

Utfallsrapport Tertial 1 2022

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Bolagets uppgift	5
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	6
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	7
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	15
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	15
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	17
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	17
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	17
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	18
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	23
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	23
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	24
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	30
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	30
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	32

Bilagor

Bilaga 1: FB Beslutade Investeringar över 200 mnkr T1 2022

Sammanfattande kommentar

Detta är den första utfallsrapporten för 2022 och fokuserar på utfall och avvikelser i förhållande till den ursprungliga verksamhetsplanen. Prognosen innehåller flera osäkerhetsfaktorer kopplade till den ekonomiska utvecklingen och världsläget.

Återstart med fokus på nyproduktion och näringsliv

Familjebostäder fortsätter att bygga nya hyresrätter med målet att bidra till en välfungerande bostadsmarknad, där alla stadsdelar har ett brett utbud av blandade upplåtelseformer. Under året uppgår byggstarterna till 404. Prognosen för färdigställda nya hyresrätter revideras till 425.

Stockholmshusen är en viktig utveckling av vår nyproduktion. En ny markanvisning beslutades i slutet av 2021 och därmed planeras för åtta nya Stockholmshus de kommande åren. Två av dem har inflyttning 2022, båda i Farsta.

Ett strategiskt näringslivsperspektiv i byggprojektens tidiga skeden ska bidra till att utveckla service och utbud i bostadsområden och samtidigt främja näringslivets tillväxt. Under 2022 läggs ett särskilt fokus i Rinkeby. Uthyrningsgraden på Rinkebystråket ökade under tertial ett till 97 procent.

Ökad trygghet och service

Mer än 8 av 10 är i vår senaste kundenkät nöjda med servicen som de får av Familjebostäder som hyresvärd. De senaste tre åren har nöjdheten successivt ökat, vilket är ett steg mot visionen att skapa en enklare vardag för våra hyresgäster. Resultatet från årets enkät kommer i juli.

Arbetet med en förebyggande förvaltning fortsätter. Mer resurser läggs i de områden där behoven är störst och kundnöjdheten lägst. Investeringarna i det långsiktiga underhållet av våra fastigheter ökar i prognosen till drygt 500 miljoner under 2022. Två större ombyggnationer planeras (*Väktaren* på Kungsholmen och *Draget* på Södermalm).

Antalet e-tjänster och möjligheten för hyresgästerna att utföra sina ärenden via smartphone eller dator ska fortsätta att utvecklas. Från och med första tertialen 2022 beställs det hyresgäststyrda underhållet helt digitalt. Under hösten förbättras hyresgästerna tillgång till driftinformation per fastighet via Mina sidor ytterligare.

Arbetet för att förbättra tryggheten fortsätter i nära samarbete med både föreningsliv, stadsdelsförvaltningar, andra fastighetsägare, skolor och polisen. Särskilda insatser görs för bättre belysning och tryggare utemiljöer. Ytterligare omkring 10 trygghetspaket planeras i källare och allmänna utrymmen under året. Initiativet ”Trygga trappan” i samarbete med polisen har införts i omkring 20 portar och två garage i Järva. En väktarbil har sedan mars förstärkt närvaron runt våra fastigheter på kvälls- och nattetid.

Kommande år läggs ett särskilt fokus på Järva för att kraftsamla våra resurser, stärka vårt trygghetsindex och bidra till det övergripande målet att Stockholm inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025.

Minskat klimatavtryck

Målet att bli klimatneutrala år 2040 ställer höga krav på omställning. Familjebostäder fortsätter utvecklingsarbetet för att stegvis minskas bolagets klimatpåverkan, genom energieffektivisering, smart underhåll och att föra tillbaka elöverskott från solceller till våra fastigheter.

Smarta boendemiljöer för en effektiv drift fortsätter och bidrog till målet att minska energianvändningen med fem procent kunde nås redan i början av 2022. För att fastställa målet för energianvändning i nyproduktion framöver (i dag 55 kWh/kvm/år) pågår en utvärdering av 21 fastigheter som nyproducerats under perioden 2018 till augusti 2021.

Klimatberäkningar för nyproduktion har genomförts för byggskedet i drygt 20 nyproduktionsprojekt. En utredning har genomförts för att se kostnaden för att ersätta de tio största klimatpåverkande byggmaterialen

med klimatförbättrade material.

Familjebostäders solcellsmål är att uppnå drygt 8 000 kvm till 2023, med inriktning på nyproduktion. 2022 utökas ytan med solceller med ytterligare drygt 700 kvm och under tertial ett har 280 kvm installerats.

Våra hyresgäster ska ha lätt att göra rätt - sortera sopor och återvinna matavfall. Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår för att 2022 nå 85 procent anslutna hushåll.

I nyproduktion ska klimatsmarta resesätt underlättas. I fyra projekt som har inflyttning under 2022 kommer mobilitetstjänster att erbjudas. En strategi och utrustningsplan arbetas fram för att möta våra hyresgästers behov av att ladda elbilar.

Analys av ekonomisk utveckling

Helårsprognos

Bolagets prognos för bruttoresultat före skatt uppgår till 330 mnkr vilket motsvarar det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet för 2022. Inflation, prisökningar och höjda räntor är utmaningar att hantera under 2022 och som driver upp bolagets kostnader.

Prognosen visar på 13 mnkr högre hyresintäkter än budgeterat. Ökningen förklaras av högre intäkter än planerat från färdigställd nyproduktion föregående år samt ett något högre utfall jämfört med budgeterat i den årliga hyresförhandlingen. Bolagets sista erbjudande om ombildning har inte fått majoritet om förvärv vilket ger en positiv effekt på bolagets hyresintäkter och driftnetto jämfört med budget.

Fastighetskostnaderna prognostiseras bli 2 mnkr högre än budget vilket främst förklaras av högre kostnader för underhåll och drift. Central administration ökar med 5 mnkr främst till följd av högre personalkostnader.

Prognosen för bolagets räntekostnader ökar med 9 mnkr till följd av en högre snittränta hos internbanken där ränteprognosen visar på en ökning från juni och framåt. Skuldsättningen är dock något lägre än budget till följd av lägre skuld vid årets ingång.

Utfall tertial 1

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 30 april 2022 om 100 mnkr, vilket är 13 mnkr högre än motsvarande period föregående år exkl. resultat från försäljningar år 2021. Ökningen förklaras främst av tillkommande intäkter från inflyttade lägenheter i nyproduktion. Driftkostnader och administrativa kostnader ligger på en högre nivå än motsvarande period 2021 men i nivå med budgeterad kostnad. Oro finns att högre prisutveckling kommer att leda till en generellt högre kostnadsbild framöver.

Stora projekt och investeringar

Bolaget ökar upp investeringsvolymen med 50 mnkr i prognosen till 1,7 mdr. Bolaget har gjort en samlad bedömning av årets investeringar vilken överstiger budget främst till följd av högre underhållsinvesteringar i befintligt bestånd. En mer säkrad bedömning för eventuell ytterligare justering kan göras i prognos 2.

Periodens investeringar uppgår till drygt 0,5 mdr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt om 0,3 mdr.

Under perioden i år har bolaget inte erhållit några nya markanvisningar. Att bolaget erhåller markanvisningar är en förutsättning för bolagets förmåga att upprätthålla en byggrättsportfölj som möjliggör produktion av nya bostäder. För att uppnå goda investeringar, med en produktionskostnad och hyresnivå som ger marknadsmässig avkastning, krävs markanvisningar som medger ett större antal lägenheter i respektive projekt.

Under året förväntas antal påbörjade lägenheter uppgå till 404 lägenheter, vilket är nio fler än den ursprungliga planen. Ökningen avser en förändring i sent skede där en förskola gjorts om till nio lägenheter. Under första tertialet har projekt Filmen 4, 35 lägenheter påbörjats. Under tertial 2 och 3 planeras för ytterligare påbörjade lägenheter i projekten Kraftcentralen 1, Färgfilmen 3, Lådkameran 4 och Källvreten 4.

425 nyproducerade lägenheter planeras att färdigställas under året, vilket är fler än den ursprungliga planen på 400 lgh. 203 lägenheter har tillträtts under tertiäl 1. De projekt som färdigställs för inflyttning under året är Fäboden, Kabelverket 17 (sista etappen), Järflotta 6, Väddö 2, Källvreten 3, Jordkabeln (första etappen) och Järflotta 4.

Den prognosticerade investeringsvolymen för nyproduktionsprojekt uppgår till 1,2 mdr vilket ligger i paritet med budget. De största avvikelserna mellan nyproduktionsprojekten innevarande år redovisas nedan.

Projekt	Prognos 1 2022	Budget 2022	Kommentar till avvikelse
Jordkabeln	185	169	Kostnader skjutna från 2021 till 2022. SKP oförändrad.
Lådkameran	91	246	Exploateringsarbeten har försenats samt att bygglovsprocessen dragit ut på tiden. SKP oförändrad
Källvreten 1	12	1	Kostnader skjutna från 2021 till 2022 SKP oförändrad.
Ekberga 1	14	2	Kostnader skjutna från 2021 till 2022 SKP oförändrad.
Källvreten 2	171	141	Justerad prognos enligt gällande lyftplan. SKP oförändrad.
Färgfilmen 3	96	132	Exploateringsarbeten har försenats samt att bygglovsprocessen dragit ut på tiden, SKP oförändrad
Justeringspost	-100	-200	Central justering

Bolagets uppgift

Familjebostäders huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. En god lönsamhet över tid tillsammans med nöjda kunder är nyckeln till framgång där driftsöverskottet skapar utrymme för bolaget att investera i stadsutveckling och ökad förvaltningskvalitet.

I uppdraget ingår att förvalta stadens och stockholmarnas förmögenhet i form av hyresbostäder som ska vara tillgängliga för alla. Det innebär ett ansvar att utveckla och förvalta bostäder på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Genom att bygga nya bostäder bidrar bolaget till stadens bostadsförsörjning. Ackvisition för att säkerställa möjligheten till framtida nyproduktion utifrån uppställda volymmål är i fokus tillsammans med att färdigställa energisnåla, uppkopplade hyresrätter med hög kvalitet. Stockholmshusen möjliggör kostnadseffektiva projekt vilket bidrar till rimliga hyror och en nyproduktion som fler har råd att efterfråga.

I det allmännyttiga syftet ligger ett långtgående samhällsansvar för miljö, klimat och människors trygghet. Minskad energianvändning i befintligt bestånd genom en noggrann och optimerad drift tillsammans med att säkerställa en effektiv energianvändning och låg klimatpåverkan i nyproduktionen bidrar till att nå miljö och klimatmål. Familjebostäder är en stor hyresvärd i flera av de områden som har lägre trygghetsindex. Vi investerar mest där behoven är störst.

Digitaliseringen ökar möjligheterna att erbjuda service till hyresgästerna. Fler e-tjänster, effektivare ärendehantering och en moderniserad webbplats ska öka servicen.

Sammanfattningsvis är bolagets vision, Hem för en enklare vardag, en tydlig ledstjärna för vårt arbete som utgår från hyresrätten och det allmännyttiga uppdraget. Vi erbjuder hyresrätter där underhåll och service ingår. Vi renoverar och bygger nytt med framtiden i sikte, energisnålt och uppkopplat.

Det ska vara enkelt att bo hos oss.













1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Bolaget har fortsatt en hög ambition att erbjuda arbetstillfällen i egen regi för ferieungdomar under sommaren. Genom denna satsning introducerar vi ungdomar till ett viktigt jobb och arbetar samtidigt för att attrahera framtidens medarbetare. I likhet med tidigare år kommer bolaget säkerställa ett väl fungerande feriearbete genom att anställa egna handledare.

Bolaget fortsätter även att ta emot stockholmsjobbare samt deltar i integrationspakten. Familjebostäder erbjuder även praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande. Bolaget har under 2022 en deltagare i Allmännyttans traineeprogram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar				 Fortsatt samarbete med integrationspakten Analys Vi fortsätter vårt samarbete med arbetsmarknaden och olika åtgärder för att skapa sysselsättning för de som står utanför arbetsmarknaden. Inom ramen för integrationspakten tar vi emot bla sk Stockholmsjobbare (inom ramen för indikatorn kommunala visstidsanställningar). Utöver detta uppmanar vi även våra medarbetare till mentorskap via integrationspakten. Samarbetet med arbetsmarknadsförvaltningen fortsätter och vi har även inlett samarbete kring den nya satsningen "serviceassistent".
	  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	1 st	8 st	
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	0	100 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	1	8 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	1	8 st	
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	100 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>			

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Familjebostäder arbetar med en fastighetsnära förvaltning med fokus på säkerhetsåtgärder för att minska risken att utsättas för brott och öka tryggheten i gemensamma utrymmen i och omkring det egna bostadshuset. I den årliga kundundersökningen ökar bolagets trygghetsindex för tredje året i rad till 79,8. Fysiska åtgärder för att öka tryggheten består av investeringar i trygghetspaket i källare, förbättrat skalskydd samt skötsel av utemiljö genom att exempelvis tillföra mer belysning och säkerställa en välskött växtlighet för att ge möjlighet till fri sikt. Även rena och snygga allmänna utrymmen som tvättstugor, hissar, trapphus och miljöstugor bidrar till ökad trygghet.

Under 2021 har ett utökat arbete avseende översyn och förbättring av skalskydd påbörjats i Rinkeby och Tensta, detta arbete fortsätter under 2022. Detta initiativ syftar till att i högre utsträckning bidra till åtgärder som ska öka den upplevda tryggheten. Under hösten och våren har trygghets och belysningsvandringar genomförts i Rågsved för att identifiera var belysning behöver bytas ut och kompletteras, ett projekt som startar till hösten.

Samverkan med polisen

I tyngdpunktsområdena sker regelbunden samverkan med bl a polisen, genom exempelvis Platssamverkan Rågsved, Trygg i Rågsved, lokala-BRÅ samt Farstalyftet där Familjebostäder samverkar med

stadsdelsförvaltningen genom områdesvärdar från Stiftelsen På Rätt Väg. Stiftelsen har i uppdrag att arbeta uppsökande och trygghetsskapande genom vandringar kvällstid i stadsdelen samt i våra bestånd i Fagersjö, Farsta strand och Farsta centrum.

Ytterligare exempel är trygghetsforum Farsta som håller månadsvisa lägesbildsavstämning där avvikelser systematiskt och löpande registreras, rapporteras och visualiseras. Deltagare i forumet är förutom stadsdelen och därtill hörande aktörer, polisen, SL/MTR, skolan, fastighetsägare och företagareföreningar.

I Järva hålls regelbundna möten i brottsförebyggande syfte med kommunpolisen. Satsningen ”Trygga Trappan” som görs tillsammans med polisen under november 2021 tom april 2022 att lagföra obehöriga individer för brottet olaga intrång i allmänna utrymmen i Familjebostäders fastigheter har inneburit fler fotpatrullerande poliser i våra fastigheter på daglig basis vilket både kunder, polisen och Familjebostäder har sett påverkat upplevda tryggheten positivt.

Samarbete inom kommunkoncernen och med andra aktörer för ökad trygghet

Familjebostäder är en av de dominerande fastighetsägarna i ett par områden som har särskilda utmaningar med hög arbetslöshet, låg tillit till samhällets institutioner och en högre otrygghet än genomsnittet i Stockholms stad. I dessa områden är en nära samverkan med andra offentliga aktörer, näringsliv och civilsamhälle viktig för att vända utvecklingen och öka tryggheten. Detta sker bland annat genom arbete i fastighetsägarföreningar i Rågsved och Järva.

Inom ramen för samarbetet erbjuds medlemmarna möjlighet att utföra trygghetsbesiktningar, platssamverkan, trygghetscertifieringar, trygghetsvandringar samt gemensamma upphandlingar av exempelvis sophantering, säkerhetsbevakning, parkeringsbevakning och markskötsel.

Stadsdelsförvaltningarna är en viktig samverkanspart samt civilsamhället, med syfte att utbyta information, presentera önskemål och utveckla samarbetsområden.

I Järva har Familjebostäder samarbetat med föreningslivet för att erbjuda gratis vinteraktiviteter varje dag

från december till mars på Spånga IP. Boende har kunnat låna skridskor och längdskidor, vilket har varit uppskattat. Från juni kommer en outnyttjad yta att aktiveras med beachfotboll, beachvolleyboll samt hinderbana. På platsen kommer ett anti-våldsprojekt tillsammans med grundskolor i området synliggöras.

I Rågsved planeras för sjätte året i rad en Trygghetsdag i september, ett samarbete mellan Rågsveds Fastighetsägare och dess medlemmar, stadsdelen och polisen och årets teman kommer bli Platssamverkan Rågsved, Trygg utemiljö och Trygghet i hemmet. Syftet är att tillsammans med boende och lokala samhällsbyggare stärka tryggheten och gemenskapen i Rågsved.







Väktarbevakning



Sedan 1 mars 2022 ronddar en dubbelbemannad väktarbil Familjebostäders fastighetsbestånd under kvälls- och nattetid. Uppdraget är av förebyggande karaktär och syftande till att stärka hyresgästernas upplevda känsla av trygghet.





Bevakningskameror och intelligenta ljudstörare







Bevakningskameror används, på grund av den restriktiva hållningen i lagstiftningen, endast om behovet bedöms vara stort och efter en noggrann behovsanalys som redovisar tidigare prövade, analyserade och otillräckliga åtgärder. I syfte att öka användningen av bevakningskameror i bolagets bestånd, samt om möjligt i anslutande bostadsområden, bedriver bolaget ett proaktivt arbete både internt och externt tillsammans med bland andra polisen.




Sammantaget medges ett diversifierat urval av åtgärder gentemot otrygghet som i grunden måste analyseras för att rätt metod nyttjas i varje enskilt fall.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön och vid behov samverka med stadsbyggnadsnämnden				<p> Uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet.</p> <p>Analys</p> <p>Utökade marknadsföringsinsatser med bl.a. sociala medier, foliering och samarbetspartners.</p>
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant				<p> Montera bevakningskameror i fastigheter där konkreta störningar skapar otrygghet för hyresgäster. Översyn av befintliga kameror och bedömning av förutsättningarna för nya installationer pågår.</p> <p>Analys</p> <p>Löpande översyn av befintliga kameror och dokumentation av förutsättning för respektive installation.</p>
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism				<p> Via säkerhetschef har bolaget kontakten med stadens samordnare mot våldsbejakande extremism, deltar i nätverksmöten och genomföra ytterligare</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>aktiviteter om detta efterfrågas.</p> <p>Analys</p> <p>Dialog pågår mellan systerbolagen om ett gemensamt innehåll för en intern informations-/utbildningsinsats.</p>
 Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.				<p> Utifrån analys av kundenkätresultat genomförs förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger. Deltar i lokala fastighetsägarföreningar.</p> <p>Analys</p> <p>Vi strävar efter att våra kunder ska få en enklare vardag och vi fortsätter arbetet att bli en än mer förebyggande service- och förvaltningsorganisation. Kvitto på det att det arbetet ger resultat fick vi i 2021 års kundundersökning där trenden för service- och produktindex pekar fortsatt uppåt. Särskilt glädjande är resultatet för "Hjälp när det behövs" och "Ta kunden på allvar" där vi nu befinner oss i en ledande position jämfört med benchmark. Vi behöver givetvis vara fortsatt ödmjuka, konsekventa och målinriktade eftersom att kundernas krav och förväntningar på vår tillgänglighet, vår service och vårt bemötande blir allt högre. Under våren 2022 har vi utökat vårt fokus på kundbemötande och genomför en riktad insats för våra medarbetare som är i dialog och kontakt med våra kunder.</p> <p>Vi arbetar efter en bolagsgemensam prioritetsordning där NKI-åtgärder finns med som en given parameter. Input från hyresgästerna ramas in i våra förvaltningsteam för vidare beslut i en projektstyrningsgrupp. I förvaltningsteamet finns specialistkompetens om utemiljö, säkerhet, social hållbarhet, oriktiga</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>hyresförhållanden, störningsärenden mm. Syftet med förvaltningsteamerna är att medarbetarna närmast kund och fastighet ska ha förutsättningar för att besluta om områdesspecifika åtgärder.</p> <p>En riktad insats har inletts med fokus på Järva. Insatserna är bolagsövergripande och syftar till att öka tryggheten och nöjdheten i Järva.</p>
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbart för bostadssökande				<p> Arbete med att utreda förutsättningar för att inventera och markera tillgänglighet i system pågår, samt hur BFM ska kunna ta emot och synliggöra informationen för bostadssökande. En preliminär inventeringschecklista utifrån definitionen är framtagen.</p> <p>Analys</p> <p>En bolagsgemensam definition av tillgänglig bostad finns framtagen. I ett första steg kommer bostäder som är byggda 1996 och senare samt har hiss att markeras som tillgängliga vid uthyrning, detta planeras för start under hösten 2022. För att även äldre byggnader ska kunna bli sökbara via Bostadsförmedlingen krävs utveckling i fastighetssystemet samt noggrann inventering i samband med avflyttningsbesiktning.</p>
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet				<p> Samverkan med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolagen samt stadsdelsförvaltningar. Detta ska ske genom återkommande samverkansträffar i olika konstellationer. Fortsatt kommer samverkan med relevanta myndigheter att ske i samband med uthyrning av lokaler.</p> <p>Analys</p> <p>Pågående arbete i första hand genom informationsutbyte.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				<p> Erbjudna olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för idrotts- och kulturlivet.</p> <p>Analys</p> <p>När lämplig lokal blir ledig skickas förfrågan till berörd förvaltning.</p>
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser				<p> Förvaltarna för en dialog om trygghetsskapande åtgärder tillsammans med våra lokala hyresgästföreningar i respektive förvaltningsområde.</p> <p>Analys</p> <p>NKI-resultatet följs upp på flera organisatoriska nivåer i bolaget. Vi har en nära dialog och ett etablerat samarbete med våra lokala hyresgäster där tryggheten är en återkommande punkt på agendan. Våra lokala hyresgästföreningar får i dialogen en möjlighet att påverka utvecklingen och åtgärderna i boendemiljön.</p> <p>Syftet med uppföljningen är vår strävan efter att våra kunder ska få en enklare vardag och ett fortsatt arbete för att bli en än mer förebyggande service- och förvaltningsorganisation.</p>
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen				<p> Samverkan med myndigheter, genomföra riktade insatser, utveckla erfarenhetsutbytet med andra hyresvärdar. Bolaget kommer fortsatt verka för att stadsdelsförvaltningar i tidigt skede blir inkluderade, både övergripande och i enskilda ärenden, för att motverka risken att människor hamnar i utsatthet. Avhjälpa störningar i våra fastigheter genom ett proaktivt agerande.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har sedan tidigare utvecklat nya arbetssätt genom mer detaljerad statistik och ett mer proaktivt arbetssätt för att dels fortare och kraftigare kunna avhjälpa störningen och dels för att bättre kunna få en överblick över var och varför</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				störningarna sker. Vi har vidare säkerställt en tät och kontinuerlig dialog med stadsdelsförvaltningarna.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				<p>▶ Fortsatt arbete. Vid nytecknande av hyresavtal bedöma efterfrågan och möjligheter för anpassade användningsområden i aktuellt lokalbestånd.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med tecknande av avtal görs en bedömning om lokalen kan användas för flera ändamål som kan gynna de boende i området.</p>
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning i enlighet med respektive bolags underhållspolicy				<p>▶ Bolagets ombyggnadsprocess är under utveckling. Möjligheten för hyresgäster att påverka grad av standardhöjning i den egna lägenheten erbjuds i ombyggnationsprojekt.</p> <p>Analys</p> <p>Arbets sättet påbörjat inom ramen för kommande ombyggnation i kvarteret Draget. Uppföljning inför övergång i förvaltningsfas av arbetssättet avses göras efter sommaren.</p>
 Säkerställa trygga och säkra fastigheter och källarutrymmen i allmännyttan via trygghetsinventeringar				<p>▶ Information från trygghetsinventeringarna genererar input till förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger.</p> <p>Analys</p> <p>Trygghetsinventeringarna utförs i valda delar av våra förvaltningsområden och är en metod som används för att skapa ytterligare underlag om prioriteringar av åtgärder. Vi arbetar aktivt med investeringar i s k trygghetspaket i syfte att höja boendekvaliteten och trygghetsindex. Behovet är stort vilket medför behov av prioritering utifrån genomförande och finansiering av bolagets</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samlade underhållsbehov av befintligt fastighetsbestånd. Även NKI-resultatet som följs upp på flera organisatoriska nivåer i bolaget generar input. Vi har en nära dialog och ett etablerat samarbete med våra lokala hyresgäster där tryggheten är en återkommande punkt på agendan. Våra lokala hyresgästföreningar får i dialogen en möjlighet att påverka utvecklingen och åtgärderna i boendemiljön.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				<p>▶ Efter utvärdering fortsätter vi erbjuda kompiskontrakt till ungdomar. Lägenheter om 3 r o k erbjuds på korttidsavtal i max 4 år. Vi öronmärker lämpliga lägenheter som kompiskontrakt för ungdomar när vi skickar dem till bostadsförmedlingen.</p> <p>Analys</p> <p>Efter utvärdering har vi renodlat förmedlingen kompiskontrakt till att gälla enbart för ungdomar. Lägenheter om 3 r o k erbjuds på korttidsavtal i max 4 år.</p>
 Verka för att befintliga hyresgästlokaler utvecklas genom exempelvis arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende				<p>▶ Initiera dialog med Hyresgästföreningen om uppdraget. Dessa lokaler disponeras av Hyresgästföreningen som själva avgör vad lokalerna ska användas till. Bolaget kan stötta en utveckling i uppdragets riktning genom att ställa i ordning lokalen ändamålsenligt.</p> <p>Analys</p> <p>Förarbete pågår.</p>
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys Årets kundundersökning är ännu inte genomförd.		78	
	  Produktindex Analys		78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Årets kundundersökning är ännu inte genomförd.			
	 Rent och snyggt Analys Årets kundundersökning är ännu inte genomförd.		77	
	 Serviceindex Analys Årets kundundersökning är ännu inte genomförd.		83,8	
	 Trygghetsindex Analys Årets kundundersökning är ännu inte genomförd.		81	
				  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och stadens näringsliv ta fram och implementera spetsprojekt i tio utpekade platser i staden, i syfte att stärka tryggheten och den biologiska mångfalden genom smart växtbeklädnad av väggar Analys Inväntar kontakt av Miljö- och hälsoskyddsnämnden.
				  Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishanteringen av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar Analys Löpande översyn av organisation och förmåga till krisledning. Fortsatt kontinuitetsplanering och urval av krisledningsövning under

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				året.
				 Sammanställning av hantering av systematisk uppföljning av felanmälningar, klagomål och synpunkter. Analys Uppföljning sker årsvis i samband med verksamhetsberättelsen.

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

—

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet



Familjebostäder tillhandahåller försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Lägenheterna förmedlas till Stockholms stads stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och SHIS genom Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.










Familjebostäder arbetar vräkningsförebyggande i enlighet med framtaget metodstöd. Vi söker i ett tidigt skede en kontakt med stadsdelsförvaltningarna och de hyresgäster vilka riskerar att i förlängningen bli avhysta från sina hem.


Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023

Bolagets strategigrupp för tillgänglighet arbetade under 2019 fram en plan för hur stadens program skulle implementeras i bolagets verksamhet. Planen redovisar bolagets övergripande inriktning, verktyg och arbetssätt samt egna målbilder och eventuella utvecklingsbehov med stadens mål som utgångspunkt. Bolagets inriktning är att funktionshinderperspektivet ska ingå som en naturlig del i verksamheten. Det innebär bland annat att krav på tillgänglighet ställs i enlighet med bygg-, mark- och installationsstandards inklusive program för tidiga skeden. Sakkunniga involveras tidigt i projekten för att säkerställa delaktighet och tillgänglighet. Utöver detta har ett utvecklingsarbete avseende tillgängliga digitala tjänster skett bland annat i samband med införande av bolagets nya fastighetssystem Fast2 som möjliggjort digital signering och digitala beställningar. Även funktioner och design på bolagets websida har tillgänglighetsanpassats för att möta kraven i lagen om tillgänglighet till digital offentlig service. Arbetet pågår även avseende uppdraget kring gemensam definition inom staden för att äldre mfl lättare ska kunna söka och hitta en lämplig tillgänglig lägenhet.

WHO:s modell för Äldrevänlig stad


Bolagets insatser för att främja en äldrevänlig stad utgör en del av befintliga processer och förhållningssätt och redovisas inom respektive område, likt övriga av stadens program och ägardirektiv. Det rör t.ex. trygghet och säkerhet, fysisk tillgänglighet och sökbarhet om densamma i förmedlingen av bostäder. Perspektivet äldrevänlig stad inryms i allt från tidiga skeden när vi planerar bostäder till den löpande förvaltningen och dagliga servicen. Bolaget söker t.ex. också ackvisition för kollektivhus inom ramen för befintlig planering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	 Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter (FOT) inkl Bostad först Analys	28	120	
				 Förmedling av FoT, Bostad Först-förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. I samverkan med Bostadsförmedlingen bidrar bolaget löpande med dessa typer av kontrakt Analys Vi bidrar löpande med lägenheter till FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden. Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende och med hyresgästernas behov och trygghet i fokus				 Arbeta i bred samverkan tillsammans med flera aktörer och våra hyresgäster för att skapa långsiktigt trygga och trivsamma bostadsområden. Analys En del av bolagets ordinarie trygghetsskapande arbete
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar				 Arbeta med framtaget metodstöd tillsammans med stadsdelar samt med systerbolag. Analys Vi fortsätter att arbeta aktivt med det vråkningsförebyggande arbetet genom framtaget metodstöd och en upparbetad tät dialog med stadsdelarna, vilket har gett bra resultat. Vidare har vi utvecklat arbetssättet för att garantera en mer proaktivt förfarande med en riskminimering av avhysningar.
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet				 Process och rutin för tillgänglighetsinventering ska utarbetas. Analys En bolagsgemensam

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				definition av tillgänglig bostad finns framtagen. I ett första steg kommer bostäder som är byggda 1996 och senare samt har hiss att markeras som tillgängliga vid uthyrning, detta planeras för start under hösten 2022. För att även äldre byggnader ska kunna markeras/bli sökbara via BF krävs utveckling i fastighetssystemet samt noggrann inventering i samband med avflyttningsbesiktning.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys	5	6	

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Socialnämnden ska i samarbete med äldrenämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram rutiner för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd Analys Vi arbetar proaktivt med vräkningsförebyggande åtgärder enligt framtaget metodstöd och i tät dialog med respektive stadsdelsförvaltning.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv



Familjebostäder är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som verkar på en konkurrensutsatt

marknad. För bolaget är ett bra företagsklimat tillsammans med ett effektivt myndighetsutövande väsentligt för att vi ska kunna bedriva vårt uppdrag, inte minst inom samhällsbyggnad. Samtidigt är Familjebostäder en del av Stockholms stad med både medborgare och företag som kunder och samarbetspartners, dels genom våra upphandlade entreprenörer inom projekt och förvaltning och dels som hyresgäster i vårt lokalbestånd.

Tillgången till bostäder är en avgörande faktor för de företag och huvudkontor som vill etablera sig i Stockholm. I vision 2040 *Möjligheternas Stockholm* skapar en hög och kontinuerlig takt i stadsbyggandet en välfungerande bostadsmarknad där alla stadsdelar har ett brett utbud av blandade upplåtelseformer. Bolaget bidrar till ett förbättrat företagsklimat genom att bygga fler hyresbostäder och korta kötider i bostadskön.

Stadens näringslivspolicy pekar framförallt på det ansvar som bolaget har att främja nyföretagande och entreprenörskap, med ett fokus på ytterstadsstadsdelarna. Bolaget arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv i byggprojektens tidiga skeden för att projektera och bygga ändamålsenliga lokaler som bidrar till områdets utveckling och främjar näringslivets tillväxt. Hänsyn tas till den lokala köpkraften för att säkerställa affärsmässiga förutsättningar för alla parter. Bolaget kommer under året att fortsätta det proaktiva arbetet och stärka näringslivsperspektivet både i styrdokument och arbetsprocesser. Utvecklade analyser av områdenas behov inför uthyrning ska öka förutsättningarna för att bolagets lokaler bidrar till målsättningarna.

Stockholms kännetecknas enligt stadens vision 2040 av identitetsstarka stadsdelar med levande centrum och trygga offentliga rum. Familjebostäders lokalbestånd om cirka 2000 lokaler är en viktig beståndsdel för att nå visionen, inte minst i våra ytterstadsområden där behovet av näringslivets bidrag till en inkluderande och trygg stadsmiljö och fler arbetstillfällen är än mer påtagligt. Ett särskilt fokus lägger Familjebostäder i Rinkeby, både genom att följa utvecklingen och näringslivets förutsättningar på Rinkebystråket, men också genom en aktiv förvaltning av det flertalet övriga lokaler som finns i området. Särskilda insatser för trygghet planeras för på den så kallade Basargatan, ett stråk parallellt med Rinkebystråket.

Varje näringsidkare som är befintlig eller potentiell hyresgäst är en viktig kund för oss. Bolaget bedriver en verksamhet som arbetar direkt gentemot våra lokalhyresgäster, vilket stärker kunskapen och förståelsen för företagarnas vardag och förutsättningar.

Pandemin har påverkat många kommersiella hyresgäster och bolaget har under 2020-2021 prioriterat hanteringen av de drabbade. Förhoppningen är att under 2022 minska vakansgraden och säkerställa en ökad affärsmässighet i verksamheterna. Extra insatser på marknadsföring av lediga lokaler genomförs. Bolagets bidrag till Växla upp Stockholm är genom ett proaktivt arbete i vårt bestånd skapa förutsättningar för tillväxt och attraktiva stadsmiljöer.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov






Familjebostäder har en strategi och långsiktigt målsättning att ha en jämn och stabil produktion av nya bostäder med hög kvalitet. Det innebär krav på ett aktivt och systematiskt ackvisionsarbete för att säkerställa en markportfölj med nya byggrätter. Ackvisionsarbetet innebär att ta fram, utveckla och förankra projektidéer i huvudsak med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden inom Stockholms stad för att erhålla markanvisningar. Det innebär även krav på en produktion med hög kvalitet utifrån kundens behov och förväntningar. Bolaget kommer under året påbörjat ett arbete för att säkerställa en process från projekt till förvaltning som stärker vårt kunderbjudande och ger nöjdare kunder. Bolaget tillför under året även resurser samt ser över arbetssätt för att säkerställa ett garantiskede som uppfyller bolagets kunders förväntningar på hantering av eventuella brister i fastigheten och lägenheten.






Under 2022 är planen att påbörja byggnationen av totalt 404 nya lägenheter vilket överstiger budget med nio lägenheter. Anledningen är att en förskola i Älvsjöstaden görs om till lägenheter till följd av en













förändring i sent skede i stadsdelens behov av förskoleplatser. Byggnationen omfattar de sista projekten med bostäder i stadsutvecklingsområdet Älvsjöstaden och Drevvikshöjden samt tre projekt i Bandhagen. I Älvsjöstaden fortsätter bolaget utredningen om panncentralen för att se över förutsättningar och möjligheter att utveckla den k-märkta byggnaden.















425 lägenheter färdigställs under 2022. Drygt 200 lägenheter färdigställs i Farsta varav 125 lägenheter i Stockholmshusprojekt. Drygt 100 lägenheter färdigställs i Rågsved och resterande lägenheter ligger i Älvsjö. I utvecklingsområdena Älvsjö och Drevvikshöjden ser vi en hög färdigställandegrad av lägenheter under en kort tidperiod vilket har påverkat kötider i samband med uthyrning. Stockholmshuset är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion för att kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter.

Bolaget fortsätter arbetet med Rättvist byggande i nyproduktionen tillsammans med övriga fastighetsbolag i Stockholms stad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att till skapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation				<p>🟢 Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling</p> <p>Analys</p> <p>Genomförs löpande i samtliga nyproduktionsprojekt</p>
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt i syfte att, där det är lämpligt, bidra till att en mångfald av storlekar på bostäder byggs				<p>🟢 Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling</p> <p>Analys</p> <p>Genomförs löpande i samtliga nyproduktionsprojekt</p>
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				<p>🟢 I samband med lokalvakanser görs bedömningen om lokalen är möjlig för ändamålet.</p> <p>Analys</p> <p>Utredning om tomställda lokaler på Nordmarksvägen kan vara lämpliga att bygga om till LSS-boende pågår. Stadsdelen är delaktiga i arbetet.</p>
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafikenämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				<p>🟢 Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshuset, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag</p> <p>Analys</p> <p>Mobilitetsprogram införs till sommaren i kv Järflotta m fl</p>
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för				<p>🟢 Söka markanvisningar där SHIS kan ingå</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadens bostadsförsörjningsansvar				Start av planarbete planeras till hösten 2022 för Kistvägen i Gubbängen som innehåller SHIS
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				<p>▶ Löpande, i samband med större ombyggnationer, analyseras möjligheten till påbyggnad.</p> <p>Analys</p> <p>Ombyggnad från lokaler till lägenheter färdigställs 2022 i kv Järflotta</p>
 Leda arbetet med projekt Stockholmshuset, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga samarbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshuset ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshuset Analys Filmen.	35	183	<p>▶ Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshuset, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag. Gestaltningen kommer utvecklas till den lokala miljön. Företrädesvis i 60-70-talsbeståndet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har erhållit 2 stycken markanvisningar Örbyleden samt Tensta där möjligheten för Stockholmshuset utreds</p>
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet				<p>▶ Utreda och utvärdera våra rutiner och villkor för internkon samt vilket utfall dessa genererar.</p> <p>Analys</p> <p>Ej startad,</p>
				<p>▶ Vi vill se att vid uthyrning av nyproduktion fördela lägenheter till den interna kön för att verka för god rörlighet i det egna beståndet.</p> <p>Analys</p> <p>I varje nyproduktionsprojekts inflyttningsetapp annonseras lämpligt antal lägenheter utifrån efterfrågan i den interna kön.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper				 Söka markanvisningar där SHIS kan ingå Analys Start av planarbete planeras till hösten 2022 för Kistvägen i Gubbängen som innehåller SHIS
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ				 I samverkan med SBK och Explo delta i utveckling och breddning av process inom Stockholmshusen Analys Bolaget är redo att medverka vid initiativ från SBK och explo
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus	  Antal färdigställda lägenheter Analys		400	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Under året kommer projekt avslutas som gör att antal lägenheter i bolagets portfölj minskar. Under årets första tertial har inga nya markanvisningar hittills erhållits, vilket påverkar bolagets prognos för året.	4 200	4 800	
				 Ökat fokus på produktion och ackvisition av Stockholmshus Analys Kv Järflotta samt Vaddöfärdigställs till sommaren 2022. Filmen/Lådkameran byggstartat. Ackvisition pågår
 Utveckla infrastruktur för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				 2023 ska 90% av våra hushåll ha möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Inventering av samtliga flexpunkter är gjord, underlag och budget finns. Under 2021 kommer i första hand samtliga fastigheter där det går att komplettera med kärl eller molok för matavfall implementeras. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Sju ytterligare fastigheter har under första kvartalet startat matavfallsinsamling. Högdalenganläggningen som inte tas i bruk förrän 2024 är en förutsättning för att kunna samla in matavfall i våra sopsugar i Rågsved och Rinkeby.
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys	0	0	
				 En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för studentbostäder men inga planerade byggstartar 2022. Analys Projektportföljen innehåller studentbostäder inom kv Länsmannen
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer				 Söka markanvisningar där kollektivhus kan ingå. Studentbostäder ingår i befintligt projektportfölj. Analys innehåller studentbostäder inom kv Länsmannen. Ackvisition för kollektivhus pågår
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme				 Bolagets projektportfölj innehåller flera projekt planerade för träbyggnation. Analys I projekt Lådkameran och Filmen planeras för träbyggnation.
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys	35	200	 Målvärdet är i enlighet med av KF satt mål. Bolaget har en prognos för helåret där 404 lägenheter beräknas att påbörjas varav merparten planeras att starta under första tertiet. Analys Bolagets prognos för helåret har justerats med ytterligare nio lägenheter och uppgår till totalt 404 lägenheter.
	  Antal tillkomna permanenta	0	0	 Ackvisitionsarbete inkluderande SHIS pågår, markanvisningar som




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	genomgångsbostäder i SHIS regi Analys			inkluderar SHIS har inte erhållits. Analys Möjligheten utreds kontinuerligt i hela ackvisitionsprocessen.


2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Familjebostäders målsättning är att det ska vara enkelt att bo utan egen bil och det långsiktiga arbetet är att i linje med stadens övergripande vision flytta fokus från att äga till att ha tillgång till en bil. Utifrån bolagets strategi för mobilitet planeras för olika mobilitetstjänster i majoriteten av bolagets nyproduktionsprojekt bland annat i form av bilpool, cykelverkstad och cykelpool med el- och lådcyklar. En utveckling av mobilitetserbjudandet innebär att nya lösningar kommer att prövas som inkluderar både en modell för investering och förvaltning av framtida tjänster. Ett pilotprojekt för leveransboxar påbörjades under 2021 och utvärderas nu under våren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagets fastigheter				 Implementerar successivt i våra markskötselavtal att entreprenören ska samverka och samarbeta med staden avseende snöröjning. Inväntar Trafikkontorets arbete. Analys Inget nytt har inkommit

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft				 Erbjuder olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för kulturlivet. Möjliggöra för att flera kulturlokaler tillskapas och vara öppen för att befintliga lokaler kan samnyttjas. Analys Kulturskolan och biblioteket i Årsta har flyttat tillbaka till sina nyrenoverade lokaler. Fortsatt samarbete med kulturförvaltningen och övriga kulturaktörer för att hitta lämpliga lokaler som främjar stadens kultur- och nöjesliv.
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Kulturnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsdelsnämnder, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder ansvara för stadens deltagande i Wall Street Stockholm Analys Inväntar kontakt.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Familjebostäder bedriver ett aktivt arbete för att minska energianvändningen och nå energimålet 2023. Bolagets höga ambition vad avser att sänka driftskostnader och nå uppsatta energimål kräver initialt ekonomiska satsningar kopplat till driftoptimering samt översyn av styr- och regelsystem vilket är åtgärder som har prioriterats i budgeten 2022.

Bolaget arbetar systematiskt med att klara energikravet 55 kWh/kvm/år för nyproduktion. Under perioden 2018- aug 2021 har 21 nyproducerade fastigheter färdigställts och är nu under utvärdering. När fastigheterna driftsätts börjar energiuppföljningen. Identifierade brister rättas till så fort som möjligt. Ett gott samarbete med entreprenör och bolagets energiexperter samt driftsorganisation är en viktig förutsättning. Detta arbetssätt ökar möjligheten att nå ställda krav och ger bra erfarenhetsåterföring till projektering av kommande fastigheter.

Batterilager finns i två nyproducerade fastigheter. Den senaste fastigheten i Årsta har 550 kvm solceller och stort batterilager, har som mål att all solel ska nyttjas i fastigheten. Indikationen är att batterilagret ökar egenanvändning av producerad solel till mer än 85%, utan batterier uppgår egenanvändningen av solel till 70%.

Bolagets klimatmål, s.k. utsläppsbeting, baseras dels på att bolagets energimål uppnås och dels på bolagets satsningar på egen förnybar energi. Familjebostäder hade 2021 knappt 6800 kvm solceller på våra tak och har antagit ett solcellsmål om att uppnå drygt 8000 kvm till 2023, med inriktning på nyproduktion.

Familjebostäder har deltagit i ett demonstrationsprojekt för klimatberäkningar som finansierats av Energimyndigheten 2018-2021 och har slutredovisats i mars. Sammantaget har drygt 20 nyproduktionsprojekt klimatberäknats och beräkningarna har bl a använts i Boverkets arbete för lagen om klimatdeklarationer för byggnader. Nu pågår arbete för att skapa underlag för målvärde för lagen där Familjebostäder fortsatt deltar. Bolagets inriktning är att senast 2023 ha definierat ett takvärde för klimatpåverkan per nyproduktionsprojekt. Utredning har genomförts för att utreda till vilken kostnad de tio största klimatpåverkande byggmaterialen kan ersättas med klimatförbättrade material. Betong för grund och väggelement samt regler (stål och trä) ingår i utredningen. Stålrreglar och betong påverkar klimatavtrycket mest. Transporter påverkar och kan åtgärdas genom fossilfritt bränsle samt kortare transportavstånd.




Bygget av 126 nya hyresrätter i kvarteret Kabelverket 19 i Älvsjöstaden pågår. För att minska byggavfallet i projektet har Familjebostäder skickat 120 ton rivningstegel från en äldre byggnad till återbruk. Bolaget har analyserat effekter på ekonomi och klimat. Åtgärden har tydlig potential att både vara lönsam och att minska klimatpåverkan. Förutsättningar baseras på att en återbrukscentral finns i närområdet till Stockholm. Återbruk är en viktig fråga i handlingsplanen för cirkulärt byggande som implementeras i bolagets






verksamhet och en ytterligare metod för att minska klimatavtrycket i byggprojekt.




Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår både i befintligt bestånd och i all nyproduktion och bolaget kommer nå 85 % anslutna hushåll 2022. Uppföljning av insamlade matavfallsmängder fortsätter för att dels följa upp effekten av utrullning av s.k. startkit och dels för att ge återkoppling om resultat till hyresgästerna som fått möjlighet att börja sortera ut matavfall.











Familjebostäder arbetar för att ta fram en strategi och plan för att möta stadens mer ambitiösa mål avseende utbyggnad av laddinfrastruktur. I denna ingår att ta fram ett arbetssätt för att hantera inkomna önskemål om laddplatser, teknisk och administrativ lösning, lämplig affärsmodell, hyresnivå med mera.






Handlingsplan för biologisk mångfald implementeras under året i bolagets verksamhet och samordnas med bolagets arbete med grönytefaktor i nyproduktion.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				<p>🟢 Kontinuerligt tidigare lägga energiberäkningar för att identifiera möjliga projekt. I alla projekt presentera lösningar som kan ge energianvändning under 55 kWh/kvm och år. Prestationsbaserad betalplan kopplat till energibesiktning införts som standard för nyproduktionsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortsätter. Verktyg/program för att verifiera möjliga energilösningar i tidigt skede har identifierats.</p>
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår				<p>🟢 Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader</p> <p>Analys</p> <p>Förbereds i samtliga nyproduktionsprojekt</p>
 Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi				<p>🟢 Handlingsplan för cirkulärt byggande ska implementeras i Familjebostäders verksamhet. Under 2022 utvecklas av Miljöförvaltningen gemensam vägledning, för byggande bolag i Sthlm, för projektering med cirkulära principer för ombyggnad, nybyggnad och vid rivning. FB deltar i referensgruppen.</p> <p>Analys</p> <p>Stadens centrala arbete med vägledning för projektering för cirkulärt byggande ombyggnation och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				nyproduktion är i avslutande skede, där Familjebostäder deltar.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				<p>▶ Fortsätta med etablerat arbetssätt för driftoptimering och kontinuerligt vidareutveckla med ständiga förbättringar</p> <p>Analys</p> <p>Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning pågår kontinuerligt.</p>
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse				<p> ▶ Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar.</p> <p>Analys</p> <p>Samordning av bolagets arbete för att motverka värmeböljor pågår. Samordning av bolagets arbete för inventering och åtgärdsförslag för att hantera skyfall, för högrisk fastigheter avseende, pågår.</p>
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				<p>▶ Implementera bolagets antagna mobilitetsstrategi i nyproduktion. Utifrån projektets förutsättningar och platsens behov erbjuds flertalet olika åtgärder i syfte att göra det enkelt att bo utan egen bil.</p> <p>Analys</p> <p>Mobilitetsprogram införs till sommaren i kv Järflotta m f</p>
 Successivt förse alla sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Bolagens parkeringsplatser ska förse med laddinfrastruktur av				<p>▶ Det pågår ett arbete med att ta fram en strategi och plan för FBs utbyggnad av laddinfrastruktur. I denna ingår att ta fram ett arbetssätt för att hantera inkomna önskemål om laddplatser och lämplig affärsmodell, administrativ lösning, hyresnivå mm.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
minst typen normalladdning enligt följande plan: I innerstadens garage minst 30 procent 2023, 50 procent 2026 och 100 procent 2028. Utanför innerstaden och ytor i hela staden med minst 20 procent 2023, 50 procent 2026 och 80 procent 2030. Målen för 2028 respektive 2030 ska i ljuset av teknikutvecklingen prövas 2026.				<p>Analys</p> <p>Arbete pågår för att ta fram en plan för utbyggnad av laddinfrastruktur. Bedömningen är att volymsmålen förekommer efterfrågan bland bolagets bilplatshyresgäster och medför därmed en oviss återbetalning på investeringen samt stor arbetsinsats att hantera förnyelse av hyresavtal såväl som utbyggnad.</p>
 Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats				<p>▶ Detta erbjuds i dag. Det pågår ett arbete med att ta fram en strategi och plan för FBs utbyggnad av laddinfrastruktur utifrån de nya målen. I denna ingår att ta fram ett arbetssätt för att hantera inkomna önskemål om laddplatser och lämplig affärsmodell, administrativ lösning, hyresnivå mm.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår för att ta fram en plan för utbyggnad av laddinfrastruktur i befintligt bestånd. Inkomna förfrågningar från bilplatshyresgäster behandlas och bedöms per förfrågan, och avgörande för att bygga laddplats är att kapaciteten i elanslutningen är tillräckligt för ytterligare laddpunkt. Huvuddelen av bolagets garageplatser hanteras av SPAB.</p>
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak				<p>▶ Arbeta fram beslutsunderlag för fastställande av projekteringsprinciper gällande solceller och gröna tak i ny- och ombyggnation i syfte att säkerställa affärsmässiga och miljömässiga vinster. Mål till 2023 att öka solceller/solfångare 50%.</p> <p>Analys</p> <p>Pågår.</p>
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån				<p>▶ All nyproduktion utgår från att primärt välja fjärrvärme</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				Fjärrvärme är alltid primär värmekälla i vår nyproduktion
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys		100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Av staden höjd ambitionsnivå redan 2022 som bolaget bedömer möjlig att nå först 2023.		90 %	 Matavfallsplan Analys Matavfallsplan finns som styr på att nå minst 90% anslutna till år 2023
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) Analys Fem av 7 projekt har klara LCA-beräkningar. Två projekt kvarstår att färdigställa.		100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys		100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys		100 %	
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Utfall per 2021-08-20 uppgår till 654 MWh.		1 244 MWh	 Energistrategi Analys Bolagets solcellsyta utökas med 2300 kvm till år 2023. 2019: 5825 kvm 2023: 8000 kvm
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla		130 kWh/m2	 Långsiktig energiplan Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys			Påbörjat
	 Minskning av CO ₂ e till 2023 Analys		1 800 CO ₂ e	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys		4 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys		255,7 GWh	
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafikinämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen B Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden Analys Arbetet påbörjat och hanteras av bolagets hållbarhetsstrateg miljö.
				 Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafikinämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</p> <p>Samordning av bolagets arbete pågår.</p>
				<p> Stockholm Vatten och Avfall AB ska i samråd med kommunstyrelsen ta fram ett stadsövergripande kommunikationskoncept för ökad matavfallsinsamling i stadens verksamheter i samarbete med stadsdelsnämnderna, Stockholms stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, utbildningsnämnden, socialnämnden och servicenämnden</p> <p>Analys</p> <p>Stockholm vatten och avfall leder arbetet i samarbete med SLK med att ta fram ett kommunikationsunderlag som ska användas av stadens förvaltningar och bolag för att uppmuntra de egna verksamheterna att matavfallssortera. Materialet kommer att innehålla såväl bilder som gemensamma budskap.</p>

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser









Pågående oroligheter i omvärlden som bidrar till hög inflation och ökade räntor påverkar bolagets finanser och utmanar bolagets resultat i förhållande till budget. För en långsiktigt hållbar ekonomi arbetar bolaget systematiskt för att effektivisera drift och förvaltning genom egenkontroll och förebyggande rondering i fastigheterna. Vidare görs en större satsning på en optimerad och noggrann drift som även ska bidra till lägre energiförbrukning och därmed lägre kostnader. Bolaget arbetar strukturerat och proaktivt med planerat underhåll för att bidra till framtida kostnadsbesparingar. Den långsiktiga underhållsplanering är en nyckelfaktor för att affärsmässigt förvalta det förmögensvärde som fastighetsbeståndet utgör.

Familjebostäder har en god finansiell ställning och nyproduktion är fortsatt en attraktiv investering som ger goda intäkter och en stabil avkastning med låg risk. Marknadsmässiga avkastningskrav ställs i investeringskalkylen som tillsammans med projektplaner och riskbedömningar bidrar till en lönsam och hållbar affär. Under året har bolaget arbetat med att utveckla investeringskalkylen för ny- och ombyggnation för ökad transparens.

Bolaget arbetar med att utveckla och säkerställa ett affärsmässigt agerande hos samtliga medarbetare genom utbildningar samt utveckling av bolagets beslutsstödsystem för förbättrad styrning, planering och uppföljning. Interna utbildningar i fastighetsekonomi, kalkylering och värdering planeras under våren och hösten tillsammans med fortsatt utveckling av beslutsstödet, bland annat förbättrad stöd för underhållsplanering och uppföljning. I beslutsstödet implementeras nu även en lokalmodul för simulering och förbättrad prognostisering av lokaluthyrning och kontrakt.

Väl fungerande och användarvänliga system med hög grad av automatisering och digitalisering och är en förutsättning för ökad effektivitet och produktivitet och ett viktigt utvecklingsområde. En utvecklad ärendehantering och en ökad processororientering med ett starkt kundfokus är ytterligare fokusområden som är prioriterade under 2022 för en effektivare organisation och nöjdare kunder. Processbaserad verksamhetsutveckling är ett prioriterad satsning för ökad samverkan och nöjdare kunder.

Bolaget har fortsatt en mycket hög leverantörstrohet där 98 procent av bolagets inköp 2021 gjordes från upphandlade leverantörer. Bolaget arbetar sedan ett flertal år tillbaka tvärfunktionellt med inköp i kategoriteam där organisationens samlade kompetens bidrar till en bättre affär och där intressenters behov identifieras i ett tidigt skede. Under 2022 kommer avtalsuppföljning vara ett prioriterat område för att säkerställa leverans samt stärka och effektivisera processerna för framtida inköp. Under våren har utmaningar identifierats där den höga inflationen påverkar bolaget leverantörer och dialoger har initierats för att säkerställa en leverans.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		5,5 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys	3,03 %	1 650 mnkr	
	 Direktavkastning Analys		1,9 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys		669	
	 Driftnetto/kvm Analys		694	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	100	330	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Systematiskt kvalitetsarbete

I linje med stadens vision om att vara världens mest innovativa och smarta stad har Familjebostäder ”digitalt först” som övergripande strategi. Familjebostäder ska uppnå verksamhetsmålen genom en högre grad av digitalisering. En strategi för att peka ut riktning och på en övergripande nivå beskriva hur mål och visioner är under framtagande.

Störst genomslag av de digitala satsningarna sker hos våra hyresgäster. Det nya fastighetssystemet, FAST2, skapar möjligheter till fler e-tjänster, förbättrad service och minskar administrationen varför utvecklingsmöjligheterna som det nya systemet erbjuder har fortsatt hög prioritet i bolagets utvecklingsagenda. Familjebostäder nya avtal för kommunikationstjänster möjliggör för bolaget att successivt kunna leverera nya tillkommande tjänster till våra hyresgäster som ligger i linje med den samhällsutveckling som sker.



Internt spelar digitalisering en viktig roll för automatisering och effektivisering av bostadsbolagets inre arbetsprocesser. Bland annat prövas 3D-scanning av fastigheter för att tillgängliggöra träffsäkra och analyserbara digitala gestaltningar.





Digitalt först som strategi ställer höga krav på medarbetarnas förändringsförmåga vilket gör att digitalisering går hand i hand med en utveckling av företagskulturen och de interna processerna för ledning och styrning. Särskilt utpekade resurser finns för process- och projektutveckling, i syfte att skapa förutsättningar för utveckling genom systematik och kvalitet.




Bolaget fortsätter sitt deltagande i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, ett samarbete med Sveriges Allmännytta och övriga allmännyttiga bolag med målet att snabbare och med samordnade resurser kunna driva digitaliseringsfrågor.











Effektiv lokalanvändning












Bolaget har under 2022 initierat ett arbete att se över bolagets arbetsplatskontor i syfte att utveckla och effektivisera nyttjandet. Målsättningen är att bolagets arbetsplatser ska vara verksamhetsanpassade, attraktiva och effektiva samt stödja ett processorienterat arbetssätt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden				 Bedömnings- och utgångspunkt i projektplaner för underhåll Analys Bedömning av bevarandebehov baserat på kulturhistorisk klassning införlivad i beslutsprocess som särskild punkt. Därutöver görs, om möjligt, motsvarande bedömning även för fastigheter utan klassning. Syftet är att erhålla underlag som bättre belyser hållbarheten ur ett

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				helhetsperspektiv.
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd				<p>▶ Utvärdera användningen av batterilager i fastigheterna Avin 1 och Rösträknaren 1 så att solelöverskott lagras istället för att sälja till elnätet</p> <p>Analys</p>
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås				<p>▶ Under 2021 togs ett samarbetsavtal fram. Enligt avtalet monteras smarta lås på hyresgästernas dörrar efter brukarens samtycke, tillgången till portarna sköts via bolagets Aptus som läggs i nyckelgömmor.</p> <p>Analys</p> <p>Pågår enligt plan.</p>
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande				<p>▶ Fortsätta arbetet med att effektivisera processer i syfte att öka bolagets måluppfyllelse i både löpande förvaltning och ombyggnation.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetsättet testas under 2022 inom ramen för pågående ombyggnationsprojekt. Utvärdering avses göras hösten 2022.</p>
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras				<p>▶ Uppdatera underhållsplanen och hur den genereras och förvaltas kontinuerligt. Kortsiktigt höja planeringshorisonten och tydliggöra behovsbenämning och prioriteringsstruktur. Därefter tydliggörande av prioriteringsmodellen för att underlätta prioriteringsförfarandet och upprätta en sekvenserad lista på åtgärder som kan resursplaneras löpande.</p> <p>Analys</p> <p>Systemstödet för underhållsplanen har utvecklats ytterligare. Arbetet pågår för att fylla och komplettera underhållsplanen så att den framgent omfattar hela fastighetsbeståndet. Det är ett långsiktigt flerårigt arbete som följer en</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>framtagen plan och strategi.</p> <p>Vi arbetar och förfinar den bolagsgemensamma prioriteringsordningen för våra LPU-åtgärder. LPU-behov fångas upp av förvaltningsteamet för vidare beslut i en tvärfunktionell projektstyrningsgrupp. Utveckling för att ytterligare förbättra bolagets förmåga att planera, prioritera och genomföra planerat underhåll sker även med hjälp av extern expertis inom ramen för ett särskilt projekt benämnt "Hela Huset". Den externa expertisen tillför kompetens och kunskap som organisationen framgent bör ha i egen regi.</p>
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens				<p>🟢 Ständigt se över vårt inköpsarbete genom att följa tydliga processer och riktlinjer. Dialog med verksamheten samt våra leverantörer</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med översyn av enhetens uppdrag kopplat till verksamhetens behov är påbörjat.</p>
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur				<p>🟢 Genom att arbeta med kontinuerlig omvärldsbevakning och kompetensutveckling följs teknikutveckling inom området. Familjebostäder har i slutet av 2020 referensgivare för temperatur/fuktmätning i realtid installerade i ca 45% av beståndet för att kunna säkerställa inomhusklimatet genom aktiv optimering och det arbetet fortlöper.</p> <p>Analys</p> <p>Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning pågår kontinuerligt.</p>
 I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av				<p>🟢 I samband med lokalvakanser görs bedömningen om lokalen är möjlig för ändamålet.</p> <p>Analys</p> <p>När lämplig lokal blir ledig</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
fastighetsbestånden inklusive lokaler				fråga stadsdelen om behov finns och se över möjligheten att bygga om till LSS-boende. Utredning om tomställda lokaler på Nordmarksvägen kan vara lämpliga att bygga om till LSS-boende pågår. Stadsdelen är delaktiga i arbetet.
 Sträva efter att upprustning och underhåll inte ska försämra fastigheternas kulturvärden				<p> Bedömnings- och utgångspunkt i projektplaner för underhåll</p> <p>Analys</p> <p>Bedömning av bevarandebehov baserat på kulturhistorisk klassning införlivad i beslutsprocess som särskild punkt. Därutöver görs, om möjligt, motsvarande bedömning även för fastigheter utan klassning. Syftet är att erhålla underlag som bättre belyser hållbarheten ur ett helhetsperspektiv.</p>
 Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafikenämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar				<p> Utredda förutsättningar för en muralmålning i Rågsved</p> <p>Analys</p> <p>Initierat dialog med Stockholm konst för ett samarbete kring detta.</p>
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt				<p> Bolaget söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i det ordinarie ackvisitionsarbetet.</p> <p>Analys</p> <p>pågår</p>
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	84	84	
	  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut Analys		0 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys		100 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys		100 %	
	  Index Bra arbetsgivare Analys	84	84	
	  Sjukfrånvaro Analys	5,2 %	5,5 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,6 %	2,5 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Genomgång av behörigheter i Agresso görs enligt rutin två gånger per år.