god soliditet och låg belåningsgrad. Den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde som finansierar allt underhåll och investeringar i befintliga fastigheter.

### **Stora projekt och investeringar**

Periodens investeringar uppgår till 1 035 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt, 674 mnkr, och ombyggnadsprojekt, 320 mnkr. Långsiktigt planerade underhållsinvesteringar uppgår till 41 mnkr.

I prognosen förväntas antalet påbörjade lägenheter minska från budgeterade 740 lägenheter till 252 lägenheter, vilket även påverkar bolagets totala investeringsvolym som förväntas minska







från 2,3 mdr till ca 1,7 mdr. Anledningen till förskjutningen av byggstarter är bland annat förseningar i tid för fastighetsbildning i nybyggnadsprojektet Gisslaren (fd Ormlången), överklagade Stockholmshusprojekt Dalarö och Vaddö. Bolaget arbetar aktivt med att påbörja planerade projekt och nå målet för antalet påbörjade lägenheter.



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

## 1. Ett Stockholm som håller samman

### 1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Familjebostäder samarbetar med Bostadsförmedlingen för att erbjuda försöks- och träningslägenheter samt andra förturslägenheter utifrån det behov som stadsdelarna har, t ex vid akuta situationer för kvinnor som utsatts för våld i nära relationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				 Respektive upphandlare ställer krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder i de upphandlingar där det är tillämpligt.
				<b>Analys</b> Krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder ställs i samtliga upphandlingar där kravet är tillämpligt, bland annat i aktuella upphandlingar avseende markskötsel, städ och avfallshantering.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	94	132 st	
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov				 Lämpliga lgh tillhandahålls för att tillmötesgå Bostadsförmedlingens förfrågan.
				<b>Analys</b> Bostadsförmedlingen fördelar Bostad Först-lägenheterna mellan Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder genom att ställa förfrågan om specifika lägenheter utifrån behov hos Bostad Först. Familjebostäder utreder lägenheternas lämplighet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				för ändamålet. Per den 31 juli har 4 lägenheter förmedlats till Bostad Först. Målet på helår är 8 lägenheter.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				 Personer som utsätts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från Bostadsförmedlingen.
				<b>Analys</b> Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar och vi ställer oss positiva till inkomna förtursärenden

### 1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Familjebostäder har generellt fokus på levande och trygga stadsdelar, men för närvarande ett särskilt fokus på Rinkeby i och med ett antal händelser det senaste året. Bland annat bygger bolaget om en fastighet som kommer att inrymma det nya polishuset i västerort med plats för 2-300 poliser. Under året har samarbetet med polisen utökats i Rinkeby och bolaget har genomfört trygghetsbesiktningar. Utifrån besiktningssprotokoll kommer sedan åtgärder vidtas, med målsättning att trygghetscertifiera bolagets fastigheter på sikt. Bolaget planerar också att ta arbetet med trygghetsbesiktningar vidare till Rågsved och Farsta-Fagersjö. I Rinkeby har bolaget även påbörjat en satsning på utemiljön i anslutning till sina fastigheter.

I Fagersjö har bolaget genomfört vissa upprustningar efter önskemål från boende i samband med dialogen som genomfördes 2017, "Bygg ditt Fagersjö". Dialogen syftade främst till att ta in synpunkter och förslag för det stadsutvecklingsprojekt om 1000 nya bostäder i Fagersjö som påbörjats. Men även önskemål avseende befintligt område togs omhand och bolaget har bl a förbättrat belysningen i anslutning till Fagersjös möteslokal och även installerat pingisbord och utemöbler på fastigheten som Fagersjöborna kan nyttja. Även i Farsta har Familjebostäder byggt upp ett utökat samarbete med polisen och bolaget har fört fram förslag om att tillsätta medborgarvärdar.









I september genomförs en trygghetsdag i Rågsved tillsammans med övriga fastighetsägare. Fokus kommer att vara på brand och på vad man behöver tänka på vid en kris. Utöver fastighetsbolagen så kommer stadsdelen, polis, brandkår och civilförsvaret att delta. Ett av syftena är att unga ska få lära känna personerna bakom uniformen och bekanta sig med både polis- och brandbil.





I Gubbängens Centrum genomfördes i maj en workshop med ett drygt 30-tal boende och näringsidkare och underlagen därifrån utgör en viktig grund i arbetet med att utveckla centrumanläggningen. Syftet med workshopen var att ta fram ett underlag inför en förstudie av hur bolaget kan skapa ett attraktivt och tryggt centrum som resulterar i höjd kundnöjdhet,












förbättrade lokalyresintäkter och bidrar till stadens vision om ett Stockholm som håller samman samt Ett levande Stockholm utifrån ett feministiskt inkluderande perspektiv.









Under hösten kommer bolaget genomföra en utbildning om våld i nära relationer för nyckelpersoner. Under året har även det brandförebyggande arbetet utvecklats.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Aktiviteter utifrån CSR-strategin ska genomföras.
				<b>Analys</b> Aktiviteter genomförs löpande inom ramen för CSR-strategin. Strategin omfattar exempelvis att vi erbjuder praktikplatser, att vi ser till stadens bostadsförsörjning genom byggande av hyresrätter samt att vi är en attraktiv arbetsgivare.
 Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved				 Fortsatt samarbete med befintliga samarbetspartner.
				<b>Analys</b> Nya samarbetsavtal tecknade och allt är igång enligt planering.
 Erbjudna möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				 Öronmärka lämpliga 3 rok för ungdomar och +65. Bidra med 10 kompiskontrakt för ungdomar och 10 kompiskontrakt för +65. Tillsammans med systerbolagen utvärdera och utreda.
				<b>Analys</b> Vi öronmärker lägenheter som är lämpliga för kompiskontrakt när de översänds till Bostadsförmedlingen. Hittills i år har fem kompiskontrakt tecknats till ungdomar och sex till 65+.
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar				 Tillsammans med samarbetspartners fortsätta det förebyggande arbetet kring hyresgäster med betalningssvårigheter för att minimera avhysningar.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p><b>Analys</b></p> <p>Samarbetet med socialtjänsten har utvecklats, bland annat genom regelbundna månadsmöten med kontinuerliga uppföljningar för långsiktiga lösningar. Samarbetet sker numera med stadsdelsnämnderna i Enskede Årsta Vantör, Farsta, Hägersten Liljeholmen, Spånga Tensta och Rinkeby Kista.</p> <p>Ett projekt har inletts för att hitta ett fungerande arbetsätt avseende det vräkningsförebyggande arbetet i samverkan mellan fastighetsbolag och stadsdelarna. I projektet deltar Familjebostäder, Stockholmshem samt stadsdelsnämnderna i Enskede Årsta Vantör, Farsta, Hägersten Liljeholmen, Spånga Tensta och Rinkeby Kista och Skärholmen. Målet är att ta fram ett etablerat arbetsätt och dokumentation så att alla arbetar lika vilket säkrar det förebyggande arbetet.</p>
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				 Översyn av bolagets krisplan och återkommande övning.
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete				 Pågår. Bolaget för en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och SBK inför projektstart för att säkerställa lokaler för samhällsservice.
				<p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets samarbetar med staden vid stadsplanering för att</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				säkerställa behov av verksamhetslokaler. Därutöver förs alltid dialog med stadsdelsförvaltningen när lämpliga befintliga lokaler tomställs.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				 Deltagande i utbildningar, samverkan samt införande av rutiner för samarbete genom vår säkerhetsorganisation.
				<b>Analys</b> Bolaget har deltagit i utbildningar, samverkan etc och har god dialog med olika aktörer för att snabbt hantera detta.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				 Intensifiera arbetet. Prioritera utredningar kopplade till störningar.
				<b>Analys</b> För att nå resultat är samverkan den viktigaste beståndsdel. I dagsläget prioriteras ärenden som är kopplade till störningar i boendet där störningsutredare är inkopplade. Samverkan sker även med stadsdelar och socialtjänst i pågående ärenden och bolaget kommer att delta och bidra med vår erfarenhet och kunskap i de möten som bostadsförmedlingen kommer att bjuda in bostadsbolagen och socialförvaltningen till i syfte att samverka om oriktiga hyresförhållanden och höja kunskapsnivån.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				 Tillsammans med stadsdelsförvaltningen prioritera pågående utvecklingsarbete i Rinkeby, Fagersjö och Rågsved. Bolagsledningen konstaterar att merparten av bolagets uppdrag och arbete kan kopplas till utveckling

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och ansvarstagande i ytterstaden och i bolagets fokusområden Rinkeby, Farsta-Fagersjö och Rågsved.
				<p><b>Analys</b></p> <p>Familjebostäder deltar aktivt i de lokala utvecklingsarbetet som bedrivs av stadsdelsförvaltningarna i Rinkeby, Rågsved och i Farsta - Fagersjö. Deltagandet har hög prioritet.</p>
<p> Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd</p>				<p> Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd</p>
				<p><b>Analys</b></p> <p>Familjebostäder har stark närvaro i områden med större bestånd och bidrar aktivt till utvecklingen utifrån de lokala utvecklingsprogrammen. Bland annat arbetar bolaget med trygghet i Rågsved och Rinkeby samt med områdesutveckling i Fagersjö.</p>
<p> Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder</p>				<p> Stärka och skapa trygga ytterstadsområden genom utveckling av våra centrumanläggningar, ett socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder.</p>
				<p><b>Analys</b></p> <p>Utvecklingsplan för Gubbängen är under framtagning och beräknas vara klar under hösten. Underlaget ska generera en plan för att skapa ett levande centrum och en trygg miljö samt inkludera möjligheten till nya</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hyresgäster.
 Särskilt prioritera trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				 Bolaget kommer 2018 ta fram en samlad strategi för både åtgärder och samarbeten samt internt samla sin kompetens inom Trygghet och Säkerhet för att säkerställa ett effektivt arbete med trygghetsfrågor som ger resultat.
				<b>Analys</b> Flera samarbeten har fördjupats Klart under 2018
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				 Personer som utsätts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från Bostadsförmedlingen.
				<b>Analys</b> Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar, av sekretess ser inte bolaget anledningen till förturen. Vi ställer oss positiva till förtursärenden
 Ta ett stort ansvar för utvecklingen av Fagersjö och involvera de boende i en fördjupad demokratisk process tillsammans med stadsdelen				 Demokratiprocess pågår avseende förtätning med 1000 lägenheter.
				<b>Analys</b> Slutrapport bygg ditt Fagersjö är sammanställd med förslag som framkom i boendedialogen. Flera av dessa förslag genomförs under 2018.
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer				 Fortsätta med samarbetet mellan stadens övriga bolag och trafikkontoret med utveckling av centrumanläggningarna Årsta, Ävsjö, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en gemensam

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>utvecklingsplan för centrumanläggningarna.</p> <p><b>Analys</b> Strategi för utvecklings- och affärsplan framtagen för Gubbängens centrum, och arbetet kommer att fördjupas under hösten. Underlaget baserad delvis på resultat från den workshop med drygt 30 personer, boende och näringsidkare, som genomfördes i maj 2018. Uppdatering av affärsplan för Rinkebystråket pågår. Vad gäller Årsta finns ett vårdprogram framtaget sedan tidigare.</p>
<p> Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad</p>				<p> Familjebostäder ska bidra till att säkerställa att ett avtal om Stockholms hyra tecknas med Hyresgästföreningen.</p> <p><b>Analys</b> Förhandlingar om Stockholms hyra fortgår. Inventering av bolagets fastigheter genomförd under maj-juni. Planering för inventering av lägenheter pågår inom ramen för projektet.</p>
<p> Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män</p>				<p> Vid tecknande av samarbetsavtal skall prövning ske så att mottagaren uppfyller stadens krav avseende demokrati, mänskliga rättigheter och jämställdhet utifrån de rutiner som finns.</p> <p><b>Analys</b> En genomgång har gjorts och det finns goda rutiner inom området.</p>
<p> Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm</p>				<p> Medverka till genomförande av Levande Stockholm. Samverka med lokala föreningsaktörer och samarbeten med te</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>x Stockholm Konst.</p> <p><b>Analys</b>  Flera projekt pågår, bland annat i samarbete med Stockholm konst inom projekt Banken/Växeln och Drevikshöjden.  I samarbete med NCC har unga Rinkebybor skapat ett konstverk i anslutning till arbetsområdet för det nya polishuset i stadsdelen. På Stövargatan i Rågsved har ungdomar smyckat en miljöstuga med mosaik under sommaren. Konsten har vuxit fram utifrån diskussioner kring ekologisk, miljömässig och social hållbarhet.  I Fagersjö kommer ungdomar engageras i ett projekt avseende trygghetssatsning i en gångtunnel i området. Projektet har initierats utifrån den dialog med workshops som genomfördes under hösten 2017 i Fagersjö.</p>
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				<p> Inom ramen för byggtaktsmålen ska bolaget i största möjliga mån se över möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.</p> <p><b>Analys</b>  Inriktningsbeslut taget för nyproduktion på Essingen. Produktion pågår i Hagastaden (Algoritmen)</p>
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78,8	79,5	
	<b>Analys</b> Bolaget når en måluppfyllelse på 99%. Analys pågår, aktiviteter kommer att läggas in i verksamhetsplan 2019 för att förbättra resultatet			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	ytterligare.			
	 Produktindex	76,6	79,5	
	<b>Analys</b> Analys pågår. Aktiviteter kommer läggas in i verksamhetsplan 2019 i syfte att förbättra resultatet.			
	 Rent och snyggt	71,1	75,5	
	<b>Analys</b> Analys pågår. Aktiviteter kommer läggas in i verksamhetsplan 2019 i syfte att förbättra resultatet.			
	 Serviceindex	81	84,5	
	<b>Analys</b> Bolaget når en måluppfyllelse på 96%. Aktiviteter kommer att läggas in i verksamhetsplan 2019 för att förbättra resultatet ytterligare.			

### Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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











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









Till följd av förskjutningar i projekt kommer Familjebostäder inte nå målet om antal påbörjade lägenheter under 2018. Utöver tidigare aviserad försenad fastighetsbildning i projekt Gisslaren så kommer inte projekt Banken/Växel, som inkluderar ett kollektivboende, kunna startas på grund av överklagan av marklov. I projekt Fäboden har bolaget bedömt att fler lite större lägenheter behövs varför bygglov inte beviljats då lägenhetsstorlek enligt detaljplanen max får uppgå till max 35 m<sup>2</sup>. Den konjunktursvängning som drabbat bostadsrättsmarknaden har ännu inte märkts i de upphandlingar och förhandlingar som genomförts på senare tid utan offererade priser ligger kvar på höga nivåer. Till följd av detta har tre projekt fått senarelagd start då kostnadsbildningen initialt varit för hög.











Totalt bedöms 252 lägenheter inom projekt Filmcementet och Drevvikshöjden starta under året.











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





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				 Familjebostäders arbete med att vidareutveckla profilboenden kommer att fortsätta.
				<b>Analys</b> Kollektivhus kommer att uppföras inom projekt Banken/Växeln beräknas påbörjas q1 2019
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
				<b>Analys</b> Produktion av Stockholmshus pågår inom projekt Säterhöjden i Rågsved. Byggstart av studentbostäder planeras under 2018 inom projekt Drevikshöjden.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				 Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper.
				<b>Analys</b> Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper. Alla bolagets korttidskontrakt erbjuds SHIS för uthyrning till t ex nyanlända.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
				<b>Analys</b> Flera projekt inom ramen för Stockholmshusen kommer inom kort att startas, och bolaget planerar även för fler studentbostäder. Investeringsstöd planeras att sökas för relevanta objekt.
				 I all projektutveckling

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				görs behovsanalys för att möjliggöra anpassningar av lägenheters storlekar och strukturer.
				<b>Analys</b> Behovsanalys genomförs alltid.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				 Familjebostäder genomför Socioekonomiska Konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar i samband med förstudiestadiet i projekt.
				<b>Analys</b> Socioekonomiska konsekvensanalyser kommer att upprättas i förstudiestadiet i kommande större upprustningsprojekt.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				 Bolaget tillser att Bostadsförmedlingen erhåller information om anpassade bostäder så att de kan fördelas rätt efter behov. Familjebostäder arbetar aktivt med frågan och erbjuder kompiskontrakt till +65. Deltagande i projektet som drivs av Bostadsförmedlingen.
				<b>Analys</b> En rapport är framtagen. Vi tillser att Bostadsförmedlingen får information om anpassade lägenheter så de kan fördelas efter behov. Vi förmedlar även kompiskontrakt till +65.
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				 Bolaget erbjuder inte försäljning av bostadsfastigheter.
				<b>Analys</b> Några bostadsfastigheter har inte avyttrats under perioden.
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning				 Inventera tomma lokaler och bedöma om de går att använda som grupp eller servicebostad.
				<b>Analys</b> Görs löpande vid



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
i samråd med berörda nämnder				tomställning avlokaler.
 Leda och utveckla projektet Stockholms husen				 Flera projekt står inför produktionsstart.
				<b>Analys</b> Säterhöjden är påbörjat och flera projekt inom ramen för Stockholms husen står inför produktionsstart.
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.				 En del av Familjebostädernas projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholms husen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
				<b>Analys</b> Första Stockholms huset byggstartat i Rågsved. Ett kollektivhus är under projektering. Flera studenthus är under projektering.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar				 Teckna avtal med SHIS på bostäder för prioriterade grupper. Samtliga korttidsavtal erbjuds SHIS.
				<b>Analys</b> SHIS erbjuds samtliga korttidsavtal i ombyggnadsfastigheter där avtalstiden är längre 1 år enligt SHIS önskan.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år				 Enligt prognosen kommer bolaget att byggstarta 1000 lägenheter år 2019 och 2020.
				<b>Analys</b> Vi rigger organisationen och projektportföljen så att det ska vara genomförbart
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				 Arbeta kommunikativt för att ytterligare marknadsföra nyproduktion till befintliga hyresgäster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<b>Analys</b> Under 2017 hade vi två aktiviteter kring detta för Limkakan och Giggen, resultatet kan mätas först när alla lägenheterna är inflyttade, det vill säga i 3:e kvartalet 2018.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Fortsatt utveckling Stockholms husen för kostnadseffektivt byggande.
				<b>Analys</b> Flera samarbeten pågår
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	9	7	
	  Antal färdigställda lägenheter		240	
	  Antal påbörjade bostäder	37 st	740 st	
	<b>Analys</b> Flera projekt försenade.			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	37	740	
	<b>Analys</b> Flera projekt försenade.			

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

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

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

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

### Bolagsspecifika inriktningar

Familjebostäder arbetar aktivt med strategier för digitalisering. Ett pilotprojekt med fokus på digital utveckling pågår på bolaget. Program Smarta Boendemiljöer kommer att drivas under 2018-2020, med ett eget "living lab" tillsammans med boende i fastigheter Sandhamn i Farsta. Hittills har elektroniska lås installerats och en robotdammsugare utför grovstädning på entréplan i fastigheten. En eldriven lådcykel har köpts in för att testa del av bolagets mobilitetsprogram.

Familjebostäder undersöker också möjligheten till så kallade digitala medarbetare som kan göra enklare och repetitiva arbetsuppgifter så att bolagets egen personal får mer tid över till mer kvalificerade arbetsuppgifter. Inom ramen för projekt Vera, nytt fastighetssystem, har beslut tagits tillsammans med staden om att släppa på kravet fullständig integration med ekonomisystemet Agresso då det inte blev förvaltnings- och kostnadsmissigt effektivt. Det nya systemet, Fast 2, kommer att möjliggöra många nya digitala funktioner som kommer att stödja både bättre kundupplevelse och boendedialog samt ökad effektivitet. Digitaliseringen är en av förutsättningarna för att klara av den tillväxt som bolaget befinner sig i och samtidigt klara av de hållbarhetsåtaganden som ingår i bolagets uppdrag.









## 2. Ett klimatsmart Stockholm







### 2.1 Energianvändningen är hållbar




Utöver driftoptimeringar och underhållsåtgärder som ger bättre energiprestanda är bolagets samverkansprojekt med Stockholm Exergi fortsatt den viktigaste satsningen. Projektet syftar till att hitta en modell för att kapa effekttoppar och möjliggöra aktiv effekt- och värmestyrning för att minska Stockholm Exergis behov av att använda fossila bränslen med höga utsläpp av växthusgaser. Inom ramen för projektet prövas metoder för att återvinna spillvattenvärme i bolagets studenthus i Älvsjö.

Bolagets bedömning är att målet om köpt energi inte kommer att uppnås under året. Då målet är statiskt innebär detta att målet inte tar hänsyn till att staden växer och därmed också att totalnivån av köpt energi ökar. Att Familjebostäder bygger energieffektivt väger inte upp detta





förhållande. Bolaget arbetar dock enträget med uppdraget genom att arbeta för minskat koldioxidutsläpp i den egna förvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder				 Plan för klimatneutralitet till 2021 för FB tas fram under 2018 med åtgärder och nödvändiga investeringar för att bidra till ett fossilbränslefritt Stockholm.
				<b>Analys</b> Familjebostäder arbetar aktivt med de områden bolaget där har egen rådighet över, dvs energieffektivisering, energikravi nyproduktion och egen förnybar energiproduktion för att nå ett fossilbränslefritt Stockholm 2040.
Familjebostäders Energianvändning är hållbar	  Energianvändning i Nyproducerade byggnader kWh/m2/år		55	
	<b>Analys</b> Finns inget utfall ännu. Projekten antas nå projekterade värden.			
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall.
				<b>Analys</b> Genomgång av möjliga klimatskador samt att identifiera relevanta skyddsåtgärder kommer identifieras under hösten. Inventering av "riskfastigheter" genomförs 2019.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 En modell för livscykelanalys vid nyproduktion är framtagna och ska testas och implementeras.
				<b>Analys</b>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				LCA-kalkyl är implementerad och används i all nyproduktion från augusti 2018. Bolaget har även fått stöd från Energimyndigheten om 920 000:- under för perioden 2018-2021 för att genomföra LCA beräkningar i ett antal kommande projekt.
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				 Utreder förutsättningar för stöd genom Klimatlivet och genomför ansökan  <b>Analys</b> Utredning visar att bolaget ej är berättigad att söka stöd från Klimatlivet. Istället har bolaget identifierat andra stöd. Familjebostäder har erhållit stöd från Länsstyrelsen för solceller inom projekt Rörstråkaren om 730 000:- kopplat till Energimyndigheten utlysning "Ansökan om statligt stöd till solceller (SFS 2009:689)". Ansökan om utveckling av LCA verktyg för tidiga skeden ska göras till Boverket under september för utlysningen "Innovativt och hållbart byggande"
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		100 %	
	<b>Analys</b> Inga sådana ombyggnationer kommer genomföras.			
	  Köpt energi		227 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	(GWh)			
	<b>Analys</b> Ovanligt kallt i början av året.			
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)		148 kWh/m2	
	<b>Analys</b> På grund av korrigeringar av tidigare mätfel syns inte den energibesparing som faktiskt skett.			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		132,8 kWh/m2	
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		700 MWh	

## 2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				 Bolaget arbetar för att skapa förutsättningar för laddplatser i alla nyproduktionsprojekt och större ombyggnadsprojekt.
				<b>Analys</b> Laddplatser planeras i alla nyproduktioner. Strategi för laddplatser i befintligt bestånd kommer att tas fram under 2018.
 Planera för säkra cykelparkeringar i				 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya












Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
befintliga och nya fastigheter				fastigheter.
				<b>Analys</b> I samband med ombyggnader planeras för cykelparkeringar. I nyproduktion planeras för säkra cykelparkeringar
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler				 Undersöka möjligheten att i nyproduktion införa olika typer av pooler, antingen i egen regi eller genom utvärdering av externa resurser som kan marknadsföras mot hyresgäster.
				<b>Analys</b> Lådcykel är beställd till fastigheten Sandhamn och kommer att finnas bokningsbar för bolagets hyresgäster i fastigheten via Aptus i oktober 2018.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	

### 2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning



Grönytefaktor beaktas i all stadsutveckling för att möjliggöra en bra dagvattenhantering. Under året kommer bolagets fastigheter inventeras utifrån klimatrisker vid extremväder.

Stadsodlingar är efterfrågade av hyresgäster och under året har tre nya stadsodlingar etablerats i Farsta Strand och ytterligare en planeras i Fagersjö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Hållbar Mark och Vattenanvändning	 Andel årliga markanvisningar på stadens mark där grönytefaktor för kvartersmark är ett krav.	100 %	100 %	
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				 Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall och vidta nödvändiga åtgärder

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				efter behov.
				<b>Analys</b> Utredning om potentiella klimatskador pågår. Inventering genomförs i samarbete med Svenska Bostäder 2019.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Skapa möjligheter för boende till stadsodling.
				<b>Analys</b> Tre nya stadsodlingar har tillkommit under året i Farsta Strand, inom fastigheterna Nåttarö, Ekerö och Träskö. I Fagersjö har bolaget redan en stadsodling för ett tjugotal hyresgäster och här planeras ytterligare en stadsodling att färdigställas under hösten.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				 Parkeringsköp beaktas i alla nyproduktionsprojekt
				<b>Analys</b> Parkeringsköp beaktas i all nyproduktion
	  Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %	100 %	



## 2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling				 Genomförande av plan för ökad matavfallsinsamling. Verktyg har utvecklats för uppföljning av insamlade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				matavfalls mängder från Stockholm Vatten. Källsortering av producentansvarsfraktioner (tidningar, glas, kartong, metall och plast) i hela fastighetsbeståndet i mån av utrymme.
				<b>Analys</b> Bolaget har en matavfallsgrupp som tagit fram en handlingsplan för ökad matavfallsinsamling. I områden där insamlingen är låg, till exempel i Årsta, har extra insatser genomförts. Arbeta med att säkerställa statistik erhållen från Stockholm Vatten och Avfall pågår.


## 2.5 Stockholms miljö är giftfri



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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav	100 %	100 %	

## 2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

I enlighet med Miljöprogrammet ska alla fastigheter radonmätas vart tionde år. Bolaget har därför mätt om ca 1500 lägenheter under vintern 2017-2018. Några få lägenheter har förhöjda värden jämfört med tidigare mätning och kommer därför mätas om, och därefter tas beslut om åtgärder. För de fastigheter som innan årets mätningar inte var godkända finns redan förslag till åtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av	0,27 %	0,27 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	stadens byggnader som är miljöklassade			
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som undersöker en radonhalt på 200 bq/m3 luft	92 %	92 %	
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	100 %	



## Bolagsspecifika inriktningar

### 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

#### 3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

#### 3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				 Bolaget kommer att ha särskilt fokus på sina lokaler i nyproduktion samt att samverka med SBR för att bidra till möjligheter inom företagsetableringar och nyföretagande.
				<b>Analys</b> Bolaget har utsetten ansvarig för lokaler i nyproduktion som kommer att arbeta långsiktigt med att stärka nyproduktionsområden genom aktiv lokalförvaltning. Efter samarbete med Stockholm Invest/SBR har en lokal i Högdalen erbjudits för uthyrning till verksamhet som möjliggör och främjar











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				företagande. Avtal kommer att tecknas under september.
 Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad				 Uppföljning av grönytefaktorn i nyproduktionsprojekten
				<b>Analys</b> Projekt som startar 2018 (gjuten bottenplatta) har GYF i avtal.

### 3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva













Under sommaren 2018 har Familjebostäder erbjudit 100 ungdomar sommarjobb. Generellt har det fungerat mycket bra med nöjda ungdomar och nöjda föräldrar. Vår målsättning är utöver att ungdomarna får möjlighet att tjäna egna pengar också att väcka intresse för en möjlig karriär inom fastighetsbranschen. Bolaget har också utökat antalet platser för Stockholmsjobb och även bidragit med praktikplatser.



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

Vid ett besök i april i åk 2 på Askebyskolan i Rinkeby fick ungdomarna möjlighet att ställa frågor till Familjebostäders husvärd som berättade om sin vardag. Bolaget har också tagit emot fem PRAO-elever i åk 8 från Rinkebyskolan i början av året. Ett antal blivande ingenjörer har också varit på studiebesök hos bolaget efter att bolaget hade en monter på LAVA, KTH:s arbetsmarknadsdagar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100	100 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	5	6	
	<b>Analys</b> Bolaget kommer att ta emot åtta Stockholmsjobb under 2018.			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	3 st	4 st	

## 3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader		6,4 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	-25,85 %	2 364 mnkr	
	<b>Analys</b> Målet kommer inte att nås på grund av förseningar i flera projekt, vilket får till följd att upparbetning av investeringsvolymen för dessa projekt sker senare än budgeterat.			
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	238	295	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning		2,4 %	
	<b>Analys</b> Driftnettot är lägre till följd av ökade kostnader kopplade till värme och snö. Marknadsvärdet blev högre än beräknat år 2017 till följd av sänkta yielder och antas öka jämfört med 2017 års värdering med tillkommande färdigställandegrad för projekt. Driftnetton till följd av projekt ökar inte i samma takt innevarande år p g a normal fördröjning för tillkommande driftnetton.			
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet				 Familjebostäders resultat ska användas för att bibehålla en stark soliditet och säkerställa betalningsförmågan under kommande år då många investeringar kommer genomföras.
				<b>Analys</b> Bolagets resultatförmåga bedöms som fortsatt god med ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för				 Gemensam strategi och handlingsplan med Svenska bostäder och Stockholms hem (ev. Micasa)

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				<b>Analys</b> Resurser för projektet är engagerade och arbetet med förstudien påbörjad, de milstolpar som vi fattat beslut om håller. Projekt följer tid, kostnad och kvalitet.
	 Driftkostnad/kvm		612	
	<b>Analys</b> Kostnader kopplade till värme och snö är högre efter en kall och snörik vinter då budgeten är beräknad utifrån ett normalår.			
	 Driftnetto/kvm		617	
	<b>Analys</b> Kostnader kopplade till värme och snö är högre efter en kall och snörik vinter då budgeten är beräknad utifrån ett normalår.			



## Bolagsspecifika inriktningar

### 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

I utvecklingen av Fagersjö har en djupare dialog skett med de boende och bolaget har i det arbetet haft med ett feministiskt inkluderande perspektiv. Resultaten av dialogerna kommer att föras vidare till de stadsutvecklingsplaner som ska tas fram. I Tensta har bolaget tagit fram planer för ombyggnad av 14 gårdar. En viktig del har varit att få med de boende, ofta hemmavarande kvinnor, i utvecklingen av gårdarna för att göra dem mer inbjudande.

Även utbudet av de sommaraktiviteter som bolaget, tillsammans med Svenska Bostäder, erbjuder har utvecklats för att kunna erbjuda aktiviteter där det finns något för alla.













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				 Ta fram en strategi som förstärker feministisk stadsplanering.
				<b>Analys</b> Arbete pågår. I projekt arbetar vi in feministiska perspektiv såsom trygghet, t ex i projekt Bjurö. Strategi för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				inkluderande stadsplanering är under inarbetning i projektprocessen.



#### 4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	83	79	
	   Index Bra arbetsgivare	85	86	
	<b>Analys</b> Bolaget når en måluppfyllelse på 99%.			
	   Sjukfrånvaro	5,7 %	5,5 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	3,4 %	2,5 %	
	<b>Analys</b> Vi fortsätter arbetet med att utvecklar rutiner, uppföljning och stödet till chefer och medarbetare i dessa frågor.			

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				 Modell för barnkonsekvensanalyser och checklista ska tas fram T1 2018. Implementeras under T3 år 2018.
				<b>Analys</b> I planering av bostadsutveckling diskuteras barnperspektivet, särskilt behov av utemiljö. Enligt befintlig modell görs



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				alltid en mindre barnkonsekvensanalys som en del av utvecklingsprocessen, men utifrån behov görs även större analyser. Arbetet med att ta fram en checklista påbörjar under hösten.



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

Förslag till utbildning av nyckelmedarbetare om våld i nära relationer är framtaget och planeras att genomföras under hösten 2018. Samarbetet med polisen har ökat i omfattning under året i samtliga av bolagets tyngdpunktsområden.

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







#### 4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				 Bolagets byggstandard är försedd med åtgärder utöver lagkrav för att underlätta äldres kvarboende. Ett kontinuerligt arbete för att i befintligt bestånd i samband med markprojekt tillgängliggöra entréer.
				<b>Analys</b> Ökad tillgänglighet finns alltid med som en parameter i samband med markupphandlingsprojekt

#### 4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande



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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				 Ta fram ett nytt modernt boendeinflytande avtal ska tas fram.
				<b>Analys</b> Arbeta med att ta fram förslag till en modell för moderniserat boinflytande pågår och ett pilotprojekt kommer att genomföras. Den del som avser nytt avtal flyttas till 2019.
 Garantera hyresgästernas information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Genom interna arbetsätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd, där man är lyhörd för deras behov och önskemål i samband med ombyggnationer och förändringar.
				<b>Analys</b> Vi arbetar utifrån den fastställda kommunikationsplanen i ombyggnadsprojekt.
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				 Tillsammans med Hyresgästföreningen ska två - tre lokaler tas fram och öppnas under 2018
				<b>Analys</b> Hyresgästföreningens lokal i Tensta har öppnats upp för läxhjälp. Även hyresgästföreningens lokal i Rinkeby har öppnats för flera verksamheter. Vi arbetar för att fler lokaler ska öppnas.

#### 4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Familjebostäder har sedan den första mars 2018 övergått till ett kategoristyrkt arbetssätt för inköp och upphandling samt implementerat en ny inköpsprocess för ett mer strategiskt

inköpsarbete med bättre avtalsuppföljning. Syftet är att effektivisera arbetssätten samt bidra till en bättre affär genom att fånga verksamhetens behov tidigare, skapar bättre effektivitet genom dialog och samverkan samt möjliggöra avtalsuppföljning i en högre utsträckning. Kvalitet och ekonomi är också viktiga parametrar tillsammans med att möjliggöra sociala insatser kopplade till upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		85 %	
				 Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				<p><b>Analys</b></p> <p>Varje upphandlare tittar på om kravet är tillämpligt. Samtliga upphandlingar där kravet kan ställas så gör vi det. Som tidigare nämnts ställs detta till exempel i aktuella upphandlingar avseende markskötsel, städ och avfallshantering.</p>

### Bolagsspecifika inriktningar



## KONTAKT

Karin Jacobsson

Ekonomichef

08-737 20 42

karin.jacobsson@familjebostader.com

## Resultaträkning

<b>Resultaträkning</b>	Utfall Jan - Aug 2018	Utfall Jan - Aug 2017	Budget 2018 TOTALT	Prognos 2 2018	Utfall 2017
Intäkter	1 252	1 215	1 880	1 885	1 828
Fastighetskostnader	-659	-606	-1 003	-1 031	-959
<b>Driftnetto</b>	<b>593</b>	<b>609</b>	<b>877</b>	<b>854</b>	<b>869</b>
Central adm/förskost	-56	-54	-97	-94	-80
<b>Operativt Resultat</b>	<b>537</b>	<b>555</b>	<b>780</b>	<b>761</b>	<b>789</b>
Av- o nedskrivningar	-261	-243	-416	-407	-381
Jämf.störande poster	0	0	0	0	-14
Finansnetto	-39	-40	-68	-59	-60
<b>Bruttoresultat före skatt</b>	<b>238</b>	<b>273</b>	<b>295</b>	<b>295</b>	<b>335</b>

Bostadsuthyrningen tertial 1  
och 2 2018 - rapport

5

FB 2018/1068



KONTAKT

Madeleine Peton  
Enhetschef Bostäder  
08-737 22 51  
madeleine.penton@familjebostader.com

## Bostadsuthyrningen tertial 1 och 2 2018 - rapport

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Rapporten godkänns

### Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende januari till augusti 2018.

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt stor vilket innebär att bolaget under perioden inte haft några marknadsrelaterade vakanser. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god. Risken för vakanser bedöms som mycket liten.

Omsättningen för perioden januari till augusti 2018 låg på 5,48 % och totalt tecknades 1431 avtal. Prognosen för helår bedöms till ca 8,2 %.

Omsättningen under perioden januari till augusti 2017 låg på 4,93 %.  
Omsättningen på helår 2017 låg på 7,46 %.

### Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen.

### Ärendet

#### NYTECKNADEN AV AVTAL I BEFINTLIGT BESTÅND

Under perioden januari till augusti 2018 nytecknades 1431 kontrakt i befintligt bestånd. För samma period 2017 tecknades 1210 kontrakt.

#### AVTALSTECKNANDE I NYPRODUKTIONEN GENERATION 1

Under perioden januari till augusti 2018 nytecknades 208 avtal för nyproduktion generation 1 (nyproducerade lägenheters första avtalstecknande). 56 av dessa förmedlades via den interna kön.

## Kontrakten rör

- Kabelverket 9 i Älvsjö  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var 10,8 år.  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var 5,4 år
- Giggen 26 i Tallkrogen  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var 11,4 år.  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bostadsbolagens interna kö var 6,8 år

## ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under perioden januari-augusti 2018 har tecknats:

- 630 kontrakt genom **vanliga bostadskön**
- 96 kontrakt genom **förturer**.  
Inom förturer har vi bland annat godkänt 81 försöks- och träningslägenheter, 5 bostad förstlägenheter via stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen samt 8 träningslägenheter till SHIS för barnfamiljer med osäkra boendeförhållanden.

Sammantaget uppgick antalet försöks-, tränings- och bostad förstlägenheter i beståndet till 360 per 2018-08-31.

Per 2017-08-31 uppgick antalet försöks-, tränings- och bostad förstlägenheter till 380 st.

- 243 kontrakt genom byten i den **interna kön** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Micasa kan stå i.
- 43 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 5 **kompiskontrakt för ungdomar**
- 6 **kompiskontrakt för 65+**
- 11 kontrakt på **studentbostäder**

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

- 211 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.

- 18 kontrakt genom **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation.
- 6 kontrakt i kollektivhus där Familjebostäder hanterar uthyrningen.
- 141 kontrakt efter omskrivning/överlåtelse av kontrakt
- 11 kontrakt på gruppbestäder
- 9 kontrakt med SHIS

SHIS förhyr 53 enskilda bostäder för nyanlända. Av dessa är 48 korttidsavtal inför kommande ombyggnad.

Dessutom blockförhyr SHIS 2 lokaler med totalt 30 bostäder i Rinkeby.

- 1 kontrakt på visningslägenhet i nyproduktionen

## **OUTHYRDA LÄGENHETER**

Per 2018-08-31 fanns 90 lägenheter outhyrda

- 48 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation. Till största andelen i fastigheterna Limkakan 4, Kvarnberget 2 och Björken 18.
- 13 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 1 är lägenhet där renovering av försäkringsskada pågår
- 1 är lägenhet där radonvärdet är för högt
- 5 är lägenheter där sanering av skadedjur sker
- 2 är lägenheter där avhysning nyligen skett
- 20 är lägenheter som per 2018-08-31 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm

## **Bolagets synpunkter och bedömning**

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt stor vilket innebär att bolet inte räknar med några marknadsrelaterade vakanser varken i befintligt bestånd eller i färdig nyproduktion.



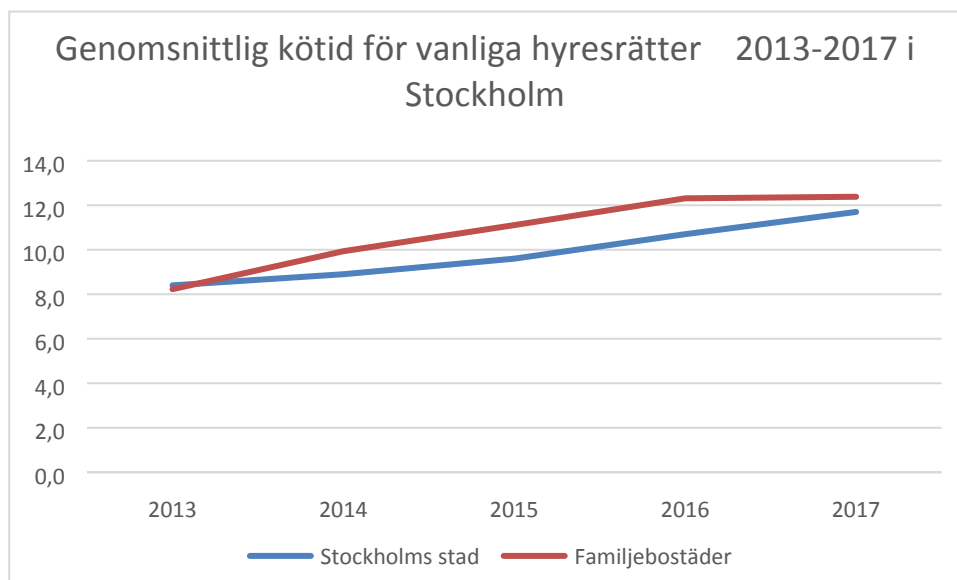
Stockholmsregionen (länets 26 kommuner) fortsätter växa. Idag bor drygt 2,3 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt, vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

Sista december 2017 stod drygt 596 000 personer i bostadskön. Det var en ökning med drygt 7 % jämfört med året innan. Av de som står i bostadskön är 14 % eller ca 83 600 aktiva bostadssökanden. Som aktiva räknas de som gör fem eller fler intresseanmälningar per år.

Fördelning på bostadsköande per åldersgrupp:

18-24 år	14 %
25-34 år	30 %
35-44 år	22 %
45-54 år	16 %
55-64 år	10 %
65-74 år	5 %
<75 år	2 %

Kötiderna för bostäder fortsätter att öka. År 2017 var genomsnittlig kötid för vanliga hyresrätter (en lägenhet med kontrakt utan särskilda villkor vad gäller ex vis ålder) i Stockholm 11,7 år (2016:10,7 år). För Familjebostäders lägenheter var den genomsnittliga kötiden 12,4 år (2016: 12,3 år).



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

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

# Lokaluthyrningen tertial 1 och tertia 2 - rapport 2018

6

FB 2018/776



## KONTAKT

Marie Alderhorn  
08-737 23 56  
Marie.Alderhorn@familjebostader.com

## Lokaluthyrningen tertial 1 och tertial 2 - rapport 2018

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Rapporten godkänns

### Sammanfattning

Den marknadsrelaterade vakansgraden\* uppgår per 2018-08-31 till 3,8 % vilket är lägre än föregående redovisning 2018-04-30 (5,0 %). Målet för 2018 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överskrider 4%. Vakansgraden för de kommersiella lokalerna uppgår per 2018-08-30 till 12,7% vilket är något lägre än 2018-04-30 (14,02%). En stor påverkan har utvecklingsfastigheten kv. Perstorp med en vakansgrad på 100 %.

\*Ekonomiska värdet av uthyrningsbara vakanta lokaler.

### Ärendets beredning

#### Ärendet

Bolaget delar in lokalbeståndet i kommersiella lokaler och smålokaler. Kommersiella lokaler står för cirka 12 % av bolagets totala hyresintäkter och hyrs ut till offentliga och privata aktörer. Smålokaler är mindre ytor som hyrs ut till bostadshyresgäster och andra för t ex förvaring eller enklare hobbyverksamhet. Bolagets största lokalhyresgäster är Kunskapsskolan i Sverige AB, Hotell Hitman AB, Farsta stadsdelsförvaltning, Norrmalms stadsdelsförvaltning samt KF Väst Fastigheter AB.

Lokalbeståndet per den 31 augusti 2018

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	945	169 900
Smålokaler	1 186	18 596
Utvecklingsobjekt	44	18 498

Likt föregående rapportering redogör bolaget även för uthyrningsläget för kommersiella tyngdpunkter - småcentrum eller större objekt.

## UTHYRNINGSLÄGE KOMMERSIELLA LOKALER

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV *
Kontor	427	60 447	24	2 844	5	5	5
Storgarage	32	40 929	1	18	0	0	0
Vård/skola/omsorg	79	25 119	3	763	3	3	3
Butik	191	22 173	4	207	1	1	1
Restaurang	56	8 074	3	615	8	9	9
Övrigt 1)	160	13 158	20	1 910	15	13	5
Utvecklingsobjekt 2)	44	18 498	36	17 135	93	90	0
<b>Summa 3)</b>	<b>989</b>	<b>188 398</b>	<b>91</b>	<b>23 492</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>4</b>

\* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

- 1) Lager, nodrum och verkstad
- 2) Avser lokaler i fastigheterna Perstorp 1, Limkakan 4, Kvarnberget 2, Väddö 1, Kymmendö 3 samt Väktaren 37
- 3) Kv. Sandaletten som är samägd med JM klassas som markförvärv och är inte med i rapporten

## AVTALSFÖRÄNDRINGAR KOMMERSIELLA LOKALER

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

## KOMMERSIELLA TYNGDPUNKTER

Bolaget har i sitt bestånd ett antal kommersiella tyngdpunkter av småcentrum-karaktär där butiker, restauranger och olika serviceföretag skapar trivsel och trygghet och erbjuder handel, service och tjänster till våra hyresgäster och verksamma i området. Vidare finns i dotterbolagsform kontorsfastigheten Torkhuset 1 i Hammarby Sjöstad där bolaget har sitt huvudkontor samt ytterligare kontorsytor om cirka 2 400 kvadratmeter för extern uthyrning. I denna fastighet har hyresgästen på plan 11 sagt upp sig för avflyttning till 2018-09-30. En överenskommelse om förtida avflyttning har även träffats med hyresgäst på plan 6. Nya hyresgäster finns för dessa lokaler. Hyresjustering jämfört med 2017 uppgår till +2,8 %.

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

Familjebostäder förvärvade fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby 2017-02-01 från fastighetskontoret. Fastigheten innehåller totalt 2 918 kvm och hyresgäster är Folketshus, kulturförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen.

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Gubbängens Centrum	38	9 653	8	4 675	48	51	10
Årsta Centrum	38	6 787	0	0	0	0	0
Hemma Hamnen Kontor AB	11	7 293	0	0	0	0	0

Den outhyrda ytan i Gubbängen avser till 88 % fastigheten kv. Limkakan 4 där ombyggnaden har blivit försenad. Ca 3 000 kvm av den outhyrda lokalytan är under ombyggnad till bostäder och kommer därför omklassificeras. Gatuplanet är planerat för tre lokaler och diskussioner med blivande hyresgäster pågår.

#### UTVECKLINGSFÄSTIGHETER

AB Familjebostäder har förvärvat två fastigheter från Micasa, dels kv. Perstorp den 1:a april 2012 samt kv. Kvarnberget 2 den 1:a juli 2013.

Fastigheten kv. Perstorp består av två byggnader varav den ena har varit uthyrd till Socialförvaltning och inrymt tillfälligt boende för flyktingbarn. Del av den andra byggnaden var uthyrd till KTH som studentbostäder men är avflyttad 2018-01-31. Familjebostäders arbetskontor flyttade ut 2017-09-30. Rivning påbörjas under hösten 2018 och ska på sikt rivas för att ge plats till nya bostäder inom projekt Drevikshöjden.

Fastigheten kv. Kvarnberget 2 bestod av fyra byggnader som är sammanbyggda med låghusdelar. Två av byggnaderna har avstyckats så att de lokaler som står under ombyggnad för ett nytt Polishus har fått fastighetsbeteckning Kvarnberget 9. Hyresavtal med Polismyndigheten är tecknat och projektet beräknas vara klart för inflyttning under första kvartalet 2020 (framflyttad inflyttning på grund av förseningar i byggentreprenaden), totalt yta 11 703 kvm.

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

#### UTHYRNINGSLÄGE SMÅLOKALER

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1 186	18 596	261	4 046	22	22	22

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden är densamma som förra redovisningen 2018-04-30. Lokaler till en yta om max 25 kvm räknas in i denna kategori. Det finns en stor efterfrågan att hyra extra förrådsutrymmen varför bolaget inventerat en stor del av fastighetsbeståndet och främst i Söderort. Utrymmen som har hittats är bl.a. tork- och mangelrum, utrymmen under trappor, fd matkällare, extra lägenhetsförråd samt där vi har utfört säkerhetsombyggnader som tillskapat nya förråd. Under 2017 har vi tagit fram hjälpmedel för att underlätta uthyrningen av dessa utrymmen.

### **Bolagets synpunkter och bedömning**

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

Styrelsens  
sammanträdesdagar 2019

7

FB 2018/1573





KONTAKT

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

## Styrelsens sammanträdesdagar 2019

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

Ordinarie styrelsemöten med bolagets styrelse ska under 2019 äga rum

Tisdagen den 19 februari  
Tisdagen den 9 april  
Tisdagen den 4 juni  
Tisdagen den 3 september  
Tisdagen den 8 oktober  
Tisdagen den 3 december

Studiedag för styrelsen med tema "Familjebostäders verksamhet" äger rum den 7 maj 08.30 – 16.00 på plats som meddelas senare.

### Bakgrund

Stockholms Stadshus AB har meddelat ett antal inlämningstider för bokslut, rapporter m m vilket gör att styrelsen nu bör besluta om dagar för styrelsemöten för år 2019.

Med hänsyn till de inlämningsdagar som ska gälla föreslås ovanstående sammanträdesdagar under 2019. Styrelsemötena startar normalt kl 08.15 på bolagets huvudkontor, Hammarby Fabriksväg 67. Tid och plats framgår också av kallelse inför varje möte.

Det kan uppkomma behov av ytterligare sammanträden som inte nu kan förutses.

Tid för bolagsstämma är ännu ej fastställd.

Genomförandebeslut gällande  
AB Familjebostäders  
nyproduktion av bostäder i  
Stockholmshus i kv. Bjurö,  
Farsta Strand

8

FB 2018/1175

Styrelseärende

ÄRENDE NR 8

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2018-10-09

DNR FB 2018/1175

#### KONTAKT

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

## Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Bjurö etapp 1, Farsta Strand

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Bjurö, som omfattar 92 bostäder till en total produktionskostnad om 223,6 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Jonas Schneider  
VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### 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, Bjurö, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Bjurö omfattar totalt nybyggnation av ca 92 bostäder till en total produktionskostnad om 223,6 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under vintern 2019 med ett förväntat färdigställande under våren 2021. Statligt investeringsstöd kommer att sökas för projektet. Projektet ingick som en del av tidigare inriktningsbeslut inom projektet Bjurö om ca 220 lägenheter varav 90 som stockholmshus (Styrelsebeslut 2015-11-14, KF 2016-05-16). Nu föreslås projektet delas i två delar och drivas som två separata projekt där etapp 1 drivs vidare inom satsningen på stockholmshusen, vilket underlättar en ansökan om statligt investeringsstöd.

## OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
92	0	2



## Projektbakgrund

Våren 2013 presenterade Familjebostäder ett förslag på en förtätning i Farsta Strand för tjänstemän inom trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Responsten var generellt positiv och projektet markanvisades hösten 2015. Därefter har förslaget omarbetats och sommaren 2016 delades projektet upp i två etapper eftersom utredningar drog ut på tiden och etappen innehållande Stockholmshus skulle ha en kortare tidplan. Denna projektplan är för etapp 1 vilken omfattar 90 lägenheter i Stockholmshus.

Farsta är i översiktsplanen utpekad som ett tyngdpunktsområde för vilket ett program, ”Program för tyngdpunkt Farsta” antogs i juni 2016. I programmet föreslås nästan en dubbling av antalet bostäder i området. Dagens ca 10 000 bostäder föreslås utökas med drygt 8000 nya bostäder. Farsta Strand har inte varit direkt föremål för utredning i programmet, men ingår i programområdet och det finns behov av att stärka kopplingen mellan Farsta Centrum och Farsta Strand. Magelungsvägen föreslås få en ny utformning, som ger den mindre karaktär av genomfartsgata och mer stadsgata.

## Geografiskt område

Tillgången till kollektivtrafik är mycket bra i Farsta Strand, där finns både tunnelbana och pendeltåg inom några minuters promenadavstånd. Pendeltåget till T-centralen tar 16 minuter och Älvsjö station nås på 6 minuter. Det finns fina cykelvägar både mot Farsta centrum och in mot staden.

Vid Stig Trenters torg, där tunnelbanestationen är, finns en mindre centrumbildning med några kommersiella lokaler. Det finns även några kommersiella lokaler inom Familjebostäders fastighet Kymmendö 3 vid torget på Brunskogsbacken. Där planeras det ena huset att rivas och ge plats för ett nytt bostadshus. Farsta Strand ligger mycket nära sjön Magelungen som har goda rekreativsvärden med vackra vyer och fina promenadstråk mot Farsta gård, Farsta IP samt Farstanäset. Det finns flera lekparkar och en parklek i närområdet. Det finns även förskolor och grundskolor i området.



## Produktutformning

Objektstyp	Antal [st.]	Area [m <sup>2</sup> ]
1 RoK	-	-
2 RoK	48	2642
3 RoK	44	3284
4 RoK	-	-
5 RoK	-	-
Lokaler	-	-
<b>Totalt:</b>	<b>92</b>	<b>5926</b>

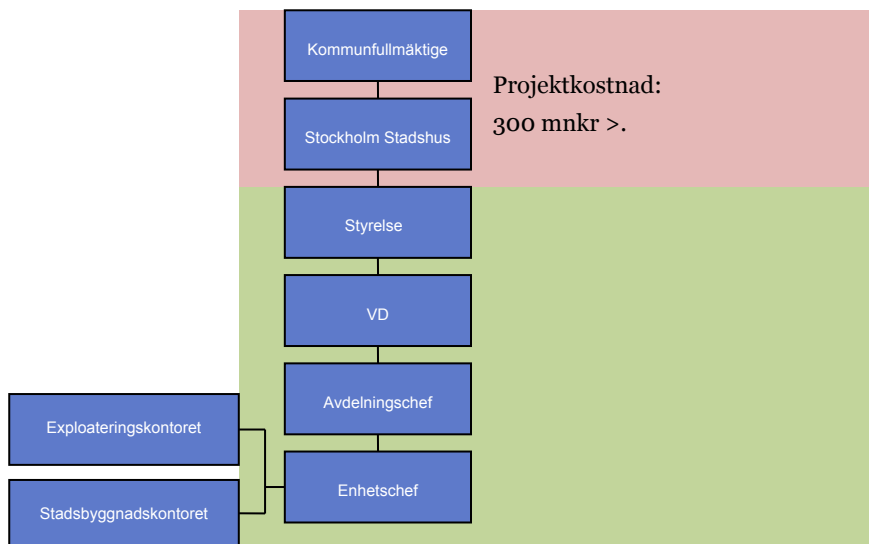
Projektet Bjurö syftar till uppförandet av 92 lägenheter i fyra punkthus som alla är 6 våningar höga. Punkthusen ställs på rad längs Nordmarksvägen på den befintliga markparkeringen inom kvarteret Bjurö. Markförhållandena på platsen gör det kostnadsmässigt omöjligt att anlägga garage för att ersätta de befintliga parkeringsplatser som projektet tar i anspråk. Det är inte heller kostnadsmässigt effektivt att göra parkeringsköp i det garage som Stockholm Parkering uppför i närheten. Den ursprungliga planen om att inrymma 70 parkeringsplatser i ett garage har därför ersatts med en lösning där befintliga parkeringsplatser ersätts med ny markparkering och att de 43

parkeringsplatserna för de tillkommande lägenheterna ersätts med mobilitetsåtgärder. Genom dessa åtgärder, vilka föreslås i Pilotprojekt för mobilitet inom Stockholmshusen, motiveras det reducerade parkeringstalet. Grundidén med mobilitetstjänsterna är att utgå från brukarens behov och underlätta hållbara val för såväl individ som samhället i stort. Med mobilitetstjänster får hyresgästerna tillgång till mobilitetslösningar utan eget ägande. Tillgång till kollektivtrafik är ryggraden i systemet med mobilitetstjänster och en nära anslutning till kollektivtrafik är en förutsättning för att kunna ersätta bilparkering med andra lösningar.

Bilden nedan visar de mobilitetstjänster som tillsammans utgör det paket som Pilotprojekt för mobilitet inom Stockholmshusen beskriver. Alla tjänster kommer inte införas överallt och utförligare beskrivningar om vad mobilitetstjänsterna innebär för detta projekt är under framtagande.



## Organisation



## Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	2015-12-01
Markanvisning	2015-11-12
Genomförande	Q4 2018
Byggstart	Q1 2019
Byggavslut	Q1 2021
Slutredovisning	Q1 2021

## Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 223,6 mnkr inkl. moms i 2018-års penningvärde, augusti månad. Med förväntade hyresnivåer och aktuellt marknadsmässigt beräknat avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta Strand uppnås ett positivt resultat, se projektkalkyl i bilaga 1 (sekretess). Det finns inga ekonomiska marginaler i projektet för att parera negativa händelser eller utfall, se vidare nedan under projektrisker. Projektet är kalkylerat med en normhyresnivå som klarar gränsen för att kunna ansöka om statligt investeringsstöd.

## Kvalitetssäkring

### MILJÖKRAV

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. Målsättningen för projektet är att fastigheten ska projekteras för miljöbyggnad silver. Uppföljning av miljökrav sker löpande och avsteg dokumenteras.

## **PROJEKTRISKER**

*Markförutsättningar:* Marken som ska bebyggas är gammal sjöbotten vilket gör det kostnadsmässigt omöjligt att anlägga garage för att ersätta befintliga parkeringsplatser som är belägna på den plats som ska bebyggas. Det har också visat sig allt för kostnadsdrivande att köpa parkeringsplatser i Stockholm Parkerings garage som ska uppföras i närheten. Med anledning av det kommer bolaget att anlägga 101 markparkeringsplatser i området, i första hand som ersättning för den markparkering som bebyggs med bostäder. För tillkommande fastigheter skapas istället lösningar för mobilitetstjänster inom projektet.

*Kostnadsläge:* Projektets budget bygger på kostnadsläget i augusti 2018, aktuell tidplan samt av projektet kända förutsättningar. Marginaler för en fortsatt hög kostnadsutveckling för byggtreprenader finns inte i projektet utan skulle, om det blir verklighet, kunna medföra ett nedskrivningsbehov. Med anledning av detta kommer extra resurser avsättas för löpande ekonomiuppföljning.

## **Kommunikation**

I direkt närhet till projektet har Familjebostäder befintliga hyresgäster som berörs av den nya bebyggelsen uttryckt sin oro, bland annat över att bolaget i samband med projektet tar en stor andel markparkering i anspråk. Hyresgästbrev och andra insatser planeras tillsammans med kommunikationsavdelningen.

## **Rapportering**

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

## **Bolagets analys och bedömning**

För bolaget är det glädjande att uppföra 92 hyresrätter i Stockholmshus i Farsta Strand. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Bolaget har dock betonat projektriskerna avseende ekonomi eftersom marginalerna är små.

## **Bilageförteckning**

Bilaga 1      Investeringskalkyl (sekretess)



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

9

FB 2018/1176

Styrelseärende

ÄRENDE NR 9

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2018-10-09

DNR 2018/1176



#### KONTAKT

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

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

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Väddö, som omfattar 87 bostäder till en total produktionskostnad om 235,9 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Jonas Schneider

VD

Håkan Siggelin

Chef Projektutvecklingsavdelningen

### 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, Väddö, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Väddö omfattar totalt nybyggnation av ca 87 bostäder till en total produktionskostnad om 235,9 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under våren 2019 med ett förväntat färdigställande under våren 2021. Statligt investeringsstöd kommer att sökas för projektet. Projektet ingick som en del av tidigare inriktningsbeslut om ca 130 lägenheter inom projektet Sunneplan och Dalarö (Styrelsebeslut 2014-04-14, KF 2014-12-15). Nu föreslås projektet delas i två delar och Väddö (Sunneplan) samt Dalarö drivs vidare som separata projekt för att underlätta en ansökan om statligt investeringsstöd.

#### OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
87	6	38



## Projektbakgrund

Redan våren 2014 markanvisades området vid Sunneplan, Kristinehamnsgatan samt Kilsgatan (Dalarö) till Familjebostäder då bolaget redan tidigare har tomträtter i närbelägna fastigheter. När Stockholmshus-projektet initierades bestämdes att placera Stockholmshus på dessa två platser som ligger cirka 300 meter ifrån varandra. Detaljplanen antogs i december 2017 och överklagades i januari 2018 och väntas vinna laga kraft hösten 2018.

Farsta är i översiktsplanen utpekad som ett av bolagets tyngdpunktsområden och ett program för området antogs i juni 2016. I programmet föreslås nästan en dubbling av antalet bostäder i området – dagens ca 10 000 bostäder föreslås utökas med drygt 8000 nya bostäder. Projektet stämmer väl överens med intentionerna i översiktsplanen och områdesprogrammet.

På marken finns idag uttjänta lokaler som kommer att delvis ersättas inom ramen för denna nyproduktion. I bottenvåningen på ett hus kommer lokaler inrättas dit delar av befintlig verksamhet flyttar.

## Geografiskt område



Projektet ligger mittemellan Farsta tunnelbanestation och Farsta Strands pendeltågstation. Tunnelbanan tar 23 minuter till T-centralen och pendeltåget 16 minuter och Älvsjö station nås på 6 minuter. Det finns cykelvägar både mot Farsta centrum och in mot staden. I Farsta centrum finns en centrumanläggning med ett stort utbud av samhällelig och kommersiell service.

I området finns goda rekreativvärden i parkområden och fina promenadstråk. Det finns flera lekparkar, förskolor och grundskolor i området.



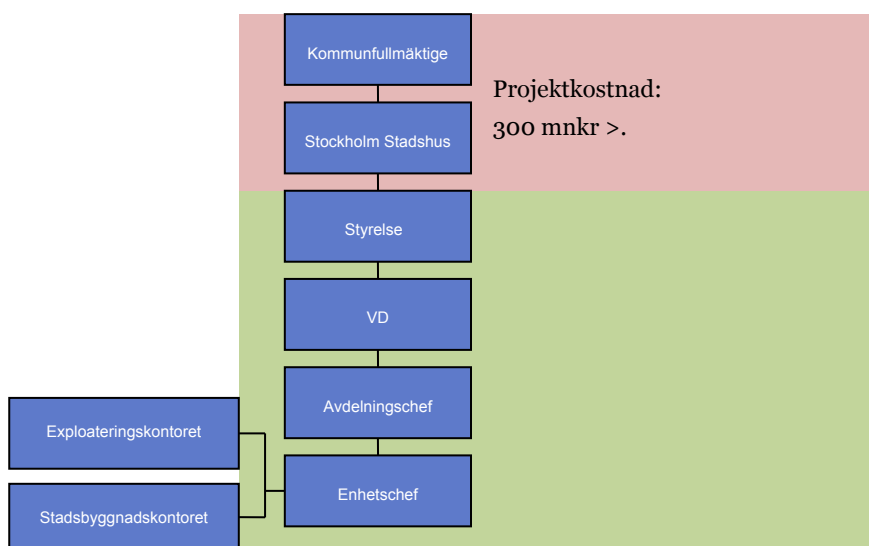
## Produktutformning

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 RoK	-	-
2 RoK	32	37
3 RoK	34	39
4 RoK	21	24
5 RoK	-	-
Lokaler	-	-
<b>Totalt:</b>	<b>87</b>	<b>100 %</b>

Farsta har ca 58.000 invånare med en relativt jämn åldersfördelning. Det finns ca 22.000 lägenheter i flerbostadshus och ca 4.530 småhus. Fördelningen mellan ägarkategorierna i flerbostadsbeståndet är - allmännyttan 46%, övriga hyresrätter 14% och bostadsrättsföreningar 40%. Lägenhetsfördelningen i området är relativt jämn mellan 1:or, 2:or och 3:or med en lägre andel fyror och femmor. Familjebostäder har 29 fastigheter på tomträtt i Farsta som omfattar 1827 bostäder.

De bostäder som tagits fram i projektet är Stockholmshusens koncepthus där lamellhusen innehåller yteffektiva 2:or, 3:or och 4:or.

## Organisation



## Tidplan

Milstöple	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	2014-05-27
Markanvisning	2014-04-03
Genomförandebeslut	Q4 2018
Byggstart	Q1 2019
Inflyttning	Q2 2021
Slutredovisning	Q2 2021

## Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 235,9 mnkr inkl. moms i 2018-års penningvärde, augusti månad. Med förväntade hyresnivåer och aktuellt marknadsmässigt beräknat avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta uppnås ett positivt resultat, se projektkalkyl i bilaga 1 (sekretess). Det finns inga ekonomiska marginaler i projektet för att parera negativa händelser eller utfall, se vidare nedan under projektrisker. Projektet är kalkylerat med en normhyresnivå som klarar gränsen för att kunna ansöka om statligt investeringsstöd.

## Kvalitetssäkring

### MILJÖKRAV

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. Målsättningen för projektet är att fastigheten ska projekteras för miljöbyggnad silver. Uppföljning av miljökrav sker löpande och avsteg dokumenteras.

### PROJEKTRISKER

*Överklagande:* Såsom med de flesta nyproduktionsprojekt riskerar det att bli opinion mot den nya bebyggelsen, då främst från de boende i närheten som påverkas under utbyggnaden men också på längre sikt. Då ett antal gratis kommunala parkeringsplatser kommer att försvinna kan det leda till irritation. Området anses i övrigt vara välförsett med parkeringsplatser och garage.

*Arbetsplatsen:* Arbetsplatsen ligger i anslutning till ett gångstråk som leder till Farsta Centrum där allmänheten passerar och särskilda avspärrningar och separeringsåtgärder måste vidtas.

*Kostnadsläge:* Projektets budget bygger på kostnadsläget i augusti 2018, aktuell tidplan samt av projektet kända förutsättningar. Marginaler för en fortsatt hög kostnadsutveckling för byggtreprenader finns inte i projektet utan skulle, om det blir verklighet, kunna medföra ett nedskrivningsbehov. Med anledning av detta kommer extra resurser avsättas för löpande ekonomiuppföljning.

## **Kommunikation**

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

## **Rapportering**

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

## **Bolagets analys och bedömning**

För bolaget är det glädjande att uppföra 87 hyresrätter och 6 lokaler i Stockholmshus i Farsta. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Bolaget har dock betonat projektriskerna avseende ekonomi eftersom marginalerna är små.

## **Bilageförteckning**

Bilaga 1      Investeringskalkyl (sekretess)

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

10

FB 2018/1177



Styrelseärende

ÄRENDE NR 10

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2018-10-09

DNR FB 2018/1177



#### KONTAKT

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

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

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande av nybyggnation i kv. Dalarö, som omfattar 38 bostäder till en total produktionskostnad om 96,3 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Jonas Schneider  
VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### 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, Dalarö, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Dalarö omfattar nybyggnation av ca 38 bostäder till en total produktionskostnad om 96,3 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under våren 2019 med ett förväntat färdigställande under våren 2021. Statligt investeringsstöd kommer att sökas för projektet. Projektet ingick som en del av tidigare inriktningsbeslut om ca 130 lägenheter inom projektet Sunneplan och Dalarö (Styrelsebeslut 2014-04-14, KF 2014-12-15) Nu föreslås projektet delas i två delar och Vaddö (Sunneplan) samt Dalarö drivs vidare som separata projekt för att underlätta en ansökan om statligt investeringsstöd.

## OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
38	0	30

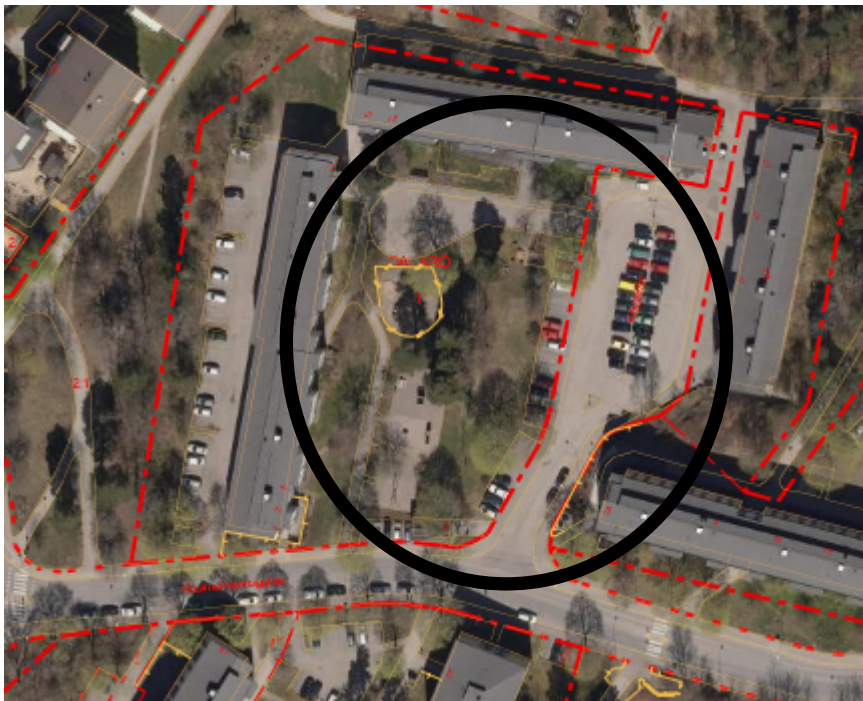


## Projektbakgrund

Våren 2014 markanvisades Familjebostäder ett område i Farsta, inom vilket bolaget redan har tomträtter. När Stockholmshusprojektet startade bestämdes att det skulle placeras Stockholmshus på dessa två platser som ligger cirka 300 meter ifrån varandra. Detaljplanen antogs i december 2017 och överklagades i januari 2018 och väntas vinna laga kraft hösten 2018.

Farsta är i översiktsplanen utpekad som ett av bolagets tyngdpunktsområden och ett program för området antogs i juni 2016. I programmet föreslås nästan en dubbling av antalet bostäder i området – dagens ca 10 000 bostäder föreslås utökas med drygt 8000 nya bostäder. Projektet stämmer väl överens med intentionerna i översiktsplanen och områdesprogrammet.

## Geografiskt område



Projektet ligger mellan Farsta tunnelbanestation och Farsta Strands pendeltågstation. Tunnelbanan tar 23 minuter till T-centralen och pendeltåget 16 minuter och Älvsjö station nås på 6 minuter. Det finns cykelvägar både mot Farsta centrum och in mot staden. I Farsta centrum finns en centrumanläggning med ett stort utbud av samhällelig och kommersiell service.

I området finns goda rekreativvärden i parkområden och fina promenadstråk. Det finns flera lekparkar, förskolor och grundskolor i området.



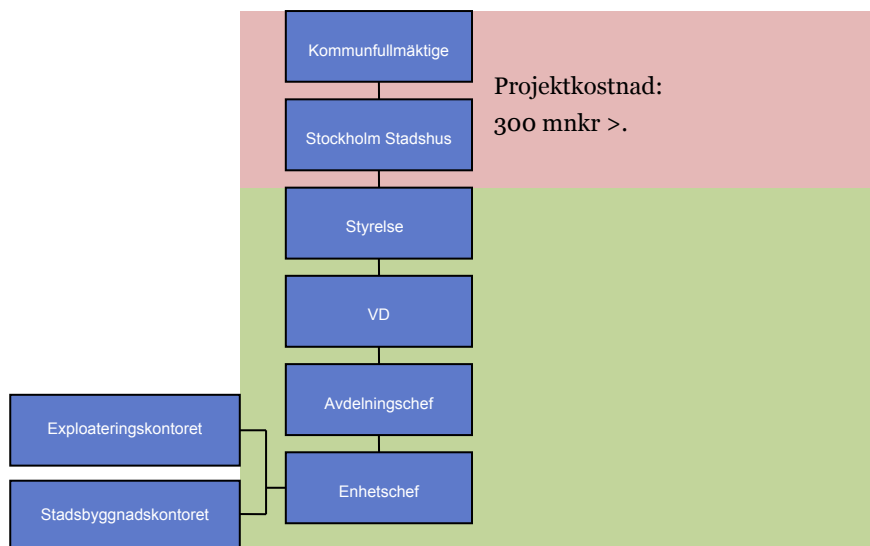
## Produktutformning

Objektstyp	Antal [st.]	Area [m <sup>2</sup> ]	Andel [%]
1 RoK	-	-	-
2 RoK	20	1026	53
3 RoK	18	1350	47
4 RoK	-	-	-
5 RoK	-	-	-
Lokaler	-	-	-
<b>Totalt:</b>	<b>38</b>	<b>2476</b>	<b>100 %</b>

Farsta har ca 58 000 invånare med en relativt jämn åldersfördelning. Det finns ca 22 000 lägenheter i flerbostadshus och ca 4 530 småhus. Fördelningen mellan ägarkategorierna i flerbostadsbeståndet är 46 % allmännyttiga hyresrätter, 14 % privata hyresrätter och 40 % bostadsrätter. Lägenhetsfördelningen i området är relativt jämn mellan 1:or, 2:or och 3:or med en lägre andel fyror och femmor. Familjebostäder innehar 29 fastigheter med tomträtt i Farsta med totalt 1 827 bostäder.

De bostäder som tagits fram i projektet är i enlighet med Stockholmshusens koncept bestående i yteffektiva lamellhus innehållande lägenheter om 2, respektive 3 r o k.

## Organisation



## Tidplan

Milstöple	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	2014-05-27
Markanvisning	2014-04-03
Genomförandebeslut	Q4 2018
Byggstart	Q2 2019
Inflyttning	Q2 2021
Slutredovisning	Q2 2021

## Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 96,3 mnkr inkl. moms i 2018-års penningvärde, augusti månad. Med förväntade hyresnivåer och aktuellt marknadsmässigt beräknat avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta uppnås ett positivt resultat, se projektkalkyl i bilaga 1 (sekretess). Det finns inga ekonomiska marginaler i projektet för att parera negativa händelser eller utfall, se vidare nedan under projektrisker. Projektet är kalkylerat med en normhyresnivå som klarar gränsen för att kunna ansöka om statligt investeringsstöd.

## Kvalitetssäkring

### MILJÖKRAV

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. Målsättningen för projektet är att fastigheten ska projekteras för miljöbyggnad silver. Uppföljning av miljökrav sker löpande och avsteg dokumenteras.

### PROJEKTRISKER

*Överklagande:* Såsom med de flesta nyproduktionsprojekt riskerar det att bli opinion mot den nya bebyggelsen, då främst från de boende i närheten som påverkas under utbyggnaden men också på längre sikt. Då ett antal gratis kommunala parkeringsplatser kommer att försvinna kan det leda till irritation. Området anses i övrigt vara välförsett med parkeringsplatser och garage.

*Kostnadsläge:* Projektets budget bygger på kostnadsläget i augusti 2018, aktuell tidplan samt av projektet kända förutsättningar. Marginaler för en fortsatt hög kostnadsutveckling för byggtreprenader finns inte i projektet utan skulle, om det blir verklighet, kunna medföra ett nedskrivningsbehov. Med anledning av detta kommer extra resurser avsättas för löpande ekonomiuppföljning.

## Kommunikation

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

## Rapportering

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

## **Bolagets analys och bedömning**

För bolaget är det glädjande att uppföra 38 hyresrätter i Stockholmshus i Farsta. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Bolaget har dock betonat projektriskerna avseende ekonomi eftersom marginalerna är små.

## **Bilageförteckning**

Bilaga 1      Investeringskalkyl (sekretess)