



KONTAKT

Annette Elmström

087372006

annette.elmstrom@familjebostader.com

AB Familjebostäders styrelse kallas till sammanträde 1/2019

TID

Torsdagen den 21 februari 2019 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. Utfallsrapport årsbokslut 2018 (FB 2019/149)
4. Årsredovisning och revisionsrapport 2018 (FB 2019/220)
5. Hållbarhetsrapport 2018 (FB 2019/221)
6. Lekmannarevisorns granskningsrapport och Stadsrevisionens granskningspromemoria 2018 (FB 2019/222)
7. Redovisning av genomfört internkontrollarbete 2018 (FB 2018/1822)
8. Finansiell månadsrapport 2018-12-31 (FB 2019/266)
9. Avgivna remissvar, anmälan (FB 2019/265)
10. Stämmoombud vid dotterbolagens årsstämmor 2019 (FB 2019/87)
11. Firmatecknare för AB Familjebostäder (FB 2019/92)
12. Antagande av reviderad finanspolicy (FB 2019/219)
13. Anmälan av delegationsbeslut (FB 2019/166)
14. Bostadsuthyrningen 2018, rapport (FB 2018/1762)
15. Lokaluthyrningen 2018 - rapport (FB 2019/144)
16. SABOs Klimatinitiativ (FB 2019/194)
17. Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2019 - Beslut (FB 2019/43)
18. Nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 17, Älvsjö, genomförandebeslut (FB 2019/106)
19. Arbetet med olaga andrahand, information
20. VD-rapport
21. Övriga frågor

Välkommen!

Föregående protokoll - anmälan

1



KONTAKT

Annika Hejde Palm
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

Protokoll 7/2018

fört vid sammanträde för AB Familjebostäders styrelse den 4 december 2018
kl. 08:15-09:30, Hammarby Allé 150, Lokal Landsort

NÄRVARANDE

Styrelseledamöter Ann-Margarethe Livh (V)
Christina Elffors Sjödin (M)
Arvid Vikman (S)
Ray Zegarra (MP) §§1-6, §§13-14
Mikael Lind (M)
Ewa Samuelsson (KD)
Thomas Högberg (S) ersätter Åsa Odin Ekman (S)
Daniel Gustafsson (MP) §§7-12 ersätter Ray
Zegarra (MP)

Suppleanter Daniel Gustafsson (MP) §§1-6, §§13-14
Lars-Erik Backman (V)
Peter Lundberg (M)
Marcus Hartmann (M)
Hanna Gerdes (L)

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

Justerare Christina Elffors Sjödin, Ann-Margarethe Livh

Paragraf §§1-14

Sekreterare Annika Hejde Palm

§ 1. Föregående protokoll - anmälan

Anmäldes justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 9 oktober 2018.



§ 2. Val av justeringspersoner

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

§ 3. Avgivna remissvar - anmälan

DNR FB 2018/1925

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten för avgivna remissvar.

§ 4. Firmatecknare för AB Familjebostäder

DNR FB 2018/1771

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

AB Familjebostäders firma skall tecknas – förutom av styrelsen – av verkställande direktören Jonas Schneider, tf chefen för VD-staben Susanne Kilgren, ekonomichefen Karin Jacobsson, chefen för Projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, fastighetschefen Lars Nylund, HR-chefen Therese Kjellgren, kommunikationsdirektören Erica Lawesson, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna, Christina Elffors Sjödin, Ann-Margarethe Livh, 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.

Beslutet justeras omedelbart.

§ 5. Finansiell månadsrapport 2018-10-31

DNR FB 2018/1877

Förelåg Stadsledningskontorets månadsrapport för oktober 2018.

Styrelsen beslutade lägga Stadsledningskontorets rapport till handlingarna.



§ 6. Resultatrapport AB Familjebostäder januari - oktober 2018

DNR FB 2018/1946

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade godkänna resultatrapporten.

§ 7. Verksamhetsplan och budget 2019

DNR FB 2018/1782

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till verksamhetsplan och budget för 2019.

Jonas Schneider och Karin Jacobsson föredrog muntligt.

Ordföranden Christina Elffors Sjödin m fl (M) yrkade bifall till verkställande direktörens förslag.

Ledamoten Arvid Vikman m fl (S) och vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) yrkade att styrelsen skulle besluta:

Att i huvudsak godkänna förslaget till verksamhetsplan och budget för 2019 och hänvisa till socialdemokraternas respektive vänsterpartiets budgetmotioner.

Att därutöver anföra:

Den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både staden och stockholmarna. Takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver därför öka till minst 2000 bostäder per år och byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror behöver prioriteras. Allmännyttan har ett lagstadgat samhällsansvar att bidra till bostadsförsörjningen i staden och tillhandahålla bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Stadens bostadsbolag ska bygga bostäder som unga, studenter, och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

I stället för att låta allmännyttan bygga nya bostäder har den borgerliga majoriteten meddelat att de vill ombilda hyresrätter i ytterstaden. De meddelade först att det enbart handlade om ytterstaden och enbart på hyresgästernas egna initiativ, men det står nu klart att det även är aktuellt med försäljningar av hela fastighetsbestånd som ska säljas ut från allmännyttan. Detta är en återgång till den politik som fördes under de borgerliga mandatperioderna mellan åren 2006 och 2014 då mer än 26 000 bostäder reades ut från stadens allmännytta.

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Vårt koncept är att förtäta i ytterstaden, ta bort fysiska och sociala barriärer och bygga ihop välbärgade och ekonomiskt utsatta områden. De allmännyttiga bolagen ska aktivt sträva efter att minska sociala klyftor och att bryta den geografiska segregationen. Ytterstaden



ska utvecklas och en god tillgång till mötesplatser, utemiljöer, kultur och offentlig samt kommersiell service ska säkerställas i alla delar av staden.

Ordföranden ställde de båda förslagen emot varandra.

Styrelsen beslutade godkänna verkställande direktörens förslag till verksamhetsplan och budget för 2019.

Reservation avgavs av ledamöter representerande (S) och (V) till förmån för deras eget förslag till beslut.

§ 8. Ny limit för AB Familjebostäder - anmälan

DNR FB 2018/1958

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

Ny limit 2019 om 8 200 mnkr godkänns.

§ 9. Revidering av delegationsordning

DNR FB 2018/1778

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med förslag till reviderad delegationsordning.

Styrelsen beslutade godkänna delegationsordningen.

§ 10. AB Familjebostäders nyproduktion i projektet Brevlådan, Svedmyra - slutredovisning

DNR FB 2018/1033

Förelåg redovisning av verkställande direktören.

Styrelsen beslutade följande:

- Slutredovisning av projektet Brevlådan godkänns.
- Kommunfullmäktige föreslås godkänna slutredovisningen gällande nybyggnad av 126 bostäder till en total slutkostnad om 310,1 mnkr inklusive moms.

§ 11. AB Familjebostäder nyproduktion projektet Kabelverket 12 Hus 8A i Älvsjö - slutredovisning

DNR FB 2018/1893



Förelåg styrelseärende av verkställande direktören med slutredovisning av nybyggnadsprojekt inom Kabelverket 12, Älvsjö.

Styrelsen beslutade godkänna slutredovisning av Kabelverket 12 Hus 8 A.

§ 12. Stockholmshyra - information

Jonas Schneider gav en muntlig lägesrapport om det pågående arbetet för att införa systematisk hyressättning i Stockholm.

§ 13. VD-rapport

Jonas Schneider gav en lägesrapport angående de årliga hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen.

§ 14. Övriga frågor

Inga övriga frågor ställdes.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
LENA CHRISTINA,ELFFORS SJÖDIN	2018-12-06
Ann-Margarethe Christina,Lihv	2018-12-08

Utfallsrapport årsbokslut 2018

3

FB 2019/149



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
087372042
karin.jacobsson@familjebostader.com

Utfallsrapport årsbokslut 2018

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna verksamhetsberättelsen för årsbokslutet 2018.

Sammanfattning

Verksamhetsberättelsen sammanfattar verksamhetsåret 2018 inklusive måluppfyllelse för året. Bolaget har en god måluppfyllelse där 31 indikatorer av 37 uppfylls helt eller delvis.

Bolaget redovisar ett resultat för 2018 på 309 miljoner kronor vilket överträffar budgeterat resultatkrav på 295 miljoner kronor. Värdet på bolagets fastigheter har utvecklats över förväntan och värderas till 38,9 miljarder kronor jämfört med 35,5 miljarder kronor 2017.

Bolaget har under 2018 färdigställt 276 nya lägenheter.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen. Rapportering har skett i enlighet med tidplan till Stockholms stadshus AB den 18 januari 2019.

Bilagor

1. Utfallsrapport VB 2018 AB Familjebostäder

Utfallsrapport VB 2018

Familjebostäder

Stockholms Stadshus AB Org.nr 556415-1727

Postadress

105 35 STOCKHOLM

Besöksadress

Stadshuset, 3 tr.

Telefon

08-508 290 00

Fax

08-509 290 80

E-post

info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman	5
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	5
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	7
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	14
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	19
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	19
Bolagsspecifika inriktningar	19
2. Ett klimatsmart Stockholm	20
2.1 Energianvändningen är hållbar	20
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	22
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	23
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	24
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	25
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	25
Bolagsspecifika inriktningar.....	26
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	26
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	26
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	26
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	27
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	28
Bolagsspecifika inriktningar.....	29
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	29
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	29
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	30
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	31
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	32
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	32
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	33
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	34

Sammanfattande kommentar

Under 2018 har Familjebostäder arbetat i enlighet med fastställd verksamhetsplan med god måluppfyllelse och ett ekonomiskt resultat som överstiger budget.

Antalet färdigställda lägenheter följer plan och bolaget har under året bidragit med 276 nya lägenheter. Antalet påbörjade lägenheter når dock inte budget bl a till följd av överklagat marklov, försening i fastighetsbildning samt initialt för hög offererad prisnivå på entreprenader. Ombyggnationen av det nya polishuset i Rinkeby har pågått under hela året med ett planerat färdigställande som blivit framflyttat till mars 2020 till följd av oförutsedda grundläggningsförhållanden.

Arbetet med att ta fram en modell för Stockholmshyra har pågått under hela året och i december tecknades en principöverenskommelse med Hyresgästföreningen. Inom ramen för detta arbete har även en inventering av bolagets fastigheter genomförts under tiden maj-juni utifrån den modell som tagits fram tillsammans med Hyresgästföreningen.

Trygghet och säkerhet har haft ett stort fokus i bolagets verksamhet under året. Utvecklingsarbetet under temat "Bygg ditt Fagersjö" har fortsatt under 2018 att i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning genomföra ett antal åtgärder som framkom i samband med workshops 2017. I Rinkeby har arbetet fortsatt med riktade insatser avseende ökat skalskydd på fastigheter, installation av trygghetskameror i garage, utökade samarbeten med bl a polisen och ett aktivt systematiskt brandskyddsarbete. Bolaget har också påbörjat en ny omgång trygghetsbesiktningar av samtliga fastigheter i samarbete med fastighetsägarföreningen i Järva och Rågsved med målet att förbereda dessa fastigheter för trygghetscertifiering. I Rågsved har en trygghetsdag genomförts för Rågsvedsborna med brand och krisberedskap som fokusområden.

Arbete har även skett inom ramen för bolagets centrumutveckling. En affärsplan för utveckling av Gubbängens centrum har tagits fram utifrån underlag från workshops med boende och näringsidkare i området med målsättningen är att skapa ett attraktivt, tryggt centrum med höjd kundnöjdhet. Rinkebystråket har inte infriat förväntningarna avseende bland annat omsättning och besöksunderlag. Med anledning av det har utredning och analys initierats under hösten 2018, vilket ska resultera i en handlingsplan på kort och lång sikt. Det arbetet förväntas klart under första halvåret 2019.

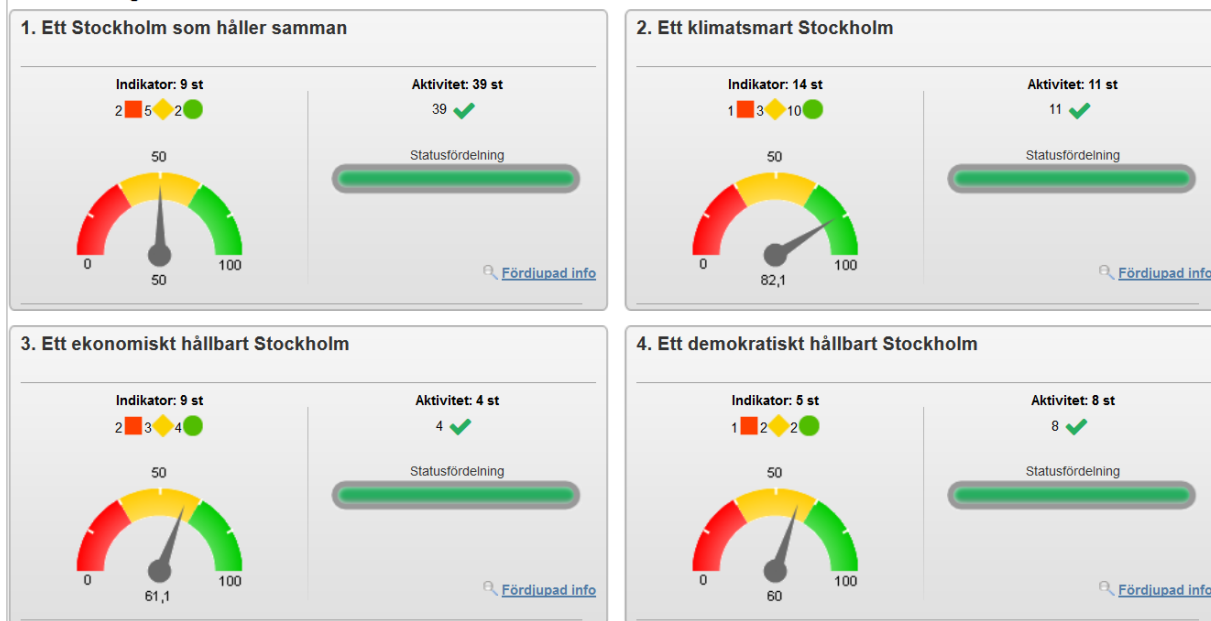
I samband med miljörevision i april uppgraderades miljöledningssystemet till ISO14001/2015 vilket innebär ett ökat fokus på miljöarbete och en ny certifiering har erhållits under året.

Totalt har 135 personer erbjudits sommarjobb, stockholmsjobb eller någon form av praktik på Familjebostäder under året. Inom bolaget har en flerårig satsning på ledarutveckling påbörjats under 2018 för att möta de utmaningar som Familjebostäder och branschen står inför.

Tillväxten i bolaget är hög med nästan 1 000 nya lägenheter i produktion. Tillsammans med höga förväntningar från kunder och omvärld ställer detta krav på verksamhetsutveckling för att möta tillväxten och upprätthålla vårt kunderbjudande. Ett flertal utvecklingsprojekt med fokus på processutveckling och digitalisering pågår där implementeringen av det nya fastighetssystemet Fast2 är av stor betydelse för bolagets utveckling. Fast2 kommer att skapa förutsättningar och ge oss förmåga att ta ett stort kliv vad gäller effektivisering och ökad digital kommunikation. Under året har även programmet Smarta boendemiljöer pågått med försöksverksamhet avseende bl a digitala lås. Pågående utvecklingsprojekt tillsammans med övriga initiativ i enlighet med bolagets affärsplan kommer att skapa bra förutsättningar för framtiden med en effektiv och modern verksamhet och service till nuvarande och framtida hyresgäster.

För att möta upp de utmaningar som bolaget står inför har också förändringar gjorts i organisationen. Inom fastighetsavdelningen har ansvaret för vissa frågor justerats. En avdelning för affärsutveckling har skapats för att tydliggöra fokus på utveckling och stöd till affärsområdena utöver att säkerställa sedvanliga stabsfunktioner. IT-enheten heter numera enheten för digital utveckling för att bättre spegla företagets ambition för dessa frågor.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Bolaget redovisar ett resultat före skatt på 309 mnkr, vilket överstiger budgeterat resultat för 2018. Jämfört med föregående år är resultatet 24 mnkr lägre främst till följd av högre kostnader för värme, snöröjning, underhåll samt avskrivningar. Årets resultat påverkas även av kostnader hänförliga till införandet av nytt fastighetssystem samt systematiserad hyressättning som är högre än föregående år.

Nettoomsättningen ökar med 55 mnkr jämfört med 2017, vilket främst hänförs till den årliga hyresutveckling samt tillkommande färdigställda lägenheter. Bolaget har under året flyttat in nya hyresgäster i 376 lägenheter i projekten Kabelverket 9 i Älvsjö, Giggen i Tallkrogen, i den ombyggda fastigheten Limkakan 4 i Gubbängen samt påbörjat inflytt i Promenadskon i Älvsjö. Hyresutvecklingen för bostäder är något bättre än budget.

Bolagets driftskostnader har under 2018 påverkats av den kalla och snörika inledningen på året med höga kostnader för värme och snöröjning. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader 64 mnkr högre. I utfallet ingår även högre upparbetat planerat underhåll samt kostnader för införandet av det nya fastighetssystemet Fast2. Jämfört med budget är fastighetskostnader 20 mnkr högre främst till följd av högre kostnader för värme och snöröjning samt planerat underhåll.

Centrala administrativa kostnader är något lägre än budget men högre än föregående år. I utfallet ingår kostnader för verksamhetsutveckling kopplat till bolagets tillväxt och långsiktiga ägaruppdrag främst hänförligt till systematiserad hyressättning och ledarskapsutveckling. I kostnaden ingår även förgävesprojektering om drygt 7 mnkr avseende projekten Vedstapeln 79 lägenheter, Brevbäraren 230 lägenheter och del av Fruängsgården 77 lägenheter där förutsättningar för nyproduktion av flerbostadshus har ändrats.

Avskrivningarna uppgår till 402 mnkr vilket är högre än föregående år till följd av helårseffekt av föregående års färdigställda lägenheter tillsammans med årets färdigställda lägenheter men lägre än budget.

Räntekostnaderna uppgår till 57 mnkr vilket är drygt 11 mnkr lägre än budget till följd av en lägre investeringsvolym än budgeterat. Räntekostnaderna är även något lägre än föregående år.

Sammanfattningsvis redovisar bolaget ett bra resultat där nya lägenheter färdigställs enligt plan och bidrar positivt till bolagets driftsnetto. Den kalla och snörika vintern har dock haft en stor negativ påverkan på bolagets driftsnetto tillsammans med en högre kostnad för planerat underhåll samt fastighetsadministration framför allt hänförligt till byte av fastighetssystem. Bolagets driftsnetto minskar därför jämfört med tidigare år och budget.

Bolaget har fortsatt mycket svårt att nå nyproduktionsmålet. Samtliga processer inför byggstart tar längre tid än beräknat där framför allt överklagade bygglov, marklov och detaljplaner gör att flertalet projekt förskjuts i tiden.

Bolagets finansiella ställning är fortsatt mycket god med en hög soliditet och låg belåningsgrad. Den löpande verksamheten generar ett positivt kassaflöde som finansierar allt underhåll och investeringar i befintliga fastigheter.

Fastighetsvärdena fortsätter att stiga till följd av något högre hyror och något lägre direktavkastningskrav och tillsammans med investeringar i nyproduktion uppgår marknadsvärdet för bolagets samlade fastighetsbestånd till 38,9 miljarder kronor vilket är en ökning jämfört med föregående år på 3,4 miljarder.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 1 515 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt, 945 mnkr, och ombyggnadsprojekt, 484 mnkr. Långsiktigt planerade underhållsinvesteringar tillsammans med investeringar i inventarier uppgår till 86 mnkr.

Antalet påbörjade lägenheter uppgår till 252 lägenheter vilket är lägre än budget om 740 lägenheter. Anledningen till förskjutningen av byggstarter är bland annat förseningar i tid för fastighetsbildning i nybyggnadsprojektet Gisslaren (fd Ormlången), överklagat marklov i projekt Banken/Växeln samt överklagade Stockholmshusprojekt Dalarö och Vaddö.

Inga förvärv eller försäljningar har gjorts under året.

Markanvisningar har erhållits motsvarande 230 lägenheter. Bolaget bedömer att nyproduktionsportföljen skulle behöva fyllas på årligen med ca 1 000 lägenheter per år för att uppnå målen om antalet påbörjade bostäder.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Bolaget samarbetar aktivt med Bostadsförmedlingen för att erbjuda lägenheter utifrån de behov stadsdelarna har. Samtliga förfrågningar hanteras och möjligheten att tillgodose behovet utreds utifrån tillgängliga lägenheter i bolagets fastighetsbestånd. Under året har totalt 115 lägenheter förmedlats fördelat på Bostad först, SHIS och försöks- och träningslägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				 Respektive upphandlare ställer krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder i de upphandlingar där det är tillämpligt.
				Analys Tillämpliga krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder har under året ställts 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	115	132 st	
	Analys Utfall 2018: 115 lgh. Fördelat på 8 st Bostad Först, 9 SHIS, 98 FoT. Målet var 8 st Bostad Först, 27 SHIS, 97 FoT Målet uppnåddes inte för SHIS (barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden) då SHIS inte efterfrågat fler lägenheter.			
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov				 Lämpliga lgh tillhandahålls för att tillmötesgå Bostadsförmedlingens förfrågan.
				Analys 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 för ändamålet
 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar och vi ställer oss positiva till inkomna förtursärenden

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Trygga, säkra och levande bostadsområden med hög trivsel och nöjda hyresgäster har ett stort fokus i Familjebostäders verksamhet. Under 2018 har mycket arbete gjorts i Rinkeby där byggnationen av det nya polishuset pågår tillsammans med ett utökat samarbete med polisen samt att bolaget genomfört trygghetsbesiktningar. Målsättningen är att på sikt trygghetscertifiera bolagets fastigheter och planering pågår för att ta arbetet vidare till Rågsved och Farsta-Fagersjö. Även i Farsta har Familjebostäder inlett samarbete med stadsdelen och polisen kring trygghetsfrågor och påbörjat samarbete kring medborgarvårdar.

En viktig trygghetsskapande insats är att utveckla arbetet och metoderna mot oriktiga hyresförhållanden. För att nå goda resultat i denna del är en god samverkan med berörda förvaltningar och myndigheter avgörande.

I september genomfördes en trygghetsdag i Rågsved tillsammans med övriga fastighetsägare med fokus på brand och krishantering. Utöver fastighetsbolagen deltog även stadsdelen, polis, brandkår och civilförsvaret. Ett av syftena var att unga ska få lära känna personerna bakom uniformen och bekanta sig med både polis- och brandbil.

Under hösten har bolaget erbjudit utbildning inom brandsäkerhet och konflikthantering för samtliga anställda. Totalt har ca 100 medarbetare utbildats under hösten. Ledningsgruppen har även haft en krisutbildning med en planerad krisövning.

Under året har även det brandförebyggande arbetet utvecklats genom riktade kommunikationsinsatser till hyresgäster, seminarier och förberett utrustning av samtliga hushåll med brandskyddsutrustning för ökad säkerhet.

Familjebostäder har under året även arbetet med centrumutveckling där en affärsplan för utveckling av Gubbängens Centrum nu är framtagen utifrån en workshop med boende och näringsidkare genomfördes i maj. Målet är att kunna skapa ett attraktivt och tryggt centrum som resulterar i högre kundnöjdhet.

Rinkebystråket har dock inte infriat förväntningarna avseende bland annat omsättning och besöksunderlag. Med anledning av det har utredning och analys initierats under hösten 2018, vilket ska resultera i en handlingsplan på kort och lång sikt. Det arbetet förväntas klart under första halvåret 2019.

En viktig del i trygga och levande stadsdelar är utemiljön och under 2018 har bolaget beviljats bidrag från Boverket för större satsningar i Tensta/Rinkeby och Rågsved som kommer färdigställas 2019.

Utifrån de önskemål som framfördes i dialogen "Bygg ditt Fagersjö" från 2017 har bolaget under årets genomfört vissa upprustningar bl a förbättrad belysning i anslutning till Fagersjös möteslokal och inköp av utemöbler. I Fagersjö har ungdomsgrupper även arbetat i olika trygghet och trivselskapande aktiviteter bla utsmyckning och målning.

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.
				Analys Aktiviteter genomförs löpande inom ramen för CSR-strategin. Strategin omfattar exempelvis att vi fokuserar insatserna på bolagets tyngdpunktsområden,, 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.
				Analys En rad genomförda aktiviteter enligt planering och samarbetsavtal.
 Erbjuder möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				 Öronmärka lämpliga 3 rok för ungdomar och +65. Bidra med 10 kompiskontrakt för ungdomar och 10 kompiskontrakt för +65. Tillsammans med systerbolagen utreda och utvärdera.
				Analys Vi öronmärker lägenheter som är lämpliga för kompiskontrakt när de översänds till Bostadsförmedlingen. Avtal tecknade på 10 lgh till ungdomar och 9 lgh 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.
				Analys Under året har samarbetet med socialtjänsten 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Tensta och Rinkeby Kista. Ett projekt har inletts och kommer att fortsätta under 2019 med målet att hitta och säkra ett fungerande arbetssätt avseende det vräkningsförebyggande arbetet i samverkan mellan fastighetsbolag och stadsdelarna.
 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.
				Analys Företagsledningen är utbildad och har fått ta del av uppdaterad krisplan. En krisövning är planerad till februari 2019 och därefter utförs nya aktiviteter efter behov.
 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 där det är lämpligt och finns marknadsmässiga förutsättningar.
				Analys Dialog förs alltid med stadsdelsförvaltningen i alla nyproduktionsprojekt. Under året har 1 LSS-boende färdigställts. Ett antal förskolor och LSS-boenden är i produktion.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				✓ Deltagande i utbildningar, samverkan samt införande av rutiner för samarbete genom vår säkerhetsorganisation.
				Analys Bolaget har deltagit i utbildningar, samverkan etc och har god dialog med olika aktörer för att hantera frågan.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				✓ Intensifiera arbetet. Prioritera utredningar kopplade till störningar.
				Analys För att nå resultat är samverkan den viktigaste bestånds-delen. I dagsläget prioriteras ärenden som är

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kopplade till störningar i boendet där störningsutredare är inkopplade. Samverkan sker även med stadsdelar och socialtjänst i pågående ärenden. Bolaget har i november deltagit och bidragit med vår erfarenhet och kunskap i möte med bostads-förmedlingen, systerbolagen och social-förvaltningen i syfte att samverka om oriktiga hyres-förhållanden och höja kunskapsnivån. 66 lägenheter friställdes år 2018 genom att avhyra olaga andrahands-uthyrningar.
 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 och ansvars-tagande i ytterstaden och i bolagets fokusområden Rinkeby, Farsta-Fagersjö och Rågsved.
				Analys Familjebostäder deltar aktivt i det lokala utvecklingsarbetet som bedrivs av stadsdels-förvaltningarna i Rinkeby, Rågsved och i Farsta - Fagersjö. Deltagandet har hög prioritet.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				✓ Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklings-program tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd
				Analys Familjebostäder har stark närvaro i områden med större bestånd och bidrar aktivt till utvecklingen utifrån de lokala utvecklingsprogrammen. Bland annat arbetar bolaget med trygghet i Rågsved och Rinkeby samt med områdesutveckling i Fagersjö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden genom utveckling av våra centrumanläggningar, ett socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder.
				Analys Vi arbetar aktivt med uthyrning för att skapa nya arbetsplatser. Utvecklingsplanerna inkluderar arbeten med trygghet. Förstudie för Gubbängens centrum är framtagna och upphandling av centrumutvecklare klar, affärsplanen med förslag på aktiviteter tas fram under 2019. Rapport avseende Rinkebystråket pågår och en delrapport kommer att presenteras i början av 2019.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande 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.
				Analys Stora satsningar på trygghet och säkerhet i samråd med andra aktörer vilket resulterat i ny effektivare organisation under 2019 med kraftsamling internt genom olika kompetenser där säkerhet kompletteras med bosociala frågor som skapar trygghet i våra områden med fokus på ytterstaden.
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				 Personer som utsätts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från Bostadsförmedlingen.

		Analys Bostadsförmedlingen hanterar förturs-utredningar, av sekretess ser inte bolaget anledningen till förturen. Vi ställer oss positiva till förtursärenden
 Ta ett stort ansvar för utvecklingen av Fagersjö och involvera de boende i en fördjupad demokratisk process tillsammans med stadsdelen		 Demokratiprocess pågår avseende förtätning med 1000 lägenheter.
		Analys Slutrapport för "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, Älvsjö, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en utvecklingsplan för centrumanläggningarna.
		Analys Strategi för utvecklings- och affärsplan framtagen för Gubbängens centrum och en konsult är upphandlad för att driva arbetet vidare. En förnyad affärsplan för Rinkebystråket är påbörjad och avses färdigställas under första halvåret 2019. För Årsta finns ett sedan tidigare framtaget vårdprogram som löpande följs upp.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad		 Familjebostäder ska bidra till att säkerställa att ett avtal om Stockholmshyra tecknas med Hyresgästföreningen.
		Analys En principöverenskommelse är tecknad mellan de kommunala bostadsbolagen och Hyresgästföreningen.
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män		 Vid tecknande av samarbetsavtal skall prövning ske så att mottagaren uppfyller stadens krav avseende demokrati, mänskliga rättigheter och jämställdhet utifrån de rutiner som finns.
		Analys En genomgång har gjorts och det finns goda rutiner inom området.

 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm		 Medverka till genomförande av Levande Stockholm. Samverkan med lokala föreningsaktörer och samarbeten med tex Stockholm Konst.
		Analys Flera projekt har ägt rum, bland annat i samarbete med Stockholm konst inom projekt Banken/Växeln i Hägersten, Drevikshöjden i Farsta och Giggen i Tallkrogen. 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 har ungdomar engagerats i ett projekt avseende trygghets-satsning i en gångtunnel i området. Projektet har initierats utifrån den dialog med workshops som genomfördes under hösten 2017 i Fagersjö.
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg		 Inom ramen för byggtaktsmålen ska bolaget i största möjliga mån se över möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.
		Analys Markanvisning erhållen samt inriktningsbeslut taget för nyproduktion på Stora Essingen. Produktion pågår i Hagastaden (Algoritmen). Båda är stadsdelar där allmännyttan och hyresrätter har låg representation.
	 78,8 79,5 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	
	Analys Resultatet oförändrat jmf 2017 och målet ej uppnått. Resursförstärkning och långsiktig handlingsplan inarbetad i budget och VP 2019.	

	 76,6 79,5 Produktindex	
	Analys Aktiviteter har lagts in i verksamhetsplan 2019 i syfte att förbättra resultatet.	
	 71,1 75,5 Rent och snyggt	
	Analys Aktiviteter har lagts in i verksamhetsplan 2019 i syfte att förbättra resultatet.	
	 81 84,5 Serviceindex	
	Analys Bolaget når en måluppfyllelse på 96%. Aktiviteter har lagts 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, Tensta, 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 genomfört 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

Under 2018 har 252 lägenheter byggstartats. I projektet Filmcementet byggs 37 lägenheter på gångavstånd från Högdalens centrum med planerad inflyttning hösten 2019. I december påbörjades även byggnationen av 215 studentlägenheter i projekt Drevikshöjden nära Farsta centrum. Familjebostäders mål att byggstarta 740 lägenheter under 2018 nås inte främst till följd av försenade fastighetsbildningar, överklagade marklov och detaljplaner samt ej beviljade bygglov. Projekt har även fått senareläggas på grund av initialt för höga produktionskostnader vilket fortsatt är en utmaning utifrån uppdraget att bygga nya hyresrätter till en rimlig hyra. Den avmattning som syns på bostadsrättsmarknaden under hösten har ännu inte påverkat prisutvecklingen på produktionskostnaderna som under året har fortsatt att öka.

Produktion av Stockholmshus pågår inom projekt Sätherhöjden i Rågsved och bolaget fortsätter aktivt att jobba med utveckling av Stockholmshuset för ett kostnadseffektivt byggande. Fler projekt kommer att påbörjas under 2019.

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

Under hösten har förutsättningarna förändrats för tre av bolagets planerade

nyproduktionsprojekt som därmed inte kan fortlöpa som planerat. Det gäller Vedstapeln med 79 lägenheter och Brevbäraren med 230 lägenheter i Svedmyra samt del av Fruängsgården med 77 lägenheter i Fruängen. Bolaget redovisar i detta läge dessa projekt som förgävesprojekteringar.

Markanvisningar under 2018 har erhållits motsvarande 230 lägenheter i projekt Mårbackagatan 100 lägenheter och vid Filipstadsbacken 130 lägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				 Familjebostäders arbete med att vidareutveckla profilboenden kommer att fortsätta.
				Analys Kollektivhus motsvarande 30 lgh är byggstartat inom projekt Banken i Hägerstenåsen
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
				Analys Produktion av Stockholmshus pågår inom projekt Säterhöjden i Rågsved. Studentbostäder (drygt 200 lgh) påbörjades 2018 inom projekt Drevvikshöjden i Farsta.
 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.
				Analys Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper. Alla bolagets korttidskontrakt erbjuds SHIS för uthyrning till t ex nyanlända.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
				Analys Fler stockholmshus och studentbostäder planeras. Investeringsstöd är sökt för ett projekt under 2018, där besked inväntas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				 I all projektutveckling görs behovsanalys för att möjliggöra anpassningar av lägenheters storlekar och strukturer.
				Analys Behovsanalys har genomförts i bolagets samtliga projekt i planskedet. Exempelvis har bolaget i Kv Gigen i Tallkrogen tillfört större lägenheter i ett område med företrädesvis smålägenheter.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				 Familjebostäder genomför Socioekonomiska Konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar i samband med förstudiestadiet i projekt.
				Analys 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.
				Analys 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.
				Analys Några bostadsfastigheter har inte avyttrats under perioden.
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och				 Inventera tomma lokaler och bedöma om de går att använda som grupp eller servicebostad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				Analys Görs löpande vid tomställning av lokaler. Under året har två lokaler erbjudits (en i Tensta och en i Högdalen) i båda fallen har stadsdels-förvaltningarna tackat nej.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				✓ Flera projekt står inför produktionsstart.
				Analys Kv Säterhöjden i Rågsved är påbörjat och flera projekt inom ramen för Stockholmshusen står inför produktionsstart 2019.
 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 Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
				Analys Första Stockholmshuset byggstartat i Rågsved. Ett kollektivhus är under projektering. Ett studenthus i Drevvikshöjden är påbörjat och 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.
				Analys 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 810 lägenheter år 2019 och 2020.
				Analys Bolaget har stadigt ökat nyproduktionstakten de senaste åren och planerar för byggstart av 810 lgh 2019.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				 Arbeta kommunikativt för att ytterligare marknadsföra nyproduktion till befintliga hyresgäster.
				Analys I samband med uthyrning av 104 lägenheter i Limkakan 4 har särskild annonsering om visning skett i lokal press tillsammans med intresseanmälan via vår web och social media (Facebook). Av totalt antal skrivna kontrakt utgjorde ca 30% kontrakt via interna kön vilket är 5-10% mer än beräknat.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Fortsatt utveckling Stockholmshusen för kostnadseffektivt byggande.
				Analys Kv Säterhöjden i Rågsved är påbörjat och flera projekt inom ramen för Stockholmshusen står inför produktionsstart 2019.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	16	7	
	  Antal färdigställda lägenheter	276	240	
	  Antal påbörjade bostäder	252 st	740 st	
	Analys Flera projekt försenade.			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	252	740	
	Analys 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.
				Analys Underlag på lämpliga lokaler är skickade till idrottsförvaltningen.

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

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

Bolagsspecifika inriktningar

Familjebostäder arbetar aktivt för ökad digitalisering. Under 2018 har en genomgång av processen för bostadsuthyrning påbörjats i syfte att stegvis digitalisera processen för att våra nya kunder på ett enklare sätt ska kunna teckna hyreskontrakt.

Familjebostäder startade 2018 även ett program med fokus på digital utveckling i våra fastigheter. Projektet "Program Smarta Boendemiljöer" kommer att drivas under 2018-2020, med ett eget "living lab" tillsammans med boende i fastigheten Sandhamn i Farsta. Hittills har elektroniska lås installerats och en robotdammsugare utför grovstädning på entréplan i fastigheten. Till det har wifi installerats för att pröva hur vi kan skapa möjligheter till god inomhustäckning i täta hus och vi ska även se om det finns möjlighet att utvärdera 5G som alternativ i ett samarbete med KTH.

Bolaget samarbetar med SLK för att nyttja och hitta så stora synergieffekter som möjligt med de centrala infrastrukturlösningar som Staden levererar. Familjebostäder undersöker vidare möjligheten till så kallade digitala medarbetare som kan göra enklare och repetitiva arbetsuppgifter för att effektivisera processer samt frigöra tid för bolagets egen personal att fokusera på mer värdeskapande arbetsuppgifter.

Tillsammans med övriga bostadsbolag driver Familjebostäder ett byte av fastighetssystem, projekt VERA. Inom ramen för projekt Vera, kommer vi att möjliggöra många nya digitala funktioner som ska stödja både bättre kundupplevelse och boendedialog samt öka vår effektivitet. Projekt VERA ska även möjliggöra för bolagen att samarbeta och dela tjänster i större utsträckning efter 2020. Digitaliseringen är en av förutsättningarna för att klara av den tillväxt som bolaget befinner sig i och samtidigt klara av de hållbarhetssatsningar som ingår i bolagets uppdrag.

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Utöver driftoptimeringar och underhållsåtgärder som ger bättre energiprestanda är bolagets samverkansprojekt med Stockholm Exergi en viktig satsning för att bidra till förbättrad bränsleråvara för fjärrvärmen. 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 har metoder prövats för att återvinna spillvattenvärme i bolagets studenthus i Älvsjö, och resultatet visar att metoden behöver utvecklas vidare för att bli lönsam.

Bolaget resultat för energieffektivisering ligger i linje med bolagets mål. Den nedåtgående trenden spås fortsätta i något högre takt 2019 då resultatet av 2018 års insatser bedöms visa sig.

Målet för köpt energi uppnås däremot inte. Att Familjebostäder bygger energieffektivt och att vi har en positiv nedåtgående trend i energianvändningen för befintligt bestånd väger inte upp det förhållande att bolaget växer och därigenom ökar behovet av köpt energi.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder				 Plan för klimatneutralitet till 2021 för FB tas fram under 2018 med åtgärder och nödvändiga investeringar för att bidra till ett fossilbränslefritt Stockholm.
				Analys Ingår i uppdraget kring "förnybar energi i stadens fastigheter"
Familjebostäders Energianvändning är hållbar	 Energianvändning i Nyproducerade byggnader kWh/m2/år	68	55	
	Analys Projekt Brevlådan projekterades initialt för 80 kWh/kvm,år. Handlingsplan framtagen för att optimera energiförbrukningen ytterligare för att nå det bolagsövergripande målet om 55 kWh/kvm.			
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att				 Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				Analys Uppdrag klart för skyfallsmodellering genom Stockholms Universitet, naturgeografiska institutionen, under 2019. Samverkan med SB.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				✓ En modell för livscykelanalys vid nyproduktion är framtagen och ska testas och implementeras.
				Analys 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 Klimatklivet och genomför ansökan
				Analys Ansökan solceller genomfört men inte fått besked.
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %	100 %	
	Analys Inga sådana ombyggnationer har utförts.			
	  Köpt energi (GWh)	241,1 GWh	227 GWh	
	Analys Arbete löper på bra och vi har en positiv nedåtgående trend i energianvändningen. Den besparing som genomförts och den nivå som nåtts kan anses rimlig			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	utifrån förutsättningarna. Den nedåtgående trenden spås fortsätta i något högre takt 2019 då resultatet av 2018 års insatser bör visa sig.			
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	158,8 kWh/m2	148 kWh/m2	
	Analys Arbete löper på bra och vi har en positiv nedåtgående trend i energianvändningen. Den besparing som genomförts och den nivå som nåtts kan anses rimlig utifrån förutsättningarna. Den nedåtgående trenden spås fortsätta i något högre takt 2019 då resultatet av 2018 års insatser bör visa sig.			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	117,63 kWh/m2	132,8 kWh/m2	
	Analys Arbete löper på bra och vi har en positiv nedåtgående trend i energianvändningen. Den besparing som genomförts och den nivå som nåtts kan anses rimlig utifrån förutsättningarna. Den nedåtgående trenden spås fortsätta i något högre takt 2019 då resultatet av 2018 års insatser bör visa sig.			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	762 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.
				Analys Laddplatser planeras i alla nyproduktioner. Framtagande av strategi för laddplatser i befintligt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bestånd planeras under 2019.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter.
				Analys Sakkunnig har deltagit i nyproduktion/ombyggnader där cykelparkeringar/garage/rum är aktuella
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler				 Undersöka möjligheten att i nyproduktion införa olika typer av pooler, antingen i egen regi eller genom utvärdering av externa resurser som kan marknadsföras mot hyresgäster.
				Analys Lådcykel beställd men ännu ej levererad till fastigheten Sandhamn.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	78,69 %	85 %	
	Analys Bolaget är under en omställningsfas från etanol- och bensindrivna fordon med exempelvis dieseldrivna motorvärmare. Dessa fordon behöver av serviceskäl tankas med bensin med jämna mellanrum. Utfasningen av dessa inleds i slutet av 2018 och kommer under 2019 att vara slutförd och fordonen då ersätta med elbilar som dessutom inte använder diesel för kupévärme utan elektrisk värmeväxlare.			

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Grönytefaktor beaktas i alla bebyggelseprojekt för att ge vägledning för såväl biologisk mångfald, dagvattenhantering och socialt värdeskapande. 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 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				 Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall och vidta nödvändiga åtgärder efter behov.
				Analys Inventering görs i samband med skyfallsmodellering som görs nästa år.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Skapa möjligheter för boende till stadsodling.
				Analys 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 ytterligare en stadsodling har färdigställts under hösten
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				 Parkeringsköp beaktas i alla nyproduktionsprojekt.
				Analys Parkeringsköp beaktats 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 matavfallsmängder från Stockholm Vatten. Källsortering av producentansvarsfraktioner (tidningar, glas, kartong, metall och plast) i hela fastighetsbeståndet i mån av utrymme.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys 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. Under året har arbete med att säkerställa statistik erhållen från Stockholm Vatten och Avfall pågått.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Krav på att varor och byggmaterial som staden använder ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen ställs i alla bolagets upphandlingar. Löpande kontroller görs vid samtliga nyproduktionsprojekt och genom stickprov kontrolleras övriga avtal.

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 avvikelser 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 mätt om ca 1500 lägenheter under mätsäsongen 2017/2018. De fastigheter som då fick förhöjda radonvärden ligger i åtgärdsplanen för radonsanering. Inför mätsäsong 2018/2019 som påbörjades 1 oktober fortsätter vi mäta om fastigheter samt mäta de fastigheter som har radonsanerats. Resultat från årets säsong redovisas halvåret (T2) 2019.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,27 %	0,27 %	
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som	92 %	92 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft			
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	100 %	
	Analys Alla pågående byggprojekt uppfyller kravet.			

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.
				Analys Bolaget har utsett en 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 företagande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad				✓ Uppföljning av grönytefaktor i nyproduktionsprojekten
				Analys Projekt som startar 2018 (gjuten bottenplatta) har GYF i avtal.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Familjebostäder tar varje år emot ett flertal sommarjobbare och praktikanter. Under sommaren 2018 har Familjebostäder erbjudit 100 ungdomar sommarjobb. Vår målsättning är att bidra till sysselsättning för ungdomarna och att väcka intresse för en möjlig framtid inom fastighetsbranschen. Bolaget har under året utökat antalet platser för Stockholmsjobb och bidragit med praktikplatser inom ramen för jobbtorg Stockholm samt för grundskolelever från våra tyngdpunktsområden.

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. Under året har vi tagit emot fem praktikanter från utbildningen.

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	8	6	
	Analys Vi har överträffat målet genom att ta emot 8 st under året.			
 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	
	Analys Vi har totalt tagit emot 3 st inom ramen för Jobbtorg Stockholm. Utöver detta har vi under året tagit emot ytterligare 4 praktikanter via den Fastighetsutbildning vi genomfört i samarbete med arbetsförmedlingen. Satsningen på praktikanter via arbetsförmedlingens Fastighetsutbildning har medfört att vi inte nådde målet gällande Jobbtorg Stockholm men att vi totalt sett tog emot fler personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.			

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	6,1 %	6,4 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	-25,85 %	2 364 mnkr	
	Analys Målet uppnås inte 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)	309	295	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning	2,2	2,4 %	
	Analys Ett högre marknadsvärde på bolagets fastighetsbestånd per 2018-12-31 än budgeterat ger en lägre direktavkastning.			
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet				 Familjebostäders resultat ska användas för att bibehålla en stark soliditet och säkerställa betalningsförmågan under kommande år då många investeringar kommer genomföras.
				Analys Bolaget redovisar ett resultat före skatt för året som överstiger budget. Bolaget har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten som finansierar samtliga ersättningsinvesteringar och till del även strategiska investeringar. Utdelning till ägaren lämnas i enlighet med direktiv.
 Samordna förvaltnings- och				 Gemensam strategi och handlingsplan med Svenska bostäder och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				Stockholms hem (ev. Micasa)
				Analys Förstudien pågår och arbetet fortsätter in på våren 2019, då det kommer att föredras för beslut om vägval framåt.
	 Driftkostnad/kvm	613	612	
	Analys Driftkostnaderna per kvm är marginellt högre än budget. Högre kostnader för värme och snöröjning är den främsta förklaringen till avvikelsen.			
	 Driftnetto/kvm	608	617	
	Analys Högre kostnader för värme, snöröjning samt akut och planerat underhåll är den främsta förklaringen till ett lägre driftnetto än budgeterat.			

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Familjebostäder arbetar aktivt för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter för befintliga och framtida medarbetare. I samband med årlig lönekartläggning säkerställs jämställdhetsfrågan och bolaget arbetar med kompetensbaserad rekrytering för att minska risken för diskriminering.

I samband med utveckling av bolagets bostadsområden inom både framtida nyproduktion och befintligt bestånd har arbete bedrivits för utökad inkludering och feministiskt perspektiv i stadsplaneringen. Utvecklingen av Fagersjö har föregåtts av en fördjupad dialog med de boende med ett feministiskt inkluderande perspektiv. I Tensta har de boende varit en viktig del i att ta fram planer för ombyggnation och utveckling av 14 gårdar.

Även utbudet av de sommaraktiviteter som bolaget 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.
				Analys Arbete pågår. I projekt arbetar vi in feministiska perspektiv såsom trygghet, t ex i projekt Bjurö. Strategi för inkluderande stadsplanering är under inarbetning i projektprocessen.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Vår årliga uppföljning av hur vi upplevs som arbetsgivare visar ett mycket bra resultat och en positiv utveckling. Vårt AMI har i år stigit till 83, jämfört med föregående års index på 79. Ett gott ledarskap är en viktig förutsättning för att vara en god arbetsgivare och även där har vi ett mycket bra resultat med ett ledarskapsindex på 85, jämfört med föregående års index på 82. För att fortsätta utveckla ledarskapet har vi under året initierat en flerårig utvecklingsinsats för våra ledare och i år har samtliga chefer deltagit i en fyradagars utbildning.

För att fortsätta attrahera och rekrytera kompetens behöver vi vara aktiva i vår kommunikation med olika målgrupper. Under året har vi därför sett över och utvecklat vårt profileringsarbete genom att tydliggöra vårt erbjudande och öka vår aktivitet i olika kanaler. Ett resultat av detta är bla att vi under året sett en väsentlig ökning av antalet följare på vår arbetsgivarsida på Linked-In.

För att möta de utmaningar och åtaganden som bolaget står inför är det viktigt att anpassa och utveckla de interna arbetssätten samt justera organisationen för att på mest effektiva sätt uppnå uppställda mål. Inom fastighetsavdelningen har ansvaret för vissa frågor justerats. En avdelning för affärsutveckling har skapats för att tydliggöra fokus på utveckling och stöd till affärsområdena utöver att säkerställa sedvanliga stabsfunktioner. IT-enheten heter numera enheten för digital utveckling för att bättre spegla företagets ambition för dessa frågor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex	83	81	
	Analys Utfall 2018: 83 varav män/pojkar 82, kvinnor/flickor 85			
	  Index Bra arbetsgivare	85	86	
	Analys Årets mätning gav ett resultat på 85, vilket motsvarar 99% i måluppfyllelse. Resultatet redovisar inte uppdelningen mellan män respektive kvinnor.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro	5,6 %	5,5 %	
	Analys Vi började året med ett utfall i T1 på 5,5% och i T2 var utfallet 5,7%. Det försämrade värdet i T2 har därmed förbättrats något i T3 och vi närmar oss det satta målet på 5,5%. Den ökade korttidsfrånvaron samt enskilda individers hälsotillstånd påverkar den totala bilden. Vi analyserar löpande vår sjukfrånvaro och arbetar med olika förebyggande och åtgärdande insatser. Under hösten har hälsoprofiler genomförts som ger ett ökat analysunderlag för planering av åtgärder under kommande året.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	3,5 %	2,5 %	
	Analys Prognosen var att landa på 3% till årsskiftet. Utfallet landade på 3,5% varav män 3,6% och kvinnor 3,4%. Det vi ser under året är att korttidsfrånvaron ökat bland männen och minskat bland kvinnorna. Vi kommer fortsätta analysera resultatet och orsakerna till ökad korttidsfrånvaro inom olika verksamheter samt ta fram handlingsplaner för att vända trenden.			

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.
				Analys I planering av bostadsutveckling diskuteras barnperspektivet, särskilt behov av utemiljö. Enligt befintlig modell görs alltid en mindre barnkonsekvensanalys som en del av utvecklingsprocessen, men utifrån behov görs även större analyser. Arbetet med att ta fram en checklista är framflyttad till våren 2019.

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

Samarbetet med polisen, stadsdelarna mfl har ökat i omfattning under året vad avser trygghetsskapande aktiviteter med särskilt fokus på bolagets tyngdpunktsområden. Vad avser våld i hemmet krävs stor försiktighet vid ingripande för att säkerställa medarbetares arbetsmiljö och att felaktig hantering kan få negativa konsekvenser. Bolaget har under året arbetat med att öka kunskapen hos berörda medarbetare för att säkerställa en korrekt hantering och ingripande från polis och socialtjänst vid incidenter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				 Utbildnings och kommunikationsinsatser till våra hyresgäster och medarbetare.
				Analys Aktiviteter pågår kring våld i nära relationer i samarbete med andra aktörer inom staden, polis, kvinnojour etc. Ämnet har lyfts internt för medarbetare inom bolaget som fått kännedom om ämnet. Pilotprojekt har genomförts i Rågsved.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Ambitionen hos Familjebostäder är att tillgänglighetsfrågorna ska ingå som en naturlig del i verksamhetens arbete både avseende nyproduktion av bostäder och förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget har under året arbetat i enlighet med framtagna strategi- och handlingsplan som utgår från stadens program för delaktighet och tillgänglighet. Fokus i handlingsplanen är att avhjälpa fysiska "enkla hinder" främst avseende nyproduktion men även vid ombyggnationer och upprustning av mark och gårdar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				 Bolagets byggstandard är försedd med åtgärder utöver lagkrav för att underlätta äldres kvarboende. Ett kontinuerligt arbete för att i befintligt bestånd i samband med markprojekt tillgängliggöra entréer.
				Analys 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 Familjebostäders 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. Under 2018 har arbetet fortsatt med att ta fram en modell för moderniserat boinflytande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				 Ta fram ett nytt modernt boendeflytande avtal ska tas fram.
				Analys Arbete 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 hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd, där man är lyhörd för deras behov och önskemål i samband med ombyggnationer och förändringar.
				Analys Vi arbetar utifrån den fastställda kommunikationsplanen i ombyggnadsprojekt.
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				 Tillsammans med Hyresgästföreningen ska två - tre lokaler tas fram och öppnas under 2018
				Analys 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

Samtliga inköp sker i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU). I samtliga upphandlingar ställs krav kring miljö och social hållbarhet. Det innebär till exempel krav på miljö utifrån Byggvarubedömningen och sociala krav i form av praktik- och anställningstillfällen, uppföljningskrav och krav på lön, arbetstid samt semester. Bolaget arbetar efter en kategoristyrd inköpsprocess som skapar goda förutsättningar för effektiva och hållbara inköp inkl. avtalsuppföljning. Detta arbetssätt omfattar arbete med samtliga inköpsdelar så som strategi, upphandling, avtalsuppföljning, beställning och betalning. Inom strategiprocessen genomförs marknadsundersökningar och dialog med verksamheten för att få till den bästa affären utifrån verksamhetens behov. Avtalsuppföljning är en annan central del för att kunna genomföra ekonomiskt hållbara affärer, där vi har skapat förutsättningar för ett nära samarbete med verksamheten och våra leverantörer. Under året har en segmentering gjorts av samtliga avtal och tvärfunktionella team skapats med medlemmar från samtliga avdelningar på bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys 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.

Årsredovisning och revisionsrapport 2018

4

FB 2019/220



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
087372042
karin.jacobsson@familjebostader.com

Årsredovisning och revisionsrapport 2018

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Årsredovisning 2018 för koncernen och moderföretaget AB Familjebostäder godkänns.
- Föreslå stämman att disponera vinstmedel i enlighet med föreslagen vinstdisposition.

Sammanfattning

Bolagets årsredovisning föreläggs styrelsen för godkännande och underskrift.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förslag till vinstdisposition följer anvisningar från koncernmoder Stockholm Stadshus AB.

Årsredovisningen har granskats och godkänts av bolaget auktoriserade revisorer.

Bilagor

1. Årsredovisning 2018
2. Revisionsrapport EY 2018

ÅRSREDOVISNING 2018

AB Familjebostäder

Org.nr 556035-0067

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Familjebostäder, organisationsnummer 556035-0067, avger följande redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2018. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholm Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2017.

I enlighet med ÅRL6 kap 11§ har AB Familjebostäder valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Bolagets års- och hållbarhetsredovisning publiceras på www.familjebostader.com.

Verksamhet

Familjebostäder har sedan 1936 bedrivit verksamhet inom fastighetsförvaltning med det övergripande uppdraget att, på ett ekonomiskt hållbart sätt, bygga, äga och förvalta hyresbostäder i Stockholm. Verksamheten bedrivs med fokus på att möta flera olika kundgruppers behov av bostäder och ge god service. Bolaget verkar även aktivt för hållbarhetsfrågor inom socialt ansvarstagande, minskad klimatpåverkan samt demokrati- och jämställdhetsfrågor.

I koncernen ingår de helägda dotterbolagen Hemmahamnen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Gyllene Ratten Ny AB (org.nr 556876-3196). Dotterbolagen har inga anställda.

Händelser under året

Nyproduktion av bostäder

Under året har Familjebostäder påbörjat byggandet av 252 lägenheter. Filmcementet i Högdalen med 37 lägenheter påbörjades under våren och i december påbörjades även den första etappen i det stora utvecklingsområdet Drevvikshöjden i Farsta där bolaget totalt ska bygga nästan 600 nya lägenheter. I Älvsjöstaden fortsätter stadsutvecklingen tillsammans med JM där närmare 1 600 lägenheter planeras, både hyresrätter och bostadsrätter. Totalt planerar Familjebostäder att bygga drygt 930 lägenheter i området varav 167 lägenheter har färdigställts under 2018. Ytterligare cirka 200 lägenheter är under pågående produktion och knappt 200 beräknas byggstarta 2019.

Totalt har bolaget nu 987 lägenheter i pågående produktion och har under 2018 färdigställt totalt 346 lägenheter i ny- och ombyggnation.

Familjebostäder har i dagsläget cirka 5 000 lägenheter i sin projektportfölj, varav cirka 500 studentlägenheter. Bolaget har ett fortsatt långsiktigt mål med en hög byggnationstakten för att bidra till fler bostäder i Stockholm.

Ombyggnation

Ombyggnationen av det byggnadsminnesmärkta bostadshuset Björken 18 på Östermalm har pågått under året och första inflyttning beräknas till januari 2019. Under året har ombyggnation av Limkakan 4 i Gubbängen färdigställts med totalt 104 lägenheter.

Byggnationen av ett nytt polishus för en lokal polismyndighet vid Rinkeby Centrum pågår och ska totalt inrymma cirka 240 arbetsplatser vid färdigställande som planeras till våren 2020.

Fastighetsunderhåll och energisparåtgärder

Under året har bolaget haft cirka 230 fastighetsunderhållsprojekt till ett belopp om 111 miljoner kronor som utförts i enlighet med framtagna underhållsplaner. Ett stort antal åtgärder avser energibesparingar då fastigheternas energiförbrukning utgör bolagets största miljöpåverkan och utgör en väsentlig del av fastigheternas driftkostnader. Övriga prioriteringar har gjorts utifrån fastigheternas underhållsbehov där markprojekt, takarbeten och hissar utförts.

Under året har även viss upprustning och hyresgäst Anpassning skett av ett antal lokaler.

Fjärrvärme utgör den största delen av bolagets energianvändning och energikostnad. Utöver energibesparande underhållsprojekt har fokus legat på effektiva arbetssätt och optimering av befintliga anläggningar vilket gett resultat och förväntas fortsätta leverera under 2019. Flera innovationsprojekt har också pågått under 2018, bland annat test av batterilager i fastigheten Avin samt ett samarbetsprojekt med Stockholm Exergi med målet att minska koldioxidutsläppen från Stockholm Exergis fjärrvärmeanläggningar.

Utveckling och organisation

Bolagets strategiska utvecklingsarbete har fortsatt fokus på att möta tillväxten av nya färdigställda lägenheter samt att bibehålla och utveckla en god förvaltningskvalitet till både nya och befintliga hyresgäster.

Bolaget har fortsatt arbetet med att utveckla affärs- och verksamhetsplanering under året med ett tydligt fokus på bolagets kärnverksamheter; fastighetsförvaltning och projektutveckling. Förvaltningen fokuserar insatserna i högre utsträckning till bolagets tyngdpunktsområden Rinkeby/Tensta, Fagersjö och Rågsved.

Under året har ett par förändringar i organisationen genomförts med syfte att stärka vår förvaltningsförmåga och genomförandekraft samt rusta oss för utveckling. För bolagets förvaltningsavdelning har det inneburit renodling av och tydligare ansvar för funktionsområden, samt förbättrade förutsättningar för ett starkt stöd till fastighetsförvaltningen. För avdelningen affärsutveckling har förändringen medfört ett förtydligande av avdelningens uppdrag att stödja en hållbar affärs- och verksamhetsutveckling, digitalisering och utveckling av arbetssätt och processer.

Under året har en satsning startats kring ledarutveckling med utbildning för samtliga chefer. Bolagets ledarutveckling knyts till pågående förändringsarbete och utveckling av bl.a. ledning och styrning och processen för affärs- och verksamhetsplanering.

Projekt VERA, utveckling och implementering av ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem för Stockholms bostadsbolag, har fortsatt under 2018 med planering för implementering och driftsättning under hösten 2019. Projektet bedrivs gemensamt tillsammans med de övriga allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm.

Utvecklingen av "Stockholmshyra", ett verktyg för transparent tillämpning av bruksvärdesystemet vid allmännyttans hyressättning inom ramen för gällande hyreslagstiftning, har fortsatt under 2018 tillsammans med Hyresgästföreningen region Stockholm. I december 2018 tecknades en principöverenskommelse för fortsatt arbete med Stockholmshyra under 2019 och implementering under 2020.

För övrigt har bolagets satsningar på digitalisering och förändringsledning i syfte att modernisera och effektivisera arbetssätt givit goda resultat. Det innovativa förhållningssätt som etablerats under senare år har stärkt organisationens förmåga att tänka nytt och nyttja de tekniska hjälpmedel som leder till ökad grad av digitalisering. Vi är närmare visionen om en fullt ut digital kund och leverantörsrelation. Bolaget kommer därför att fortsätta satsa på kompetensstärkande åtgärder i förändringsledning för chefer för att ytterligare öka graden av digitalisering.

Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 392 (382) fastigheter med 19 410 (19 215) bostäder och 2 246 (2 251) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 417 518 (1 413 774) kvm. Majoriteten av fastigheterna innehåller tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 89 (88) procent och lokalerna 11 (12) procent. Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen i års- och hållbarhetsredovisningen som publiceras på bolagets hemsida.

Fastigheternas värde och investeringar

Per 2018-12-31 uppgick marknadsvärdet till 38 929 (35 500) miljoner kronor. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,21 (3,33) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 3 591 (2 205) miljoner kronor projekt och byggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till 1 917 miljoner kronor vilket motsvarar 5,4 procent. Detaljer avseende värdeförändringen beskrivs i bolagets års- och hållbarhetsredovisning under avsnittet Familjebostäder har god ekonomi. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 16 101 (14 973) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under tilläggsupplysningar.

Under 2018 har Familjebostäder investerat 1 510 miljoner kronor i ny- och ombyggnation samt underhåll.

Marknad

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm år 2018 gav en hyreshöjning på 2,35 procent respektive 1,85 procent (för tolv fastigheter med en normhyra över 1800 kr/kvm) från 1 januari 2019. Det motsvarar en hyreshöjning om 29,55 kr/kvm och år. För en trea på 77 kvm innebar detta en höjd hyra för 2019 om 189 kronor per månad. På årsbasis kommer avtalet ge en ökad hyresintäkt om cirka 37 miljoner kronor.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket hög i såväl befintligt bostadsbestånd som den färdigställda nyproduktionen. Den växande regionen och efterfrågan på bostäder i Stockholm gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser för bostäder. Omsättningen på lägenheter ökade något och uppgick till 8,1 (7,5) procent.

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna uppgick till 92 (88) procent. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden har minskat och uppgick vid årets slut till 4 (5) procent.

Förvärv och försäljningar

Inga förvärv eller försäljningar har gjorts under 2018.

Resultat koncernen

Bolaget uppvisar en fortsatt god ekonomisk utveckling. Resultat efter finansnetto uppgick till 309 (335) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är fortsatt stark med ett driftnetto på 608 (617) kr/kvm. Minskningen är hänförlig till något högre driftkostnader som inte fullt ut kompenseras med högre intäkter. I driftnettot ingår cirka 15 (8) miljoner kronor hänförligt till utvecklingskostnader för ett nytt fastighetssystem. De totala hyresintäkterna ökade med 3,2 procent eller 57 miljoner kronor till 1 856 (1 799) miljoner kronor. Av ökningen kan cirka 20 miljoner kronor hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 1,3 procent från 1 januari 2018. Den övriga ökningen av intäkterna är i huvudsak hänförlig till nya fastigheter samt ökade parkeringsintäkter. De totala driftskostnaderna ökade under 2018 till 777 (727) miljoner kronor och den totala förvaltningsytan utökades med 3 744 kvm. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll uppgick till 102 (93) miljoner kronor, vilket motsvarar 72 (66) kr/kvm.

Årets resultat efter skatt uppgick till 238 (228) miljoner kronor. I resultatet ingår en skattekostnad hänförlig till årets ej avdragsgilla räntekostnader med 4 (5) miljoner kronor.

Byggnaderna skrivs av enligt regelverket för komponentuppdelning vilket har gett en avskrivning på i genomsnitt 2,28 procent på anskaffningsvärdet justerat för återförda nedskrivningar. De totala avskrivningarna (exkl nedskrivning) uppgick till 402 (381) miljoner kronor varav 367 (351) miljoner avsåg byggnader och 15 (13,5) miljoner kronor markanläggning och 20,6 (17,2) miljoner kronor inventarier.

Bolaget redovisar ett förbättrat finansnetto främst till följd av en lägre genomsnittlig räntesats jämfört med föregående år. Finansnettot förbättrades med 3 miljoner kronor till -57 (-60) miljoner kronor.

Finansiell ställning

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 5 945 (5 107) miljoner kronor. Det är en ökning med 838 miljoner kronor jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Totala investeringar under året uppgick till 1 515 (1 302) miljoner kronor. Av

investeringarna avsåg 945 (920) miljoner nybyggnad, 565 (325) miljoner ombyggnad och underhåll och 5 (20) miljoner maskiner och inventarier. I föregående års investeringar ingick även ett förvärv om 37 miljoner kronor. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 7 100 (6 500) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 1,0 (1,1) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 37 (34) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 15 (14) procent.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 59 (61) procent. Med hänsyn tagen till fastigheternas marknadsvärde var den justerade soliditeten 70 (71) procent.

Risker och möjligheter

Hyresutveckling

Trots att byggandet av bostäder förväntas öka kraftigt de kommande åren bedöms befolkningstillväxten i hela landet öka ännu snabbare. Sista december 2018 stod cirka 640 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med 44 000 personer jämfört med året innan vilket motsvarar drygt 7 procent. Även 2018 ökade antalet bostadssökande via bostadsförmedlingen i Stockholm med 7 procent vilket motsvarar de senaste årens ökning. I och med den fortsatt höga efterfrågan på bostäder i Stockholm och att antalet personer som söker bostad i Stockholm fortsätter att öka kontinuerligt bedömer bolaget att risken för vakanser är mycket liten både i befintligt bestånd och i nyproduktionen.

Nyproduktion

Bolaget ska fortsätta bidra med nyproducerade bostäder i Stockholm och har som mål att bygga 500-700 nya hyresrätter per år. Den höga produktionsvolymen innebär risker inom investeringsområdet såsom risk för ökade räntekostnader och eventuella nedskrivningsrisker. För att hantera riskerna arbetar bolaget aktivt med riskanalys före investeringsbeslut. Bolaget har en projektorganisation som i enlighet med kvalitetssäkrade interna processer, styr och följer upp verksamheten, samlar och nyttjar resurser och kompetenser. Samtliga investeringar över 50 miljoner kronor godkänns av ledningsgruppen och beslutas av styrelsen utifrån ändamål och trygghet av rimliga och marknadsmässiga avkastningskrav.

Fastighetskostnader

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter är en stor del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Beslutet i kommunfullmäktige från december 2016 om en marknadsanpassning av tomträttsavgäld påverkar bolagets ekonomiska resultat och fastighetsbeståndets marknadsvärde. Avgälderna fasas in med full avgäld för nyproducerade fastigheter 2019 och befintliga fastigheter 2020.

Finansiering

Finanspolicyen för kommunkoncernen Stockholms stad anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, det vill säga Stockholms stad, Stockholms Stadshus AB och dess majoritetsägda bolagsamt stadens övriga helägda bolag. Policyen syftar till att ge mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten inom kommunkoncernen samt fastslå ansvaret för finansverksamheten.

Finansavdelningen inom Stockholms stad har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Familjebostäder har ansvaret för sitt finansiella resultat genom att ansvara för investerings- och försäljningsbeslut samt för optimering av sitt rörelsekapital.

Ränteläget har en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utvecklas som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens och som uppgår till 1,94 (2,13) år. Dagens ränteläge bedöms som exceptionellt lågt och för bolaget kommer en återgång till normala marknadsräntor kräva åtgärder som en successiv höjning av hyresnivåerna, en kontinuerlig produktivitetsutveckling och ökad kostnadskontroll.

Avdragsregler för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomståren 2014-2015 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Familjebostäder har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståren 2014-2017. Skatteverket har i december 2018 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2016. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Familjebostäder har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014-2017 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut. Även för bokslutet 2018 har Familjebostäder reserverat kostnader genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket använt påverkar inkomståret 2018.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014-15 önskar Familjebostäder få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens dom under sommaren 2018 var i linje med Skatteverkets beslut har bolaget överklagat besluten och förvaltningsrättens dom till Kammarrätten.

Utsikter 2019

2018 har präglats av en avmattning på bostadsmarknaden i framför allt Stockholm där byggnationstaken minskat avseende nyproducerade bostadsrätter och i slutet på året höjde Riksbanken styrräntan för första gången på sju år. Andelen byggstartade hyresrätter har dock fortsatt öka under 2018 och förväntas fortsätta öka enligt Boverkets prognoser för 2019. Familjebostäder fortsätter att investera och ytterligare öka produktionen och planerar att påbörja cirka 800 lägenheter och investera drygt 2 miljarder kronor i nya bostäder under 2019. Den stora efterfrågan på bostäder i såväl befintligt bestånd som färdigställd nyproduktion kvarstår och risken för vakanser bedöms som liten.

Bolaget fortsätter även arbetet och strävan att minska produktionskostnaderna och effektivisera produktionen. Satsningen på Stockholmshusen innebär ett ökat fokus på kostnadseffektiva arbetssätt mellan bostadsbolagen, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Därutöver är förväntningarna höga gällande effektmålet att pressa produktionskostnaderna, vilket kan uppnås med en industriell produktion med fortsatt hög volym. Inom ramen för Stockholmshusen pågår projekt med tre planerade byggstartar 2019.

Arbetet med Stockholmshyra, ett transparent verktyg för systematisk hyressättning i Stockholm, kommer att intensifieras under 2019 efter den principöverenskommelse som tecknades med Hyresgästföreningen i slutet på 2018. Målet är att år 2020 implementera och tillämpa systematiserad hyressättning.

Ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem för Stockholms bostadsbolag produktionssätts enligt plan under hösten 2019. Det nya verksamhetssystemet ska bland annat skapa möjligheter att digitalisera arbetsmoment inom förvaltning och uthyrning vilket ger såväl effektiviseringsvinster som ett stärkt kunderbjudande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mnkr

Resultaträkning	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	1 856	1 799	1 772	1 734	1 702
Övriga förvaltningsintäkter	27	29	24	28	24
Summa Fastighetsintäkter	1 883	1 828	1 797	1 762	1 725
Drift	-777	-727	-696	-689	-680
Underhåll	-102	-93	-93	-89	-110
Tomträttsavgälder	-100	-97	-99	-97	-95
Fastighetsskatt	-43	-41	-38	-36	-36
Summa Fastighetskostnader	-1 022	-959	-926	-911	-921
Driftnetto	861	869	871	851	804
Driftnetto exkl. tomträttsavgälder	962	967	971	948	899
Av- och nedskrivningar	-402	-381	-387	-348	-195
Bruttoresultat	459	488	484	503	609
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-93	-80	-72	-83	-80
Resultat vid försäljning av fastigheter	-	-14	1	-12	456
Rörelseresultat	366	394	414	408	986
Finansnetto	-57	-60	-63	-84	-118
Resultat efter finansiella poster	309	335	352	324	867
Bokslutsdispositioner					
Skatt	-71	-106	-106	-65	-175
Årets resultat	238	228	245	259	692

Balansräkning	2018	2017	2016	2015	2014
Anläggningstillgångar	16 249	15 146	14 208	13 658	13 398
Omsättningstillgångar	81	64	130	155	180
Summa tillgångar	16 330	15 209	14 338	13 813	13 578
Eget kapital	9 591	9 354	9 126	8 882	8 624
Avsättningar/långfristiga skulder	214	224	163	221	291
Kortfristiga skulder	6 526	5 632	5 049	4 710	4 663
Summa eget kapital och skulder	16 330	15 209	14 338	13 813	13 578

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Operativt resultat, mnkr	768	789	800	768	724
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	38 929	35 500	32 418	28 561	26 345
Bokfört värde fastigheter, mnkr	16 101	14 973	14 076	13 528	12 626
Direktavkastning %	2,2	2,4	2,7	3,0	3,1
Överskottsgrad %	45,7	47,6	48,5	48,3	46,6
Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder %	51,1	52,9	54,0	53,8	52,1
Driftnetto kr/kvm	608	617	620	594	579
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler %	92,0	88,0	89,0	91,0	90,0
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder %	99,5	99,3	99,3	99,3	99,2

Finansiella nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Soliditet %	58,7	61,5	63,6	64,3	63,5
Justerad soliditet %	70,0	71,0	71,7	71,1	71,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	2,7	2,9	3,0	7,2
Avkastning på eget kapital %	2,5	2,5	2,7	3,0	8,1
Belåningsgrad bokfört värde %	36,9	34,1	32,0	31,2	33,7
Belåningsgrad marknadsvärde %	15,3	14,4	15,1	16,2	16,2
Räntetäckningsgrad ggr	6,4	6,6	6,6	4,9	8,3

Måltal	2018	2017	2016	2015	2014
Operativt resultat kr/kvm	542	560	569	536	521
Serviceindex	81,0	82,4	83,1	82	82
Produktindex	76,6	78,5	78,8	77,9	78,2
Aktivt medskapandeindex	83	79	- *	81	79
Energianvändning, kWh/kvm	158,8	160,1	159,7	161,3	164,6
Antal byggstartade lägenheter	252	478	161	445	-

* Ingen mätning utförd under 2016

Definitioner

RESULTATRÄKNING

Driftnetto – Hyresintäkter och övriga intäkter minus fastighetskostnader inklusive reparationer, tomträttsavgälder samt fastighetsskatt

Operativt resultat - Driftnetto inklusive kostnader för central administration och försäljning

Rörelseresultat - Resultat före finansiella poster, bokslutsdispositioner och skatt

LÖNSAMHET

Direktavkastning - Driftnetto i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

Överskottsgrad - Driftnetto i förhållande till totala fastighetsintäkter

Avkastning på eget kapital - Årets resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital – Rörelseresultatet i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

FÖRVALTNING

Driftnetto kr/kvm - Driftnetto dividerat med total yta för bostäder och lokaler

Vakansgrad - Summa outhyrda intäkter i förhållande till bruttohyran

KAPITAL OCH FINANSIERING

Marknadsvärde fastigheter - Fastighetsbeståndets verkliga värde utifrån samordnad värdering vid bokslutstillfället med avdrag för stämpelskatt och kvarstående investeringar i pågående projekt

Justerat eget kapital - Synligt eget kapital plus bedömt övervärde fastigheter minus uppskjuten skatt på bedömt övervärde.

Soliditet - Eget kapital i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Justerad soliditet - Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning inklusive övervärde

Belåningsgrad bokfört värde - Räntebärande skulder minus kassa/placeringar dividerat med fastigheternas bokförda värde

Belåningsgrad marknadsvärde - Räntebärande skulder minus kassa/placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad - Rörelseresultat plus finansiella intäkter (+ jämförelsestörande poster om positiva) dividerat med finansiella kostnader (+ jämförelsestörande poster om negativa)

MÅLTAL

Operativt resultat kr/kvm - Operativt resultat dividerat med total yta för bostäder och lokaler

Serviceindex - Sammanfattar kundernas upplevelse i mötet med bolagets medarbetare och servicen i övrigt

Produktindex - Sammanfattar kundernas omdöme gällande lägenheten och fastigheten, såväl inne som ute

Aktivt medskapandeindex - Ett index framtaget av Sveriges kommuner och landsting som kan användas för nationell jämförelse. Det kommer fram ur en medarbetarundersökning och består av tre delindex: motivation, ledarskap och styrning

Energianvändning, kWh/kvm - Energianvändning dividerat med total yta för bostäder och lokaler

Antal byggstartade lägenheter - Antal lägenheter i projekt med påbörjade markarbeten

RESULTATRÄKNING

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i tkr	Not	2018	2017	2018	2017
Fastighetsintäkter					
Hysesintäkter		1 856 197	1 798 955	1 828 912	1 771 439
Övriga förvaltningsintäkter		27 081	29 212	12 312	13 810
	2,3,4	1 883 278	1 828 167	1 841 224	1 785 249
Fastighetskostnader					
Drift		-776 657	-727 174	-773 160	-723 370
Underhåll		-102 045	-92 896	-102 018	-92 486
Tomträttsavgälder		-100 483	-97 247	-97 943	-94 046
Fastighetsskatt		-43 033	-41 410	-41 698	-40 075
	5,6	-1 022 218	-958 727	-1 014 819	-949 977
Driftnetto		861 060	869 440	826 405	835 272
Av- och nedskrivningar	7	-402 219	-381 224	-376 138	-356 241
Bruttoresultat		458 841	488 216	450 267	479 031
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-93 206	-80 271	-104 381	-90 399
Resultat vid försäljning av fastigheter	11	-	-13 728	-	-13 728
Rörelseresultat		365 635	394 217	345 886	374 904
Ränteintäkter och liknande resultatposter		583	276	578	247
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-57 222	-59 955	-54 539	-56 483
Resultat efter finansiella poster		308 996	334 538	291 925	318 668
Bokslutsdispositioner	13	-	-	10 379	-64 309
Resultat före skatt		308 996	334 538	302 304	254 359
Skatt på årets resultat	14	-70 851	-106 424	-64 745	-88 522
ÅRETS RESULTAT		238 145	228 114	237 559	165 837

Hyresintäkter

Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 1 856 (1 799) mnkr. Ökningen beror främst på att hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter och lokaler, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en hyreshöjning med 1,3 procent från 1 januari 2018.

Vakansgraden är fortsatt mycket låg när det gäller bostadslägenheter och den marknadsrelaterade vakansgraden för lokaler för 2018 är 4 (5) procent.

Övriga intäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 27 (29) mnkr, en minskning med 7 procent jämfört med 2017.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader har ökat med 44 mnkr och uppgår till 1 022 (959) mnkr. Kostnader för snöröjning, värme samt personal och administration är högre än föregående år. Dessutom ingår kostnader för nytt fastighetssystem med 15 mnkr.

Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för 2018 är 861 (869) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 46 (48) procent. Driftnettot exklusive kostnad för tomträttsavgäld är 962 (967) mnkr vilket ger en överskottsgrad på 51,1 (52,9) procent.

Avskrivningar

Årets av- och nedskrivningar på totalt 402 (381) mnkr består främst av avskrivning enligt plan på fastigheter med 378 (360) mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnader för central administration har ökat mot föregående år med 13 mnkr. De främsta orsakerna till det är högre kostnader för inhyrd personal, konsulter samt anställd personal.

Finansiella poster

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank. Kostnaderna har minskat i jämförelse med 2017 främst med anledning av den lägre räntenivån, 1,0 (1,1) procent i genomsnitt under 2018.

Skatt

Den aktuella skatten uppgår till 76 (57) mnkr och den uppskjutna skatten uppgår till -5 (49).

BALANSRÄKNING

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15	13 284 058	13 054 523	12 766 029	12 523 316
Pågående ny- och ombyggnationer	16	2 817 194	1 918 529	2 813 082	1 917 991
Inventarier	17	98 814	114 288	26 005	28 876
		16 200 066	15 087 340	15 605 116	14 470 183
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	18	-	-	393 024	393 024
Fordringar hos koncernbolag	19	-	-	-	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	90	40	90
Uppskjuten skattefordran	21	33 857	38 100	33 857	38 100
Andra långfristiga fordringar	22	15 448	20 138	15 448	18 776
		49 345	58 328	442 369	453 990
Summa anläggningstillgångar		16 249 411	15 145 668	16 047 485	14 924 173
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar		27 079	12 971	23 861	9 846
Fordringar hos koncernbolag		4 972	5 989	11 172	16 289
Skattefordringar		-	3 362	-	3 055
Övriga fordringar	23	12 909	4 412	12 034	4 212
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	24	36 005	37 076	31 518	35 543
		80 965	63 810	78 585	68 945
SUMMA TILLGÅNGAR		16 330 376	15 209 478	16 126 070	14 993 118

Förvaltningsfastigheter

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostädernas 392 (382) fastigheter inklusive projektfastigheter bedöms till 38 929 (35 500) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 13 284 (13 055) mnkr avseende förvaltningsfastigheter och 2 817 (1 919) avseende pågående ny- och ombyggnation. Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen i års- och hållbarhetsredovisningen som publiceras på bolagets hemsida.

Avskrivningar enligt plan gjordes med 378 (360) mnkr. Inga nedskrivningar har gjorts under året.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till 34 (38) mnkr och avser främst framtida avdrag för bostadslåneposter. Den uppskjutna skatten är beräknad till 21,4 % enligt beslut om ändrad bolagsskatt 2019.

Förutbetalda kostnader

Av de förutbetalda kostnaderna avser huvuddelen tomträttsavgälder motsvarande 26 (24) mnkr.

BALANSRÄKNING

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		773 607	771 950	166 145	166 248
Balanserad vinst		7 829 089	7 603 462	7 822 219	7 657 110
Årets resultat	25	238 145	228 114	237 559	165 837
		9 590 841	9 353 526	8 975 923	8 739 195
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	26	-	-	765 568	768 384
Överavskrivningar	26	-	-	4 100	5 463
		-	-	769 668	773 847
Långfristiga skulder					
Avsättningar	27	2 030	2 667	2 030	2 667
Uppskjuten skatteskuld	21	211 545	221 383	28 745	44 087
Skulder till koncernbolag	28	-	-	80 831	80 831
		213 575	224 050	111 606	127 585
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		249 641	251 790	248 885	253 277
Skulder till koncernbolag		17 084	16 116	16 768	15 761
Skatteskulder		26 096	-	25 909	-
Övriga kortfristiga skulder	29	5 992 863	5 128 081	5 739 377	4 849 960
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	30	240 276	235 915	237 934	233 493
		6 525 960	5 631 902	6 268 873	5 352 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 330 376	15 209 478	16 126 070	14 993 118

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 9 591 (9 354) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 238 (228) mnkr med avdrag för utdelning på 0,8 (0,7) mnkr som lämnats till Stockholms Stadshus AB.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförs främst till de obeskattade reserverna i moderbolaget, vilka främst utgörs av periodiseringsfonder samt temporära skillnader i fastigheter. Den uppskjutna skatten på periodiseringsfonderna är beräknad till 22 % medan den uppskjutna skatten på övriga temporära skillnader beräknats med 21,4 % enligt beslut om ny skatt från 2019.

Övriga kortfristiga skulder

Familjebostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering är samlad som en kredit.

Låneskulden på koncernkontot har ökat med 838 (600) mnkr, främst hänförligt till investeringar i nyproduktion. Totalt uppgår koncernens investeringar till 1 515 (1 302) mnkr.

Förutbetalda intäkter

De förutbetalda intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror vilka uppgår till 138 (146) mnkr.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	750 000	710 743	7 665 406	9 126 149
Årets resultat			228 114	228 114
Utdelningar			-737	-737
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		61 207	-61 207	-
Utgående balans per 31 december 2017	750 000	771 950	7 831 576	9 353 526

Ingående balans per 1 januari 2018	750 000	771 950	7 831 576	9 353 526
Årets resultat			238 145	238 145
Utdelningar			-831	-831
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		1 657	-1 657	-
Utgående balans per 31 december 2018	750 000	773 607	8 067 234	9 590 841

Antal aktier uppgår till 7 500 000 med kvotvärde 100 kr.

Moderbolaget

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	750 000	3 127	163 224	7 657 744	8 574 095
Årets resultat				165 837	165 837
Utdelningar				-737	-737
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2017	750 000	3 024	163 224	7 822 947	8 739 195
Ingående balans per 1 januari 2018	750 000	3 024	163 224	7 822 947	8 739 195
Årets resultat				237 559	237 559
Utdelningar				-831	-831
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2018	750 000	2 921	163 224	8 059 778	8 975 923

KASSAFLÖDESANALYS		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i tkr	Not	2018	2017	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		308 996	334 538	291 925	318 668
Poster som inte ingår i kassaflödet	32	400 528	396 601	374 447	371 619
Betald inkomstskatt	33	-46 986	-48 016	-46 881	-47 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		662 538	683 123	619 491	642 377
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		1 727	38 290	-3 437	37 481
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		13 430	-18 999	29 537	-14 661
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		15 157	19 291	26 100	22 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		677 695	702 414	645 591	665 197
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvaltningsfastigheter	15,16	-	-36 741	-	-36 741
Pågående ny- och ombyggnationer	15,16	-1 509 825	-1 245 124	-1 505 951	-1 246 728
Maskiner och inventarier	17	-5 120	-20 487	-5 120	-20 487
Försäljning av anläggningstillgångar		10	-	10	-
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		269	1 016	4 269	24 465
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 514 666	-1 301 336	-1 506 792	-1 279 491
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		837 802	599 659	862 032	616 331
Utdelning		-831	-737	-831	-737
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder		-	-	-	-1 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		836 971	598 922	861 201	614 294
Årets kassaflöde		-	-	-	-
Likvida medel vid årets början		-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-	-	-

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 678 (702) mnkr. De poster i resultaträkningen som inte ingår i kassaflödet består främst av avskrivningar som uppgår till 402 (381) mnkr.

Investeringsverksamheten

Årets investering i fastigheter uppgår till 1 510 (1 506) mnkr vilket medfört en ökad medelsåtgång inom investeringsverksamheten med 213 (375) mnkr jämfört med förra året.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs av upplåningen mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank, vilken ökat med 838 (600) mnkr till följd av den ökade nyproduktionen. Dessutom ingår en utdelning till Stockholm Stadshus AB om 0,8 (0,7) mnkr.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄN INFORMATION

Aktiebolaget Familjebostäder med organisationsnummer 556035-0067 har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Box 92100, 120 07 Stockholm.

Familjebostäder är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Familjebostäder är moderbolag i en koncern i vilken ingår de helägda dotterbolagen Hemmahamnen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Gyllene Ratten Ny AB (org.nr 556876-3196). Dotterbolagen har inga anställda.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsvalutan är svenska kronor och redovisas i tusentals kronor om inget annat anges.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar AB Familjebostäder och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet.

Familjebostäders koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället.

Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktier och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättandet av förvärvsanalys vid bolagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom sammanhängande realiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

INTÄKTER

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. I bruttohyra ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader, t ex fastighetsskatt och mediakostnader.

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Familjebostäder redovisar fastighetsförsäljningar som huvudprincip vid tillträdesdatum. Utgifter knutna till försäljningen beräknas och redovisas vid samma tillfälle.

KOSTNADER

Administrationskostnader är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i driftnettot, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställd i form av lön och pension redovisas i takt med intjänandet. Bolagets pensioner regleras i de kollektivavtalade pensionsplanerna AKAP-KL samt KAP-KL. Den förstnämnda pensionsplanen är helt avgiftsbestämd, medan den sistnämnda är avgiftsbestämd med kompletterande förmånsbestämda tillägg. VD ges rätt till pension vid 60 år. Detta sker genom särskild överenskommelse utöver ordinarie plan. Denna beräknas som 15 procent av bruttolön indexerad med genomsnittlig statslåneränta föregående år. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur bolaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas och värderas med tillämpning av de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda skattefordran realiserar eller skatteskulden regleras. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på temporära skillnader uppgår till 21,4 procent efter beslut om sänkt bolagsskatt från och med 1 januari 2021. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på periodiseringsfonder i koncern uppgår till 22 procent.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter och andra anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar, fr. o. m 2013 enligt komponentansats samt eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter inkluderas i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Övriga tillkommande utgifter/åtgärder redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Interna byggherrekostnader från bolagets projekt- och utvecklingsavdelning aktiveras som tillgång. Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde på över ½ prisbasbelopp aktiveras som tillgång.

Pågående ny- och ombyggnad

Pågående ny- och ombyggnad värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till pågående projekt. Interna byggherrekostnader från bolagets projektutvecklingsavdelning aktiveras som tillgång. Avskrivning påbörjas när projektet avslutas och aktivering som byggnad sker.

Ränteutgifter hänförliga till ny, till- och ombyggnadsprojekt kostnadsförs i sin helhet.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar görs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. När en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Förvaltningsfastigheter:

Mark	Ingen avskrivning
Markanläggningar	20 år
Stomme	100 år
Tak	40/20 år
Fasad	40/60 år
Fönster	50 år
Badrum/våutrymmen	40 år
Lägenhet	25 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl styr	30 år
El	50 år
Hiss	20 år
Hyresgäst Anpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	25 år
Inventarier	5 år

NEDSKRIVNINGAR

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

FINANSIELLA INSTRUMENT

I Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten finansstrategi för all upplåning för Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB inom kommunkoncernen. I enlighet med kommunkoncernens övergripande finanspolicy hanteras bolagens befintliga tidsbundna lån och placeringar av limit i koncernkontosystemet.

FORDRINGAR

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

KONCERNBIDRAG

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En följdfeffekt av bolagets löpande verksamhet är att bolaget blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Bolagets ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på bolagets finansiella resultat eller ställning. Som ett led i bolagets affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktensliga åtaganden.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges.

1. Händelser efter balansdagen

Inga händelser finns att rapportera

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2. Fastighetsintäkter		2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter:	Bostäder	1 609 990	1 553 014	1 588 463	1 530 742
	Lokaler	225 139	229 168	219 608	222 568
	Bilplatser mm	48 769	44 738	48 024	45 033
		1 883 898	1 826 920	1 856 095	1 798 343
Avgår outhyrt	Bostäder	-2 146	-2 139	-2 146	-2 126
	Lokaler	-12 070	-12 427	-11 655	-12 427
	Bilplatser mm	-597	-424	-589	-419
		-14 813	-14 990	-14 390	-14 972
Hyresrabatter		-12 888	-12 975	-12 793	-11 932
		1 856 197	1 798 955	1 828 912	1 771 439
Övriga förvaltningsintäkter					
Fakturerad värme, vatten och el		730	672	730	685
Provision kabel-tv		16 427	15 524	-	-
Vidarefakturerade kostnader		749	286	352	291
Övriga intäkter		9 175	12 730	11 230	12 834
		27 081	29 212	12 312	13 810
Summa fastighetsintäkter		1 883 278	1 828 167	1 841 224	1 785 249
3. Varav försäljning inom samma koncern		2018	2017	2018	2017
Försäljning till koncernbolag		29 846	41 238	29 709	41 135
Försäljning till Stockholm Stad		79 124	77 693	79 124	77 693
		108 970	118 931	108 833	118 828

Familjebostäderkoncernen har under året sålt tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 29,8 (41,2) mnkr. Koncernen har även tillhandhållit tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 79,1 (77,7) mnkr. Försäljningen avser huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser.

Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgår till 5 944 975 (5 107 173) tkr.

		Kontrakts- värde	Andel	Kontrakts- värde	Andel
4. Kontraktsförfall 2018-12-31					
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	11 723	7 %	6 657	4 %
	Senare än 1 år men inom 5 år	163 072	93 %	158 720	95 %
	Senare än 5 år	1 480	1 %	1 480	1 %
		176 275	100 %	166 857	100 %
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		6 886		6 886	
Parkering & garage		28 687		28 420	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		1 646 368		1 624 463	
Totalt		1 858 216		1 826 626	

Lokalhyreskontrakt beräknas efter den faktiska avtalstiden och kontraktets förfallodag. Smålokaler, parkering och garage tas upp med 1 års förväntade intäkter. För bostäder tas 1 års intäkter upp, d.v.s. antagande att kontrakten gäller i genomsnitt de kommande 12 månader.

Årsintäkter som kan sägas upp med 3 månaders uppsägningstid uppgår till 1 683 184 tkr.

KONCERNEN				MODERBOLAGET	
Kontraktsförfall 2017-12-31		Kontrakts- värde	Andel	Kontrakts- värde	Andel
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	17 182	9 %	7 809	5 %
	Senare än 1 år men inom 5 år	169 104	89 %	157 211	94 %
	Senare än 5 år	3 924	2 %	1 619	1 %
		190 210	100 %	166 639	100 %
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		6 559		6 559	
Parkering & garage		24 890		24 650	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		1 540 677		1 519 389	
Totalt		1 762 336		1 717 237	

		2018	2017	2018	2017
Kontraktsförfall - förhyrda lokaler		Kontrakts- värde	Kontrakts- värde	Kontrakts- värde	Kontrakts- värde
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	7 117	6 445	7 117	6 445
	Senare än 1 år men inom 5 år	16 406	22 973	16 406	22 973
	Senare än 5 år	-	-	-	-
Totalt		23 523	29 418	23 523	29 418

Familjebostäder hyr sedan halvårsskiftet 2017 kontorslokaler av extern part. Under året har hyresavgifter erlagts med 7 118 (2 884) tkr.

5. Fastighetskostnader	2018	2017	2018	2017
Drift				
Fastighetsskötsel	191 199	167 377	189 571	165 801
Reparationer	64 946	72 293	63 214	69 703
Taxebundna kostnader	Vatten	42 852	40 994	40 788
	El/Gas	39 071	40 122	38 359
	Uppvärmning	185 622	177 414	183 825
	Sophantering	28 840	27 933	28 559
Fastighetsadministration *	179 223	154 189	179 223	154 189
Övriga driftkostnader	44 904	46 852	48 876	50 826
<i>*I fastighetsadministration ingår kostnader för personal och administration som är kopplade till förvaltningsverksamheten inklusive utveckling av bolagets fastighetssystem.</i>	776 657	727 174	773 160	723 370
Underhåll				
Fastighetsunderhåll	28 661	30 679	28 661	30 296
Lägenhetsunderhåll	73 384	62 217	73 357	62 190
	102 045	92 896	102 018	92 486
Tomträttsavgälder	100 483	97 247	97 943	94 046
Fastighetsskatt	43 033	41 410	41 698	40 075
Summa fastighetskostnader	1 022 218	958 727	1 014 819	949 977

6. Varav inköp inom samma koncern	2018	2017	2018	2017
Inköp från koncernbolag	100 016	85 629	113 631	98 961
Inköp från Stockholm Stad	103 818	100 148	101 275	96 946
	203 834	185 777	214 906	195 907

KONCERNEN			MODERBOLAGET	
7. Av- och nedskrivningar	2018	2017	2018	2017
Avskrivning av anläggningstillgångar				
Byggnader	366 599	350 542	353 864	338 832
Markanläggningar	15 026	13 511	14 283	12 768
Inventarier	20 594	17 171	7 991	4 641
Summa avskrivningar	402 219	381 224	376 138	356 241
Nedskrivning av anläggningstillgångar				
Pågående ny- och ombyggnationer	-	-	-	-
Summa nedskrivningar	-	-	-	-
Summa av- och nedskrivningar	402 219	381 224	376 138	356 241
8. Centrala administrations- och försäljningskostnader	2018	2017	2018	2017
Personalkostnader	53 719	46 634	54 094	46 634
Övriga kostnader	39 487	33 637	50 287	43 765
	93 206	80 271	104 381	90 399
9. Ersättning till revisorer	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdrag EY AB	586	515	586	515
Andra uppdrag EY AB	115	27	115	27
Andra uppdrag annan byrå	165	104	165	104
	866	646	866	646

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt genom rådgivning eller annat biträde som föränsats av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

MODERBOLAGET		
10. Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse och vd	2018	2017
Medelantal anställda i moderbolaget	318	301
- varav män	185	179
- varav kvinnor	133	122
Löner och sociala kostnader, totalt		
Löner och andra ersättningar	148 763	137 292
Sociala kostnader	78 899	63 629
- varav pensionskostnader	26 631	17 112
	227 662	200 921
Löner fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda		
VD och styrelse	2 104	2 062
Övriga anställda	146 659	135 230
Pensionskostnader fördelade mellan vd och övriga anställda		
VD	904	752
Övriga anställda	25 727	16 360

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter, 3 män och 4 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 375 (401) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

Verkställande direktör

Till vd har under verksamhetsåret utgått lön med 1 729 (1 660) tkr. Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstiden, vilken VD ej tjänstgör. För pension gäller i första hand KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefpension.

Ledande befattningshavare

Vid utgången av året bestod övriga ledande befattningshavare i moderbolaget av 7 anställda varav 3 män.

Flertalet bolag i Stockholms Stadshuskoncernen har sina pensionsåtagande försäkrade i St Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
11. Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter	2018	2017	2018	2017
Realisationsresultat	-	480	-	480
Utrangering av fastighet	-	-14 208	-	-14 208
	-	-13 728	-	-13 728
12. Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader koncernkonto	57 174	59 773	54 491	56 303
Övriga finansiella kostnader	48	182	48	180
	57 222	59 955	54 539	56 483
13. Bokslutsdispositioner			2018	2017
Mottagna koncernbidrag			6 200	11 600
Avskrivningar utöver plan			1 363	-5 436
Återföring av periodiseringsfond			2 816	5 436
Avsättning till periodiseringsfond			-	-75 882
			10 379	-64 309
14. Skatt på årets resultat	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	72 200	50 188	71 600	50 082
Skatt på grund av ändrad taxering	4 244	6 710	4 245	6 711
Uppskjuten skatt	-5 593	49 526	-11 100	31 729
	70 851	106 424	64 745	88 522
<i>Årets resultat före skatt</i>	<i>308 996</i>	<i>334 538</i>	<i>302 304</i>	<i>254 359</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	67 979	73 598	66 507	55 959
Skatteeffekt årets fastighetsförsäljningar	-	-	-	-
Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	-87	-1 299	-86	-1 299
Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde*	-2 203	19 706	-7 723	19 707
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	606	289	606	289
Skatt avseende tidigare år	4 244	6 711	4 245	6 710
Skatteeffekt avsättning för pension	-306	-	-306	-
Skatteeffekt ändrad skattesats från 22 % till 21,4 %	-206	-	-163	-
Skatteeffekt p.g.a. tidigare års underskott	-841	-	-	-
Summa skatt	70 851	106 424	64 745	88 522

*I posten ingår justering för K3, nedskrivningar, utrangering och avskrivning samt Bostadslåneposter

15. Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	16 482 148	15 588 737	15 900 010	15 010 853
Förvärv	-	36 741	-	36 741
Överfört från pågående projekt	611 160	871 956	610 860	867 702
Försäljningar och utrangeringar	-	-15 286	-	-15 286
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	17 093 308	16 482 148	16 510 870	15 900 010
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-3 584 982	-3 225 566	-3 534 051	-3 187 088
Årets avskrivningar enligt plan	-378 066	-360 494	-364 588	-348 041
Försäljningar och utrangeringar	-	1 078	-	1 078
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-3 963 048	-3 584 982	-3 898 639	-3 534 051
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	157 357	160 916	157 357	160 916
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 559	-3 559	-3 559
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	153 798	157 357	153 798	157 357
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	13 284 058	13 054 523	12 766 029	12 523 316
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	13 116 860	12 865 466	12 656 409	12 380 777
Taxeringsvärde byggnad	13 401 230	13 009 928	13 105 916	12 714 614
Taxeringsvärde mark	8 705 569	8 557 573	8 616 394	8 468 398
varav mark med tomträtt	7 359 360	7 233 159	7 270 185	7 143 984
Marknadsvärde	38 929 487	35 499 895	38 107 899	34 719 595

Fastighetsvärdering

Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. Per 2018-12-31 uppgick marknadsvärdet till 38 929 (35 500) mnkr. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,2 (3,33) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 3 591 (2 205) mnkr projekt och byggrätter. Det bokförda värdet avseende förvaltningsfastigheter inklusive projektfastigheter vid samma tidpunkt uppgick till 16 101 (14 973) mnkr.

NAI Svefa har på uppdrag av Familjebostäder värderat fastighetsbeståndet genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod i analysverktyget Datscha. Samtliga fastigheter som innehades per den sista december 2018 har värderats individuellt, där NAI Svefa har bedömt direktavkastningskrav för värderingsobjekt med ledning av egna orts- och marknadsanalyser och Familjebostäder ansvarar för övriga uppgifter.

Värdet på respektive fastighet grundar sig på utveckling av driftnetto och avkastningskrav. De vägda avkastningskraven ligger i intervallet 0,68 -6,64 procent, med 3,2 (3,33) procent som genomsnitt. Drifts- och underhållskostnader har bedömts genom statistik och erfarenhet. Vad avser taxebundna kostnader för el, värme och vatten har faktiska kostnader använts. Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv för respektive fastighet. Kalkylperioden omfattar tio år. Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden. Driftskostnadsökningar har bedömts till att i normalfallet följa inflationstakten. Projektfastigheter har värderats som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.

Justerat värde mark

Dotterbolaget Gyllene Ratten Ny AB förvärvade byggnad och tomträtt 2014. Tomträtten klassificerades då som mark. Under året har en omklassificering skett och tomträtten har fördelats ut i Gyllene Ratten på byggnadens komponenter enligt samma procentuella fördelning som skedde av byggnaden 2014.

KONCERNEN			MODERBOLAGET	
16. Pågående ny- och ombyggnationer	2018	2017	2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 953 529	1 586 879	1 952 991	1 577 839
Årets investeringar	1 509 825	1 245 124	1 505 951	1 246 728
Överfört till färdigställda fastigheter	-611 160	-871 956	-610 860	-867 702
Överfört till inventarier	-	-6 518	-	-3 874
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	2 852 194	1 953 529	2 848 082	1 952 991
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer vid årets slut	2 817 194	1 918 529	2 813 082	1 917 991
17. Inventarier	2018	2017	2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	245 026	221 887	74 476	53 982
Årets investeringar	5 120	20 487	5 120	20 487
Överfört från pågående projekt	-	6 518	-	3 873
Försäljningar och utrangeringar	-2 153	-3 866	-2 153	-3 866
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	247 993	245 026	77 443	74 476
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-130 738	-117 433	-45 600	-44 825
Årets avskrivningar enligt plan	-20 594	-17 171	-7 991	-4 641
Försäljningar och utrangeringar	2 153	3 866	2 153	3 866
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-149 179	-130 738	-51 438	-45 600
Bokfört värde inventarier vid årets slut	98 814	114 288	26 005	28 876
18. Moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag			2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			393 024	393 024
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024
	Kapital-	Rösträtts-		
	Andel	andel		
<u>Bolagets namn</u>	<u>Andel</u>	<u>andel</u>	<u>andelar</u>	
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100 %	100 %	1000	100
Hemmahamnen Kontor AB	100 %	100 %	1000	41 499
Gyllene Ratten Ny AB	100 %	100 %	1000	351 425
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024
19. Fordringar hos koncernbolag			2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			4 000	27 450
Avgående fordringar			-4 000	-23 450
Bokfört värde vid årets slut			-	4 000

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
20. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018	2017	2018	2017
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Svenskt Fastighetsindex ek förening	-	50	-	50
Bokfört värde vid årets slut	40	90	40	90
21. Uppskjuten skatt	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skattefordran				
Bostadslåneposter	26 061	30 006	26 061	30 006
Temporära skillnader i fastigheter	7 490	8 094	7 490	8 094
Avsättning pensionsskuld	306	-	306	-
	33 857	38 100	33 857	38 100
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader i fastigheter	-40 276	-51 137	-28 745	-44 087
Obeskattade reserver på överavskrivningar	-2 844	-	-	-
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-168 425	-170 246	-	-
	-211 545	-221 383	-28 745	-44 087
Summa uppskjuten skatt	-177 688	-183 283	5 112	-5 987
Skattemässig avskrivning görs med 3 procent per år av den s.k. bostadslånepostens ursprungliga värde (487 074 tkr) vid övergång från schablonbeskattning till konventionell beskattning vid ingången av år 1994. Den skattemässiga avskrivningen motsvarar 14 612 tkr per år.				
22. Andra långfristiga fordringar	2018	2017	2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	20 138	1 681	18 776	1 681
Tillkommande fordringar	395	19 474	395	18 111
Avgående fordringar	-5 085	-1 017	-3 723	-1 016
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	15 448	20 138	15 448	18 776
23. Övriga fordringar	2018	2017	2018	2017
Skattekonto	11 973	3 757	11 840	3 591
Fordran mervärdeskatt	742	722	-	687
Övriga kortfristiga fordringar	194	-67	194	-66
	12 909	4 412	12 034	4 212
24. Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2018	2017	2018	2017
Upplupna intäkter	2 417	7 053	1 153	5 949
Förutbetalda tomträttsavgälder	25 601	24 468	25 031	23 668
Förutbetald hyra fibernät	2 802	3 351	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 185	2 204	5 334	5 926
	36 005	37 076	31 518	35 543

			MODERBOLAGET	
25. Förslag till vinstdisposition, tkr	2018	2017		
Balanserade vinstmedel	7 822 116	7 657 007		
Återföring av uppskrivningsfond	103	103		
Årets resultat	238 145	165 837		
Till årsstämman förfogande	8 060 364	7 822 947		
Styrelsens förslag till utdelning	-814	-831		
I ny räkning balanseras	8 059 550	7 822 116		
26. Periodiseringsfonder	2018	2017		
Periodiseringsfond tax 2015	251 854	251 854		
Periodiseringsfond tax 2016	211 353	211 353		
Periodiseringsfond tax 2017	229 295	229 295		
Periodiseringsfond tax 2018*	73 066	75 882		
<i>*) P-fond tax 2018 justerades med 2,8 mnkr i samband med deklaration</i>	765 568	768 384		
Avskrivningar utöver plan				
Årets avskrivningar utöver plan	4 100	5 463		
	4 100	5 463		
Summa obeskattade reserver	769 668	773 847		
			MODERBOLAGET	
			2018	2017
27. Avsättningar	2018	2017		
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 667	3 912	2 667	3 912
Under året utnyttjad avsättning	-	-2 716	-	-2 716
Återförd avsättning	-1 500	-284	-1 500	-284
Årets avsättning	600	1 500	600	1 500
Årets skuldförändring	263	255	263	255
Bokfört värde vid årets slut	2 030	2 667	2 030	2 667
28. Långfristiga skulder till koncernbolag	2018	2017		
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	80 831	82 131		
Omklassificering av kortfristiga skulder	-	-		
Avgående skulder		-1 300		
Bokfört värde vid årets slut	80 831	80 831		
29. Övriga kortfristiga skulder	2018	2017	2018	2017
Koncernkonto	5 944 975	5 107 173	5 692 549	4 830 517
Skulder till hyresgäster	9 130	9 274	8 384	8 355
Personalrelaterade skulder	7 549	6 569	7 549	6 570
Övriga skulder	31 209	5 065	30 895	4 518
	5 992 863	5 128 081	5 739 377	4 849 960

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
30. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalda hyresintäkter	137 572	145 625	135 783	143 553
Upplupen hyresrabatt bostäder	7 383	7 747	7 383	7 747
Upplupna personalkostnader	28 092	25 184	28 092	25 184
Upplupna drifts- och underhållskostnader	43 307	37 677	42 766	37 627
Upplupna kostnader i projekt	19 450	18 000	19 450	18 000
Övriga upplupna kostnader	4 472	1 682	4 460	1 382
	240 276	235 915	237 934	233 493
31. Eventualförpliktelse	2018	2017	2018	2017
Borgensåtagande Fastigo	2 594	2 581	2 594	2 581
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	57 994	57 994	57 994	57 994
	60 588	60 575	60 588	60 575
32. Poster som inte ingår i kassaflödet	2018	2017	2018	2017
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	402 219	381 224	376 138	356 241
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	40	14 208	40	14 208
Utbetald avsättning	263	2 715	263	2 715
Reserveringar i bokslut	-1 994	-1 546	-1 994	-1 545
	400 528	396 601	374 447	371 619
33. Betald skatt i kassaflödet	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	72 200	50 188	71 600	50 082
Skatt från tidigare år	4 244	6 711	4 245	6 710
Förändring av skattefordran/skuld	-29 458	-8 883	-28 964	-8 882
	46 986	48 016	46 881	47 910

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 8 059 777 754 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	7 822 218 970
Årets vinst	<u>237 558 784</u>
	8 059 777 754

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning	814 000
I ny räkning balanseras	<u>8 058 963 754</u>
	8 059 777 754

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen. Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Familjebostäders förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Stockholm den 21 februari
2019

Christina Elffors-Sjödin
Ordförande

Ann-Margarethe Livh
Vice ordförande

Åsa Odin Ekman

Ewa Samuelsson

Mikael Lind

Ray Zegarra

Arvid Vikman

Jonas Schneider
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2019

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

The background image shows a city harbor scene. On the left, a tall, dark brick tower with a green and gold ornate top stands prominently. To its right, a large yellow diagonal overlay covers the upper half of the image. Below the overlay, a cityscape with various buildings and a bridge is visible. In the foreground, a body of water reflects the sky, with a few boats and a small pier. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

Familjebostäder AB

Årsbokslut 2018

Februari 2019



8 februari 2019

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
Familjebostäder

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av Familjebostäderkoncernen.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse på koncernens årsredovisning samt dotterbolagen för räkenskapsåret 2018. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende koncernens interna kontroll kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

Denna rapport är avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Nicklas Boström
Auktoriserad revisor

Agenda

- | | |
|----|--|
| 04 | Status och kvarstående åtgärder |
| 05 | Riskbedömning och fokusområde |
| 06 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet |
| 07 | Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter |
| 08 | Summering av noterade avvikelser |
| 09 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |

- | | |
|----|--|
| 04 | Status och kvarstående åtgärder |
| 05 | Riskbedömning och fokusområde |
| 06 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet |
| 07 | Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter |
| 08 | Summering av noterade avvikelser |
| 09 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |

Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår revision i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Följande aktiviteter kvarstår:

Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen

Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")

Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

Läsa hållbarhetsrapporten och bedömma vårt uttalande.

Slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

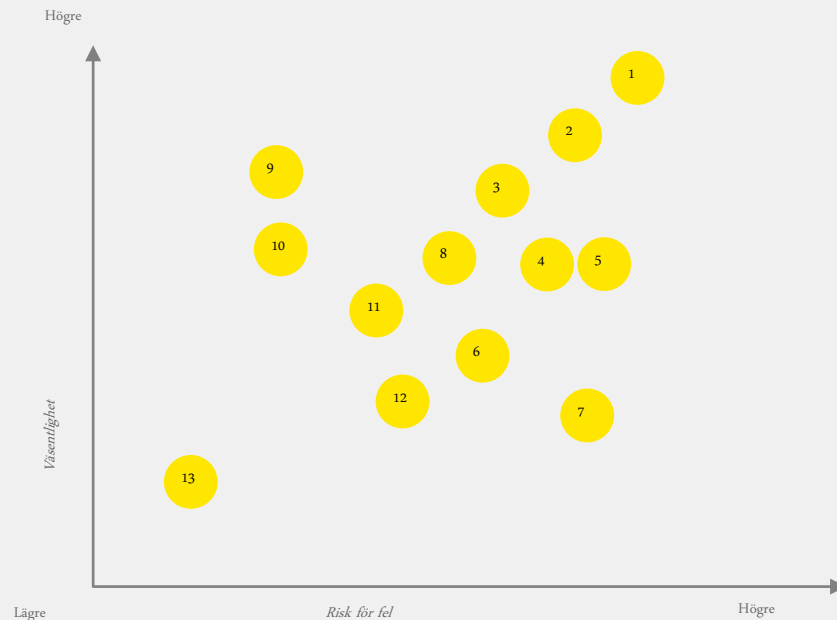
Riskbedömning och fokusområden

Finansiella risker

Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet.

Övriga finansiella risker

- 1 Värdering fastigheter
- 2 Värdering projekt
- 3 Inköp/leverantörsfakturor (drift/underhåll)
- 4 Legala tvister
- 5 Skatt
- 6 "Allvillagen"
- 7 Moms
- 8 Köp av fastigheter
- 9 Intäktsredovisning
- 10 Väsentliga avtal
- 11 Ägardirektiv
- 12 Koncernrapportering
- 13 Löner



Uppdaterad bedömning

	2018	2017
Bokslutsprocessen och årsredovisning		
▶ Väl dokumenterade bokslut		
▶ Inga avvikelser noterade		

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra bokslutsprocessen
- = Innebär att vi anser att bokslutsprocessen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att bokslutsprocessen fungerar tillfredsställande

Resultaträkning

Område	2018 (tkr)	2017 (tkr)	Skillnad i %	Budget (tkr)
Intäkter	1 883 278	1 828 167	+3%	1 879 609
Fastighetskostnader	-1 022 218	-958 727	+7%	-1 003 012
DRIFTSNETTOT	861 060	869 440	-1%	876 597
Avskrivningar	-402 219	-381 224	+6%	-416 435
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-93 206	-80 271	+16%	-97 045
Summa kostnader	-1 517 643	-1 420 222	+7%	1 516 492
RÖRELSERESULTAT	365 635	394 217	-7%	363 116
Resultat från finansiella poster	-56 639	-56 679	-0%	-68 116
Skatt	-70 851	-106 424	-33%	
ÅRETS RESULTAT	238 145	228 114	+4%	

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	▶ Familjebostäders hyresintäkter uppgår till 1 883 mkr vilket är en ökning med 3 % jämfört med föregående år då omsättningen uppgick till 1 828 mkr. ▶ Årets genomsnittliga hyreshöjning om 15 kr per kvm gör 20 mkr i effekt. Den uthyrningsbara bostadsytan har ökat till följd av färdigställda projekt och förvärv, uppgår per bokslutsdagen till 1 255 300 kvm. Vår granskning av årsbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.
Fastighetskostnader	▶ Familjebostäders fastighetskostnader uppgår till 1 022 mkr (959 mkr) vilket är en ökning med 7% jämfört med föregående år. ▶ Flera kostnadsposter har ökat, utöver uppvärmning och snöröjning. ▶ Kostnader för fastighetsadministration och fastighetsskötsel i egen regi har ökat dels p g a ökat antal medarbetare för anpassning till det växande beståndet, dels p g a utvecklingsprojekt så som implementering av nytt fastighetssystem (Vera) samt för att digitalisering av ritningsarkivet. ▶ Under året har kostnaden för HLU ökat främst på grund av tapetsering och målning samt eftersatt underhåll av golv. Även kostnaden för tillval har ökat under innevarande år men kommer påverka driftsnettot positivt under framtida år.
Driftnetto	▶ Koncernen gör ett driftnetto på 861 mkr (869 mkr) vilket är en försämring mot föregående år om 8 mkr. ▶ Driftsnettomarginalen uppgår till 45,7 % jämfört mot fg års 47,6%. Exklusive tomträttsavgäld är driftsnettot 51 % jämfört mot 53 % fg år.
Avskrivningar	▶ Avskrivningarna har ökat från 381 mkr till 402 mkr. Beror på ökade aktiveringar och större avskrivningsunderlag jämfört med föregående år. Ingen nedskrivning har gjorts per 2018-12-31.
Centrala administrations- och försäljningskostnader	▶ Har ökat jämfört med föregående år med 13 mkr. Ökningen består främst av ökat antal medarbetare samt utvecklingsprojekt för anpassning till det växande beståndet och förstärkningar kopplat till ändrade arbetssätt, digitalisering mm
Resultat från finansiella poster	▶ Finansnettot uppgår till 56,6 mkr vilket är lägre än föregående års om 60 mkr trots ökad belåning. Detta förklaras av lägre räntenivå 1,0 vs 1,1%.

Balansräkning

Område	2018-12-31	2017-12-31	Skillnad i %
Materiella anläggningstillgångar	16 200 066	15 087 340	+7%
Finansiella anläggningstillgångar	49 345	58 328	-41%
Omsättningstillgångar	80 965	63 810	+50%
Summa tillgångar	16 330 376	15 209 478	+7%
Eget kapital	9 590 841	9 353 526	0%
Avsättningar	213 575	224 050	-5%
Långfristiga skulder	0	0	0%
Kortfristiga skulder	6 525 960	5 631 902	16%
Summa skulder och eget kapital	16 330 376	15 209 478	+7%

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Materiella anläggningstillgångar	Uppgår till 13 284 mkr (Byggnader, Mark och markanläggningar). Posten uppgick till 13 055 mkr vid utgången av förgående år. Motsvarar en ökning på 229 mkr. Förändring är hänförlig till aktiveringar från pågående projekt på 611 mkr avskrivningar om 382 mkr. Komponentavskrivningarna är i genomsnitt 2,28 %.
Pågående projekt	Uppgår till 2 817 mkr, vilket motsvarar en ökning om 899 mkr sedan förgående år. Avser investeringar på 1 510 och omföring aktiverade investeringar i Byggnader och mark på 611 mkr. Huvuddelen avser 9 nybyggnadsprojekt om 2158 Mkr.
Inventarier	Maskiner och inventarier uppgår till 99 mkr per 2018-12-31, vilket motsvarar en minskning på 15 mkr. Avser avskrivningar på 20 mkr och anskaffningar på 5 mkr. Huvuddelen avser byggnadsinventarier.
Finansiella anläggningstillgångar	Posten uppgår till 49 mkr (58 mkr). Avser likt förgående år främst av uppskjuten skattefordran på 33,8 mkr (38,1 mkr). Huvuddelen (26 mkr) av den uppskjutna skattefordran är hänförlig till bostadslånepostens skattemässiga hantering.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna uppgår per 2018-12-31 till 81 mkr, vilket är en ökning på 17 mkr. Bolaget har högre kundfordringar till följd av högre hyresintäkter i år samt pga tidpunkten för betalning samt många röda dagar runt nyår. Även övriga kostfristiga fordringar, som till största del utgörs av saldot på skattekotot, har ökat jämfört med förgående år.
Eget kapital	Förändringen av eget kapital uppgår till +237 mkr och utgörs av ett positivt resultat under 2018 på 238 mkr och en utdelning på 0,8 mkr.
Avsättningar	Avsättningarna uppgår till 214 mkr per 2018-12-31 jämfört med 224 mkr. Posten utgörs likt förgående år främst av uppskjuten skatt. Uppgår i år till 212 mkr.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder utgörs främst av koncernkonto hos kommunkoncernen 5 945 mkr (5128 mkr). Krediten har ökat till följd av nyproduktionen. Resterande kortfristiga skulder är i nivå med föregående år.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	► Pågående tvist: Tvist mot byggnadsentreprenaden Titania Bygg & VVS AB på grund av brister i entreprenadarbeten inom fastigheten Limkakan 4, där entreprenadavtalet är hävt. Familjebostäders krav mot Titania uppgår i dagsläget till närmare 75 mkr. Motkrav från Titania uppgår till cirka 24 mkr. Familjebostäder har bestridit leverantörsfakturer och innehållit betalning för fakturer motsvarande cirka 30 mkr. Frågan om hävningen varit befogad är tvistig. Efter kontakter med tingsrätten undersöker parterna om det finns förutsättningar för en utomrättslig lösning. Det tidigare motpartsombudet är numera rådman vid Södertörns tingsrätt, där målen behandlas, vilket fördröjer handläggningen vid tingsrätten. Om förlikningslösningar ej nås blir det sannolikt huvudförhandling under våren 2019 med domare från Stockholms tingsrätt. Tvist under uppsegling mot Titania Bygg & VVS AB på grund av brister i entreprenadarbeten och ej åtgärdade besiktningsanmärkningar vid ombyggnad av fastigheten Oxnö 1. Kostnader på grund av brister orsakade av Titania uppgår i dagsläget till 53 mkr. Stämningsansökan mot Titania har ingivits till domstol. Familjebostäder yrkar på ett belopp om 68 mkr med ersättning för rättegångskostnader.	► Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt räntekostnader	▶ Skatteverket har granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. För inkomstären 2014-2015 har Skatteverket fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. I december 2018 fattades ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2016 som också innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Bolaget har sedan tidigare reserverat för utökade skattekostnader för 2014-2017 till följd av Skatteverkets beslut. Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomstären 2014-15 vill Familjebostäder få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens rätts dom under sommaren 2018 var i linje med Skatteverkets beslut har bolaget överklagat besluten och förvaltningsrättens dom till Kammarrätten. ▶ Per 31 december 2018 är ledningens prognos att 37 % av räntekostnaderna kommer att betraktas vara ej avdragsgilla för 2018, vilket Familjebostäder har beaktat i årsbokslutet. Ledningens bedömning baseras på Skatteverkets tidigare beslut och vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället. ▶ Bolaget har beaktat detta i årsbokslutet.	▶ Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Skattemässig justering	▶ Under 2018 har Familjebostäders dotterbolag Gyllene ratten gjort en omföring från mark till byggnad på 42 mkr. Detta har beaktats i årsbokslutet och i inkomskedklarationen.	▶ Beskrivning av vår bedömning
Värdering fastigheter	▶ Per 2018-12-31 har beståndet värderats med hjälp av Datschas verktyg. ▶ I likhet med tidigare år har en extern part NAI Svefa områdesvis kompletterat med marknadens avkastningskrav samt granskat och i förekommande fall justerat uppgifter om drift- och underhållskostnader, hyresnivåer och vakanser. ▶ Projektet med polishuset i Rinkeby hade en prognos per T2 på att överskrida budgeten med ca 14 mkr. Prognosen per årsbokslut är att projektet kommer att hamna inom budget och några nedskrivningar torde inte aktualiseras.	▶ Beskrivning av vår bedömning

Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter

Som ett resultat av vår granskning vill vi särskilt kommentera rimligheten i väsentliga områden vars redovisningsmässiga hantering är beroende av företagsledningens bedömningar.

Bedömningspost	Kommentar
Värdering av pågående projekt	► Familjebostäder har pågående projekt upptagna i balansräkningen till ett värde om 2 817 mkr. Vid diskussion med fastighetsanalytiker hos Familjebostäder har det ej framkommit något om att det föreligger en risk för nedskrivningsbehov. Vi har tagit del av projektrapporter och jämfört prognostiserade kostnader mot kvarvarande kostnader enligt budget. Bolaget har historiskt varit tillfredställande precisa i sina prognoser och har inte gjort några större nedskrivningar.

Summering av noterade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår årsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelse/effekt	Korrigerig ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser <i>Noteringar</i>	0
Bedömda avvikelser <i>Noteringar</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteffekt	0
Skatteffekt	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteffekt	0

Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2018 Ernst & Young AB.

All Rights Reserved.

ey.com/se



Hållbarhetsrapport 2018

5

FB 2019/221



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
087372042
karin.jacobsson@familjebostader.com

Hållbarhetsrapport 2018

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Hållbarhetsrapport 2018 för AB Familjebostäder godkänns.

Sammanfattning

Familjebostäder har i enlighet med reglerna i årsredovisningslagen om obligatorisk hållbarhetsredovisning för stora företag upprättat en hållbarhetsrapport för 2018. Rapporten innehåller i enlighet med regelverket hållbarhetsinformation som behövs för att förståelse av företagets utveckling, ställning och resultat samt konsekvenser av verksamheten.

I rapporten redovisas och kommenteras sex väsentliga hållbarhetsfrågor; bostadsförsörjning, affärsmässighet och ekonomisk stabilitet, trygga och attraktiva boendemiljöer, affärsetik, energi och klimat samt inomhusmiljö. Bedömningen av väsentliga hållbarhetsfrågor utgår från av bolaget gjord intressent- och väsentlighetsanalys. Rapporten innehåller även områdena våra medarbetare, organisation och styrning.

Bilagor

1. Hållbarhetsrapport 2018

Hållbarhetsrapport 2018

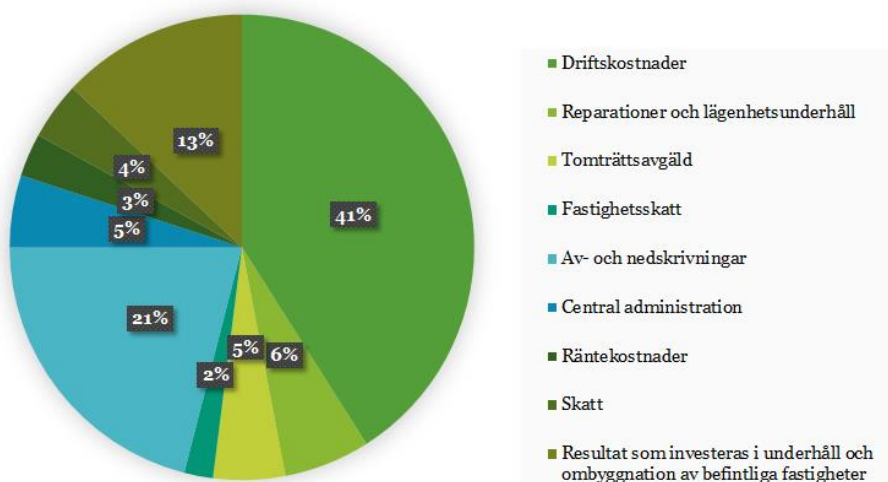


Konstprojekt - Rinkeby, nyproduktion - Älvsjö, Stockholmshus - Säterhöjden, ombyggnation - Östermalm, Medarbetare - husvärdar, Stadsodling - Fagersjö och Hjältarnas dag - Rinkebystråket.

2018 i siffror

	2018	2017
Beståndet		
Fastigheternas marknadsvärde	38 929 mnkr	35 500 mnkr
Antal fastigheter	392	382
Antal lägenheter	19 410	19 215
Antal lokaler	2 246	2 176
Hysesintäkter bostäder	1 599 mnkr	1 541 mnkr
Hysesintäkter lokaler	209 mnkr	214 mnkr
Investeringar	1 515 mnkr	1 282 mnkr
Antal påbörjade lägenheter	252	478
Miljö		
Energianvändning kWh/m2 (Boa/Loa)	158,5 kWh/m2	160,1 kWh/m2
Koldioxidutsläpp	20 276 ton CO ₂ e	20 550 ton CO ₂ e
Ekonomi		
Fastighetsintäkter	1 883 mnkr	1 828 mnkr
Driftnetto	608 kr/m2	617 kr/m2
Resultat efter finansiella poster	309 mnkr	335 mnkr
Balansomslutning	16 330 mnkr	15 209 mnkr
Soliditet, synlig	58,7%	61,5 %
Soliditet, justerad	70,0%	71 %
Avkastning totalt kapital	2,3%	2,7 %
Så tycker hyresgästerna		
Serviceindex	81	82,4
Produktindex	76,6	78,5
Medarbetare		
Antal anställda i medeltal	318 personer	301 personer

SÅ ANVÄNDS BOLAGETS INTÄKTER



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2018 i siffror.....	2
Med smarta arbetssätt kan vi bygga mer effektivt och skapa hem åt fler	4
Vi bidrar till ett hållbart Stockholm.....	6
Vår dialog med intressenter.....	7
Vår strategi och våra mål	10
Familjebostäder finns för stockholmarna.....	12
Familjebostäder har god ekonomi	16
Familjebostäder tar ansvar	18
Familjebostäder bryr sig om	20
Familjebostäder erbjuder goda boenden	23
Familjebostäder värnar miljön	24
Våra medarbetare	26
Vår organisation och styrning.....	28
GRI-Index	32

OM KONCERNEN AB FAMILJEBOSTÄDER

Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad genom koncernbolaget Stockholms Stadshus AB. Familjebostäder äger, utvecklar och förvaltar hyresbostäder och lokaler inom Stockholms stad. Bolaget har tre helägda dotterbolag av administrativ karaktär utan anställda; Hemmahamnen Kontor AB, Familjebostäder Fastighetsnät AB samt Gyllene Ratten Ny AB. Om inget annat anges avses hela koncernen AB Familjebostäder.

Denna hållbarhetsredovisning utgör Familjebostäders lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattar räkenskapsår 2018. Rapporten omfattar AB Familjebostäder och dess dotterföretag.

Med smarta arbetssätt kan vi bygga mer effektivt och skapa hem åt fler

Stockholm växer i snabb takt och behovet av attraktiva och trivsamma hyresrätter ökar. Familjebostäder bidrar till en hållbar utveckling av staden genom att erbjuda trygga och välkomnande hem för dagens och framtidens stockholmare.

Att vara med och skapa en klimatsmart och hållbar stad är en naturlig del av vårt allmännyttiga uppdrag. Det gör vi genom att äga, utveckla och förvalta bostäder och lokaler med hyresrätt för Stockholms behov. I det förändringstryck som råder utmanar det oss att göra kloka och ansvarsfulla val inför framtiden i en stad som utvecklas i snabb takt. Familjebostäder har en viktig uppgift att skapa hållbara hem för stockholmare i flera generationer framöver. Med blicken i backspegeln på ett händelserikt 2018 kan vi glädjas åt de viktiga steg vi tagit för att bidra till en mer hållbar stad.

Trygga boendemiljöer

Ett bra boende och en god livskvalitet hör ihop. För Familjebostäder innebär det att utveckla boendemiljöer där våra hyresgäster trivs och känner sig trygga. Vi riktar ett särskilt fokus på våra tyngdpunktsområden Rinkeby, Tensta, Rågsved och Fagersjö. Där har vi de största sociala utmaningarna och där kan vi som bostadsbolag göra verklig skillnad. Vår ambition är att hålla en hög förvaltningskvalitet och skapa goda livsmiljöer i samarbete med andra engagerade aktörer. Med tålamod och långsiktighet kan vi med gemensamma ansträngningar bidra till en positiv utveckling.

Framtidens Stockholm

Vi är snart en miljon stockholmare i vår vackra stad. Stockholm växer och det gör även Familjebostäder. Vi har nu närmare 20 000 hyresrätter i beståndet och fler kommer det att bli. Den närmsta tiden har vi ett uppdrag att påbörja minst 500 nya lägenheter varje år. Utöver det ser vi till att våra fastigheter vårdas och anpassas för framtiden och att hyresgästerna får den goda service de förväntar sig.

Klimatsmarta steg

Familjebostäder arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan i alla delar av verksamheten. För att lyckas behöver vi framför allt minska vår energianvändning och siffrorna visar att vi är på rätt väg. I längden bidrar det till både lägre förvaltningskostnader och bättre klimat.

Under 2018 påbörjade vi ett samarbetsprojekt där vi beräknar livscykeln för allt material i vår nyproduktion. Förhoppningen är att kunna påverka framtida regler och metoder för byggbranschen - en välkommen utveckling som blir fortsatt intressant att vara med och driva.

Stockholmshyra 2020

I slutet av året tog vi ett stort kliv framåt tillsammans med våra systerbolag och Hyresgästföreningen Region Stockholm. Vi kom överens om att införa Stockholmshyra

från år 2020, en enhetlig hyresmodell som kan stärka och utveckla hyresrätten på lång sikt.

Första Stockholmshuset får hyresgäster

När det första Stockholmshuset såg dagens ljus under vintern kunde vi börja hyra ut till förväntansfulla framtida hyresgäster. Om vi kan säkra en fortsatt volym av Stockholmshusen kommer både planeringsskedet och byggprocessen att gå fortare, med sänkta kostnader som följd i kommande projekt. Får vi förutsättningar att lyckas med detta skulle det innebära ett kraftfullt genombrott mot ständigt ökande produktionskostnader i en bransch som brister i sin konkurrens.

Framtiden är digital

Vi lever våra liv allt mer digitalt och förväntar oss service och tillgänglighet dygnet runt, när det passar oss. Så gör också våra hyresgäster. Det fastighetssystem som bolaget byter till under året skapar förutsättningar för mer effektiva arbetssätt och förenklar vardagen för våra hyresgäster. Det blir dessutom lättare att kommunicera med varandra, våra hyresgäster och entreprenörer.

Vi ser fram emot att vässa våra e-tjänster så att Familjebostäder kan fortsätta vara moderna, professionella och överraskande bra även i fortsättningen.

Jag vill rikta ett varmt tack till samtliga medarbetare. Med ert stora positiva engagemang och nyfikenhet inför framtiden gör ni Familjebostäder ännu bättre, för både dagens och morgondagens stockholmare.

Jonas Schneider, VD

Vi bidrar till ett hållbart Stockholm

Familjebostäders affärsmodell är att erbjuda hem, bygga och förvalta hus samt utveckla levande stadsdelar. Det är så bolaget bidrar till ett hållbart Stockholm.

ERBJUDA HEM

Vi erbjuder stockholmarna hem att trivas i. En kundnära förvaltning bedrivs i egen regi och för att kunna erbjuda hyresgästerna god service upphandlas och kvalitetssäkras mark- och städentreprenörer, avfallsentreprenörer samt leverantörer för inre lägenhetsunderhåll. Miljöstugor, cykelrum och bra kommunikationer ger hyresgästerna möjlighet att göra miljömedvetna val. För en rättvis förmedling hyrs lägenheterna ut via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

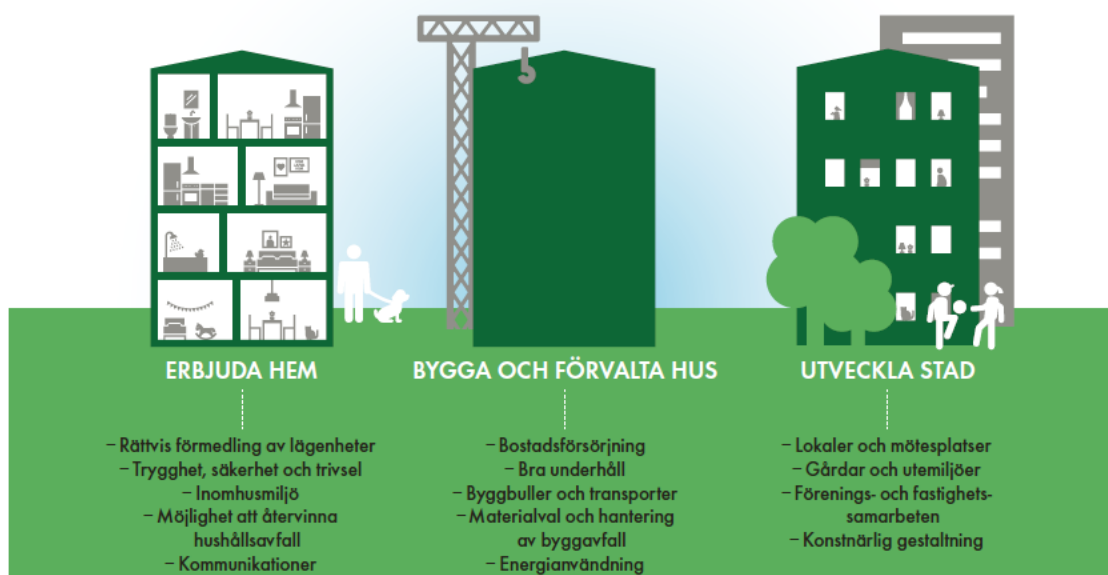
BYGGA OCH FÖRVALTA HUS

Tillgång till bostäder är en förutsättning för Stockholms utveckling. Bolagets byggprojekt leds av interna och externa projektledare. För uppförande av husen samt renovering och ombyggnad upphandlas arkitekter och byggtreprenörer. För att minimera nyproduktionens negativa påverkan tar vi hänsyn till miljömässiga och sociala aspekter. Alla material ska vara giftfria och byggavfallet ska minimeras och återvinnas. Omsorgen om fastigheterna ger grunden för en långsiktig planering av underhållet och i förvaltningen av fastigheterna värnar vi miljön bland annat genom att kontinuerligt sträva efter minskad energianvändning.

UTVECKLA STAD

När staden växer med nya bostäder utvecklas också områden och platser. Trygga och attraktiva bostadsområden kräver engagemang och samarbete. Bolaget samarbetar med stadsdelsförvaltningar, föreningsliv, andra fastighetsägare och inte minst med hyresgästerna för att utveckla en stad där människor trivs, både idag och i morgon. Bolagets lokalutbud gör ett levande stadsliv med handel, service och mötesplatser möjligt.

EN LEVANDE AFFÄRSMODELL



Vår dialog med intressenter

En bra dialog med de som är intresserade och berörda av bolagets verksamhet är viktigt för att ständigt bli bättre. Familjebostäders nyckelintressenter är hyresgästerna, ägaren Stockholms stad, entreprenörer och leverantörer, myndigheter samt medarbetarna, som dagligen arbetar för att bolaget ska lyckas med sitt uppdrag.

Vi har tidigare kartlagt bolagets viktiga intressenter och vilka frågor som är viktiga för dem. Hyresgästenkäter, medarbetarnas kunskap utifrån bolagets dagliga dialoger, styrdokument och omvärldsbevakning ligger till grund för den analys som godkänts av företagsledning och styrelse. En översyn under året visar att kartläggningen fortfarande är aktuell. Våra viktigaste intressenter presenteras nedan.

HYRESGÄSTER

Minst 40 000 stockholmare bor i Familjebostäders fastigheter. Dialogen startar vid kontraktsskrivning och pågår under hela kundresan fram till att hyresgästen flyttar. I vardagen når hyresgästerna bolaget med synpunkter, önskemål och frågor via telefon, e-post, sociala medier, digitala tjänster eller genom besök. Bolagets förvaltningsteam är dagligen i fastigheterna och möten med de boende är en del i vår relation med kunderna. En hyresgästenkät genomförs varje år.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Med lokala hyresgästföreningar hålls samråd och boendemöten. Tillsammans arbetar vi för ökat boendeflytande. Hyresförhandling sker årligen med Hyresgästförening Region Stockholm.

LOKALHYRESGÄSTER

Familjebostäder hade vid årsskiftet 978 kommersiella lokaler. Särskilda lokalförvaltare skriver kontrakt och ansvarar för dialogen med lokalhyresgästerna om hur vi som fastighetsägare kan bidra till goda förutsättningar för deras affärsidé och utveckling.

LEVERANTÖRER OCH ENTREPRENÖRER

Bolaget är beroende av goda affärsrelationer. För att nå våra mål för bostadsproduktion är byggtreprenörer särskilt viktiga och för att nå högt ställda mål inom exempelvis avfallshantering, trivsel och energi är relationer med leverantörer inom fastighetsförvaltning avgörande. Dialog sker vid upphandling, avtalsuppföljning och i samband med olika utvecklingssamarbeten.

MYNDIGHETER OCH BOLAG

För att lyckas med sitt uppdrag har Familjebostäder dialog och samarbeten med många myndigheter. Särskilt viktiga är förvaltningarna inom Stockholms stad som ansvarar för exploatering, stadsbyggnad, trafik och miljö samt stadsdelarna. Vi samarbetar också med bolag inom Stockholms stad, som till exempel Svenska Bostäder, Stockholmshem, Stockholms Parkering och Bostadsförmedlingen.

ÄGAREN STOCKHOLMS STAD

Bolaget har en kontinuerlig dialog med ägaren om ägardirektiv och kommungemensamma policyer, bland annat i samband med uppföljning av verksamhet och mål.

MEDARBETARNA

Aktiva och engagerade medarbetare som är delaktiga i bolagets utveckling är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. Utöver de dagliga samtalen sker dialog via arbetsplatsträffar, i medarbetar- och lönesamtal, i samband med verksamhetsplanering och budgetering, i medarbetarenkäter, vid ledningsgruppsmöten och chefskollegium.

NÄRBOENDE OCH ALLMÄNHET

Bolaget följer den allmänna debatten i media och andra forum för att säkerställa att vi tar hänsyn till frågor som är viktiga för stockholmarna. Vi för också en dialog med närboende i de områden vi bygger nytt, bygger om eller utför underhållsåtgärder.

Några av årets möten, dialoger och samverkan

Öppet hus i Fagersjö

De boende i Fagersjö har tidigare tyckt till om framtidsplanerna för området. Mötena med hyresgästerna har givit värdefull kunskap och idéer i den pågående detaljplaneprocessen. Under 2018 fick Familjebostäder och stadsdelen medel för att genomföra enkla och tydliga åtgärder för de boende. Därför installerades ny belysning på flera platser och branta sluttningar försågs med ledstänger. Barn, ungdomar och seniorer utsmyckade tillsammans en gångtunnel som ska färdigställas under 2019. Mötesplats Fagersjö utökade antalet aktiviteter och planer på en ny stadsodling tog form.

Färgsprakande konst i Rinkeby

Under sommaren skapade nio ferieungdomar ett 25 meter långt färgsprakande konstverk. Motivet med blommor från världens alla hörn symboliserade Rinkebys styrka och mångfald. Konstverket hängdes därefter på byggplanket som omger bygget av det nya polishuset i Rinkeby. Projektet genomfördes i samarbete mellan Familjebostäder, NCC och polisen.

Sommarjobbare skapar konst i Rågsved

I Rågsved skapade sex unga sommarjobbare konst på en av Familjebostäders miljöstugor i samarbete med Remakebolaget och Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning. Utifrån samtal om ekologisk, miljömässig och social hållbarhet skapades ett mosaikkonstverk som visar på återvinningens kraft.

Livscykelanalyser minskar klimatpåverkan

Boverket har fått i uppdrag att hitta metoder och regler som visar byggnaders klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. För att samla kunskap i frågan pågår ett projekt 2018-2021 som finansieras av Energimyndigheten. Där deltar Familjebostäder tillsammans med andra bostadsbolag och aktörer inom Stockholms stad och Göteborgs stad. Vi genomför därför livscykelanalysberäkningar i all nyproduktion, där vi mäter klimatpåverkan för olika material. Syftet är att se hur klimatpåverkan i byggskedet kan användas för att ställa krav vid markanvisning, projektering och i upphandlingsfasen. Det kan också bidra till mer klimat- och resurseffektiva material på marknaden.

Vad tycker hyresgästerna?

I maj delade bolagets medarbetare ut årets hyresgästenkät till knappt hälften av bolagets hyresgäster. Hyresgästerna fick tycka till om bolagets service, den egna lägenheten, utemiljön samt trygghet och trivsel. I och med att vi delade ut enkäten

personligen ökade också svarsfrekvensen. Resultaten analyseras och utgör underlag för prioriteringar i all verksamhet, framförallt i förvaltningsverksamheten.

Samverkan för Stockholmshyra

Stockholmshyra är en ny hyressättningsmodell som utvecklas i samarbete mellan Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Hyresgästföreningen Region Stockholm. Syftet med Stockholmshyra är att enklare beräkna en lägenhetshyra utifrån område, lägenhet, standard och service inom ramen för bruksvärdesystemet. På så sätt vill vi tillsammans införa en tydlig och transparent hyressättning inom Stockholms stad. I slutet av året kom parterna överens om att införa Stockholmshyra under 2020.

Samarbete för ökad matavfallsinsamling

Familjebostäder medverkar i det kommunikationsarbete som Stockholm Vatten och Avfall leder för att öka mängden insamlat matavfall i hela Stockholmsregionen. Vid ett par tillfällen under året lyfte vi information om matavfall i bolagets externa kommunikationskanaler. Vi valde också att dela ut utrustning för matavfall till hyresgäster i de områden i Årsta och Farsta som hade lägst utsortering.

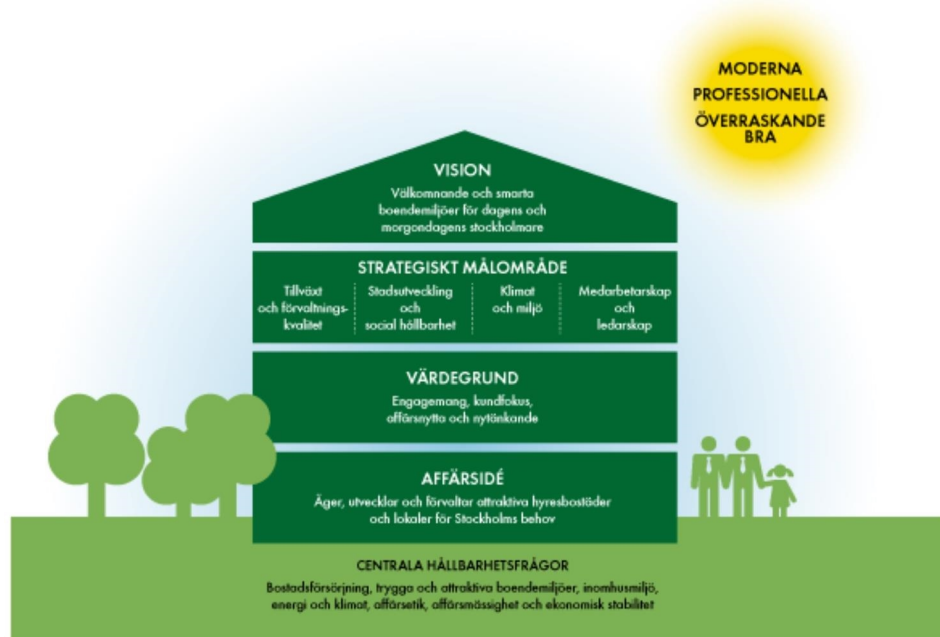
Utveckling av Gubbängens Centrum

I maj genomfördes en workshop i Gubbängens centrum där lokalhyresgäster, föreningar, boende och andra offentliga representanter bjöds in. Syftet var att samla idéer och synpunkter inför kommande utveckling. Totalt deltog ett 40-tal personer, och särskilt stort intresse fanns från boende i området.

Vår strategi och våra mål

Utifrån direktiv från ägaren Stockholms stad formas Familjebostäders affärsplan, strategier, långsiktiga mål och årliga planering. Därifrån tar vi ut riktningen för att nå bolagets vision: Välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare.

Bolagets strategi tar avstamp i bolagets affärsplan, ägardirektiv¹, Stockholms stads vision², det grundläggande allmännyttiga uppdraget och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Fyra strategiska målområden och bolagets centrala hållbarhetsfrågor anger riktningen för förverkligandet av bolagets vision.



STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN

Familjebostäder har identifierat fyra långsiktiga strategiska målområden utifrån bolagets uppdrag och ägardirektiv, *Tillväxt och förvaltningskvalitet*, *Stadsutveckling och social hållbarhet*, *Klimat och miljö* samt *Medarbetarskap och ledarskap*.

Tillväxt och förvaltningskvalitet

De närmaste åren ska Familjebostäder påbörja 500-750 hyresrätter per år. En utmaning som kräver stabil ekonomi, marktillgång, engagerade medarbetare, ökad produktivitet och effektivitet. Samtidigt utvecklar bolaget de förvaltningskvaliteter vi behöver för att underhålla befintliga fastigheter och tillgodose våra kunders behov.

Stadsutveckling och social hållbarhet

Familjebostäder satsar aktivt på att skapa attraktiva och trygga bostadsområden. Det sker till stor del tillsammans med andra aktörer i lokalområdet. Social hållbarhet är också integrerat i bolagets vardag genom att vi skapar arbetsmöjligheter och erbjuder verksamheter som ger stöd till människor och verkar för bättre livsvillkor.

¹ Ägardirektiven i kommunfullmäktiges årliga budget finns att läsa på www.stockholm.se/budget

² Stockholm stads "Vision 2014 –ett Stockholm för alla" kommer att revideras under 2019.

Klimat och miljö

Bolaget arbetar för att bli minska vår klimatpåverkan i den egna förvaltningen och verksamheten. Det innebär minskad energianvändning, minskade koldioxidutsläpp, egen produktion av förnybara energikällor och ökad insamling av matavfall.

Medarbetarskap och ledarskap

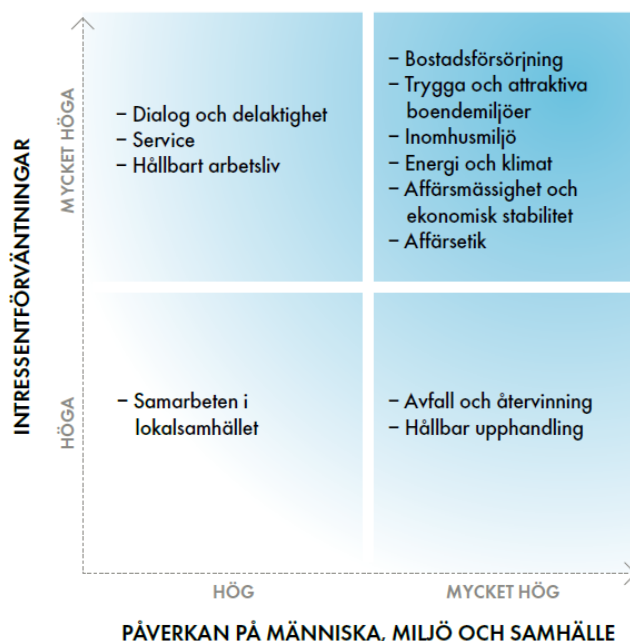
Familjebostäders medarbetare är förutsättningen för att lyckas med bolagets uppdrag. Att vara en attraktiv arbetsgivare kräver ett starkt arbetsgivarvarumärke, en god arbetsmiljö och utveckling av företagskultur, ledarskap och medarbetarskap. Bolagets värdegrund, EKAN, med ledorden Engagemang, Kundfokus, Affärsnytta och Nyttänkande ger medarbetarna stöd att verka för ett starkt varumärke; vi ska uppfattas som Moderna, Professionella och Överraskande bra!

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Familjebostäder arbetar aktivt och långsiktigt för en bättre miljö, ett bättre samhälle och bättre livsvillkor för stadens invånare.

Hållbarhetsredovisningen är upprättad utifrån GRI Standards, Global Reporting Initiativ.

Bolaget har identifierat och prioriterat sex väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån en analys av våra intressenters viktigaste frågor och hur de påverkar människa, miljö och samhälle. Analysen gjordes inför 2017 års rapport och den översyn som gjorts inför årets rapport visar att dessa fortfarande är aktuella. Uppföljning av våra viktigaste hållbarhetsfrågor görs med hjälp av de indikatorer som finns listade i GRI index på sidan 31-34.



HÅLLBARHETSARBETET

Familjebostäder utvecklar och följer upp hållbarhetsfrågorna som en naturlig del av bolagets strategiska arbete. De identifierade väsentliga hållbarhetsfrågorna har kopplats till tre av de strategiska målområdena:

Tillväxt och Förvaltningskvalitet:

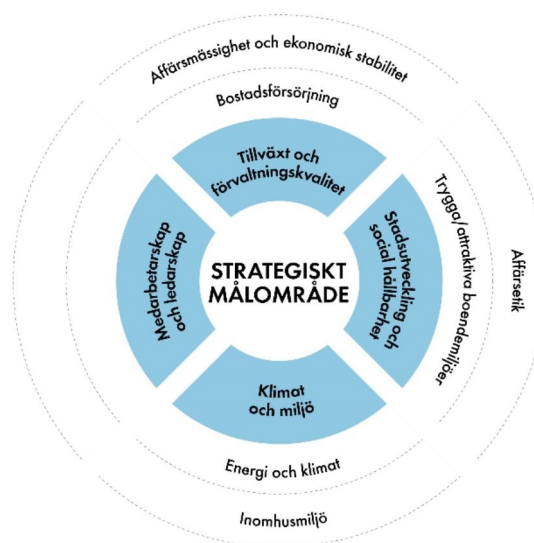
Bostadsförsörjning samt Affärsmässighet och ekonomisk stabilitet

Stadsutveckling och social hållbarhet:

Trygga och attraktiva boendemiljöer samt Affärsetik

Klimat och miljö: Energi och klimat samt Inomhusmiljö

Det fjärde strategiska målområdet, *medarbetarskap och ledarskap*, är grunden för att lyckas med hållbarhetsarbetet.



Familjebostäder finns för stockholmarna

Dagens 19 410 hyresrätter ska bli ännu fler för att möta behovet av nya bostäder i en stad som växer. Planen är att påbörja minst 500 nya hyresrätter varje år, så att vi kan öka våra möjligheter att erbjuda stockholmarna hem i trygga och attraktiva miljöer.

Vi utvecklar projektidéer i anslutning främst till våra befintliga fastigheter och via markanvisningar i stadsutvecklingsområden och genom förvärv av mark. Arbetet styrs av en ackvisitionsplan för att säkerställa att projektutvecklingen sker systematiskt och i linje med Stockholms översiktsplan.

Våra nya lägenheter ska vara attraktiva för såväl dagens som morgondagens hyresgäster. Hög kvalitet i projekten, från ritning till färdig lägenhet, är avgörande. Bolaget tillämpar ett arbetssätt med egna systematiska kontroller och har egna specialister för bland annat VVS, el och bygg för att ytterligare förstärka kvalitetskontrollen.

En del i bolagets nyproduktion är Stockholmshusen, stadens bolagsgemensamma satsning för att i hög takt bygga kostnadseffektiva hyresrätter. Satsningen innebär seriellt byggande av hus som uppfyller högt ställda krav på god arkitektur, energianvändning och tillgänglighet. Den stora volymen stödjer även branschens utveckling av tidseffektiv och kvalitativ bostadsproduktion.

HÅLLBART BYGGANDE

Att staden växer påverkar stadsbilden, miljön och alla oss som lever här. En ansvarsfull planering som tar hänsyn till olika intressen är därför viktig. Hänsyn tas till kulturhistoriska värden, befintlig natur, tillgänglighet samt byggets och materialvalens påverkan på miljö och människa. I markanvisningsförfarandet finns även krav på grönytefaktor, dagvattenstrategi och ekosystemtjänster.

Det nationella målet om materialåtervinning och återanvändning av icke farligt bygg- och rivningsavfall ska nås och är en utmaning för branschen. Bolaget ställer inte bara höga krav på de material som används vid uppförandet av nya fastigheter utan också hur mycket byggavfall som får genereras och hur stor andel som måste sorteras. Detta följs upp vid slutbesiktning genom ett energi- och miljöprestandaindex (EMP). För att utveckla arbetssättet för detta sker en utvecklingssatsning i ett utvalt nybyggnadsprojekt åren 2018-2023.

HEM FÖR ALLA

I planeringen av nya bostäder kartläggs efterfrågan av olika lägenhetsstorlekar, så att nyproduktionen kompletterar det befintliga bostadsutbudet. Bostäder för unga och studenter är prioriterade men även större lägenheter byggs för att familjer, kompiskollektiv och andra konstellationer ska kunna finna ett hem i flerbostadshus. Bolaget tar ett bostadssocialt ansvar genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter och lägenheter inom Bostad Först. Vi bistår även staden i åtagandet att tillhandahålla bostäder till en av Stockholms bostadssociala resurser, SHIS Bostäder.

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Ett systematiskt och välplanerat underhåll är viktigt i bolagets strävan att långsiktigt erbjuda bostäder med god kvalitet. Inventeringar genomförs och prioriteras med hänsyn till myndighets- och miljökrav. Underhållsåtgärderna genomförs med målsättningen att bibehålla eller öka fastighetens kvalitet samt att minimera de störningar i boendemiljön som underhållsprojekt innebär.

Bolaget har avtal med Hyresgästföreningen om HLU, hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Avtalet ger hyresgästerna rätt till underhåll med bestämda tidsintervaller, till exempel målning och nya vitvaror.

Hyresgäster som inte vill ha underhåll får en rabatt på januarihyran varje år. De hyresgäster som önskar tidigarelägga underhåll kan göra det mot en engångskostnad. Systemet ger god kontroll av underhållsbehovet och en stabil frekvens av åtgärder vilket ger en generellt god lägenhetsstandard i beståndet. Som komplement finns tillvalsprodukter att beställa mot kostnad, till exempel köksluckor, säkerhetsdörrar och ett utökat vitvaruutbud.

	2018	2017	2016
Antal färdigställda lägenheter (st)	276	170	42
Antal påbörjade lägenheter (st)	252	478	531
Antal färdigställda studentbostäder (st)	0	86	0
Antal lägenheter i produktion (st)	987	973	644
Investering i nyproduktion (mnkr)	945	920	585
Investering i underhåll och ombyggnad (exkl. inre underhåll, tillval och resultatfört underhåll) (mnkr)	565	325	282
Resultatfört underhåll inkl. HLU och tillval (mnkr)	102	93	93
Totalt antal lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling (st)	1 482	1 491	1 013

FASTIGHETSBESTÅNDET

Bostäder

Bolaget har sitt största fastighetsinnehav i södra Stockholm, med tyngdpunkt i Farsta och Farsta Strand. Störst innehav på nordvästra sidan finns i Rinkeby och i innerstaden på Södermalm. Tvårumslägenheter är i majoritet i beståndet. Innehavet innefattar fastigheter i alla stadens årsringar, men med en tonvikt på fastigheter uppförda åren 1945–1959. Andelen nyproducerade lägenheter kommer att öka under de kommande åren. Vid årets slut hade Familjebostäder 19 410 lägenheter i sitt bestånd och vår projektportfölj omfattar närmare 5 000 byggrätter.

Nyproduktion - byggstartade lägenheter 2018

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Bandhagen	Filmcementet	37
Farsta	Drevvikshöjden	215
	Totalt	252

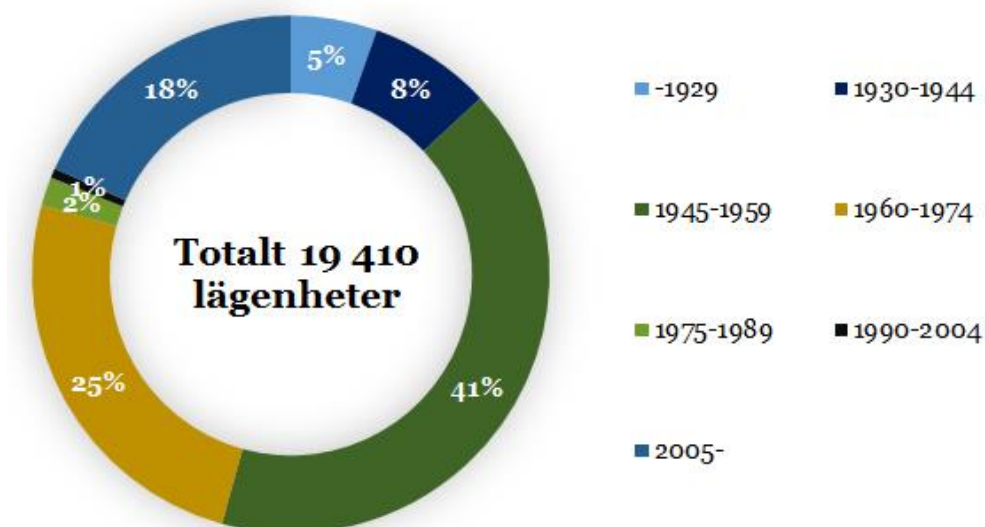
Nyproduktion - färdigställda lägenheter 2018

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Tallkrogen	Giggen	75
Älvsjö	Kabelverket 9	133
Älvsjö	Promenadskon	34
Gubbängen	Limkakan 4	34
	Totalt	276

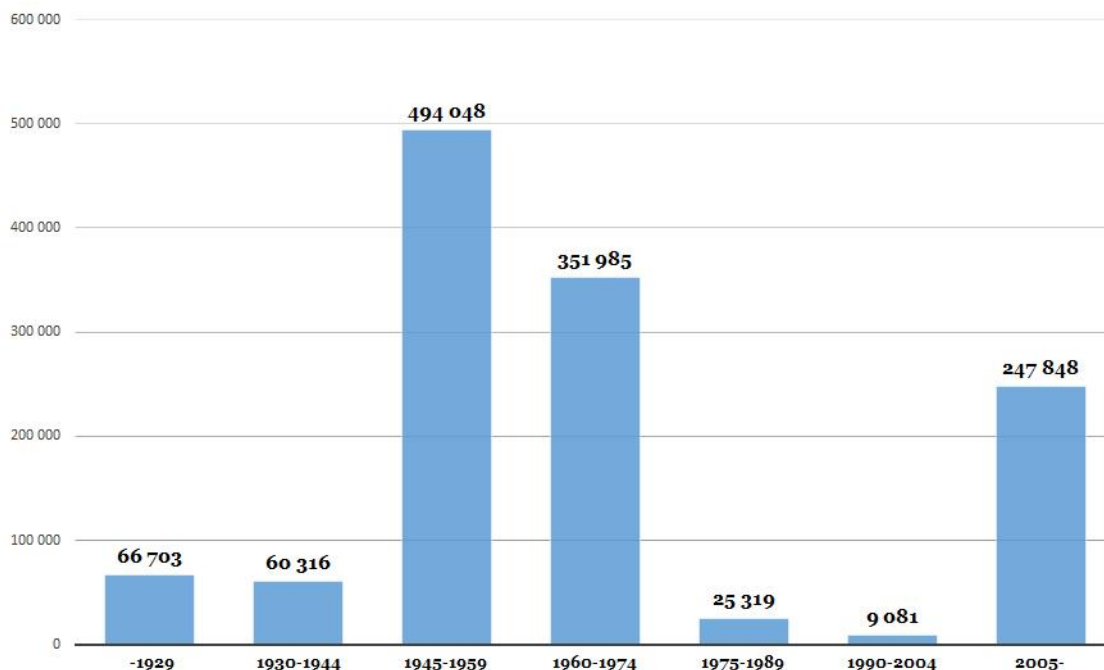
Pågående ombyggnation 2018

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Planerat färdigställande	Beslutat investering (mnkr)
Gubbängen	Limkakan 4	104	2018	285
Östermalm	Björken 18	30	2019	139
Rinkeby	Kvarnberget 9	0	2020	434
Kungsholmen	Väktaren 37	61	2022	84
Totalt		195		941

Lägenhetsbestånd per byggår



Antal m² BOA fördelat på byggnadsår



Familjebostäders lägenhetsbestånd – boyta (BOA) i m² fördelat på byggår.

Lokaler

Familjebostäders lokaler är i första hand belägna i anslutning till bostadsfastigheter. De rymmer allt från butiker och kontor till verksamheter inom vård, omsorg och skola. Några av bolagets största lokaler är Lilla Adolf Fredriks skola i Vasastan och Kunskapsskolan i Enskede. Vi strävar efter ett mångsidigt lokalutbud där vi kan ge närservice till de boende, bidra till arbetstillfällen och en trygg boendemiljö. Våra lokaler möjliggör också ett aktivt förenings- och kulturliv som ger ett liv mellan husen.

Vi äger också centrumanläggningar, bland annat i Gubbängen, Årsta och Rinkeby. I Gubbängens centrum pågår ett utvecklingsarbete för att skapa en attraktiv mötesplats för de kringboende. I Årsta äger och förvaltar vi en unik centrumanläggning med Stockholms stads högsta kulturhistoriska klassificering. Vi ansvarar för att Årsta centrum med Folkets Hus kan användas av dagens stockholmare och att de kulturhistoriska värdena bevaras för framtiden. I Rinkeby har vi under de senaste åren byggt och utvecklat handelsplatsen Rinkebystråket. Bolagets ambition är att hitta långsiktigt hållbara verksamheter som bidrar till att göra Rinkeby och stråket till en attraktiv plats.

Vid årets slut hade Familjebostäder 2 151 lokaler varav 978 kommersiella lokaler.

Familjebostäder har god ekonomi

Familjebostäders fastigheter är en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. Vi ska vara lönsamma på lång sikt så att vi kan fortsätta bedriva en verksamhet med hög kvalitet och skapa goda möjligheter för tillväxt.

En stabil ekonomi är avgörande för att fortsatt bygga och förvalta stockholmarnas bostäder. I enlighet med lagstiftningen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag har Familjebostäder ett allmännyttigt syfte och verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer. Utdelning sker i enlighet med Allbolagstiftningen 3§ och under 2018 har i princip hela bolagets resultat stannat i bolaget för investering i nya bostäder.

INVESTERINGAR

Att utveckla fastighetsportföljen genom investeringar i ny- och ombyggnation är en del av bolagets uppdrag och strategi att bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm. Investeringsvolymen är fortsatt hög och uppgår 2018 till 945 mnkr i nyproduktionen och 484 mnkr i om- och tillbyggnad. Investeringar i nyproduktion samt om- och tillbyggnad sker med marknadsmässiga avkastningskrav via eget och upplånat kapital. Bolagets positiva kassaflöde från löpande verksamhet bidrar till investeringskraften och finansierar större delen av investeringar i befintligt bestånd. All extern finansiering sker via Stockholms stads internbank.

I samband med investeringsbeslut tas även hänsyn till hållbarhetsfrågor och under 2018 har bolaget i utvalda projekt använt livscykelkalkyler för beslut. All nyproduktion utvecklas med kraven för miljöbyggnad silver som ambition.

AVKASTNING

Bolagets målsättning är en god och långsiktigt hållbar avkastning i enlighet med ägardirektiven. Målen är i nivå med andra liknande fastighetsägare med motsvarande strategi och uppdrag. Direktavkastningen uppgår till 2,2 procent och avkastning på det totala kapitalet uppgår till 2,3 procent vilket är i linje med bolagets strategiskt långsiktiga mål. En god lönsamhet är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla vår förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd och genomföra planerad ny- och ombyggnation.

SOLIDITET

Den synliga soliditeten är 58,7 procent och den justerade soliditeten (lånat kapital i relation till marknadsvärde) uppgår till 70 procent. Soliditeten är därmed god och skapar möjlighet för tillväxt. Investeringarna i nyproduktion kommer att vara positiva för bolagets ekonomiska utveckling även om soliditeten på kort sikt minskar. Bolaget finansiella ställning är fortsatt mycket god.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

En del av det ekonomiska värde som bolaget skapar avser värdet förändring i fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet värderas årligen genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod. Under 2018 ökade marknadsvärdet till

38 929 miljoner kronor vilket innebär en värdeökning med 5,4 procent i fastighetsbeståndet. Inklusive investeringar i pågående ny- och ombyggnation har marknadsvärdet ökat med nästan 10 procent jämfört med 2017. Över en femårsperiod har marknadsvärdet ökat från 18 835 kr/kvm till 25 757 kr/kvm.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mnkr	2018	2017
Verkligt värde vid årets början	35 500	32 417
Köp och försäljningar	0	36
Investeringar i nyproduktion	945	921
Investeringar i befintligt bestånd	567	230
Orealiserade värdeförändringar	1 917	1 896
Verkligt värde vid årets slut	38 929	35 500

HYRESUTVECKLING OCH DRIFTNETTOUTVECKLING

Hyresutvecklingen för bostäder förhandlas årligen centralt med hyresgästföreningen. Den generella hyreshöjningen för bostäder uppgick till 1,3 procent 2018 vilket motsvarar en hyreshöjning på 88 kr per månad för en medelstor lägenhet på 64 kvm. Förhandlingen med hyresgästföreningen resulterade i en hyresutveckling på 2,35 procent för 2019.

Inom fastighetsbranschen är driftnetto per kvadratmeter ett vanligt mått på en kostnadseffektiv förvaltning och ett vedertaget nyckeltal för jämförelse mellan fastighetsbolag. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader, har minskat de senaste åren främst till följd av satsningar som bolaget gör kopplat till digitalisering och utveckling av fastighetsförvaltningen, vilket på kort sikt påverkar driftnettot negativt.

	2018	2017	2016
Årets resultat efter skatt (mnkr)	238	228	245
Direktavkastning (%)	2,2	2,4	2,7
Avkastning på totalt kapital (%)	2,3	2,7	2,9
Synlig soliditet (%)	58,7	61,5	63,6
Justerad soliditet (%)	70,0	71	71,7
Marknadsvärde (mnkr)	38 929	35 500	32 418
Driftnetto (kr/m2)	608	617	620

Familjebostäder tar ansvar

Ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet är mycket eftertraktat i Stockholm. Med ett betydande fastighetsinnehav följer ett stort ansvar för att verksamheten bedrivs korrekt, transparent och med integritet.

Varje år upprättas en väsentlighets- och riskanalys för verksamheten. Inom det affärsetiska området är uthyrning av bostäder och upphandling identifierade som de två viktigaste områdena.

RÄTTVIS UTHYRNING

En trygg och rättvis bostadsmarknad bygger på korrekta hyresförhållanden. När efterfrågan på bostäder är stor är det viktigt att lägenheter kommer stockholmarna till godo på rätt sätt. Förmedling av Familjebostäders hyresrätter sker via Bostadsförmedlingen i Stockholm, vilket är ett transparent och rättvist system där bostäder förmedlas efter kötid. Kontroll av uthyrningsprocessen genomförs för att säkerställa att våra rutiner och riktlinjer följs.

ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

Familjebostäder gör insatser för att minimera oriktiga hyresförhållanden, som exempelvis otillåten andrahandsuthyrning och handel med hyreskontrakt. Det är ett viktigt arbete då oriktiga hyresförhållanden riskerar att skapa otrygghet för våra hyresgäster. Bolaget har vikt två heltidstjänster för att motverka otillåten andrahandsuthyrning. Familjebostäder arbetar kontinuerligt med fortbildning och informationsinsatser avseende hyresjuridiska frågor kopplade till olika typer av oriktiga hyresförhållanden. Vid ansökningar om lägenhetsbyten görs fördjupade kontroller för att motverka handel med kontrakt och så kallade skenbyten. Arbetet har lett till att totalt 66 lägenheter under 2018 har frigjorts för uthyrning via Bostadsförmedlingen.

UPPHANDLING OCH INKÖP

Familjebostäder köper varje år produkter och tjänster för miljardbelopp. Bolaget arbetar efter en så kallad kategoristyrd inköpsprocess, som skapar goda förutsättningar för bolaget att genomföra hållbara inköp samt effektiva avtalsuppföljningar. Upphandlingar sker i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU). I samtliga upphandlingar ställer bolaget olika typer av krav med syftet att minska negativa effekter i vår omvärld avseende bland annat miljö och social hållbarhet. Bolaget ställer exempelvis krav på ett aktivt miljöarbete i enlighet med ISO: 14001:2015 eller motsvarande och genom byggvarubedömningen, på socialt ansvarstagande som att leverantören ska erbjuda goda arbets- och anställningsvillkor fria från diskriminering samt tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar.

KARTLÄGGNING AV LEVERANTÖRER

Familjebostäder är en stor inköpare av varor och tjänster, huvudsakligen inom byggtreprenad, drift och underhåll. Likt tidigare år har vi under 2018 kartlagt bolagets tio största leverantörer utifrån ekonomisk klassning, anmärkningar hos Skatteverket samt huruvida de har tagit fram en hållbarhetsrapport och uppförandekod. Uppföljningen visade att två leverantörer saknade

hållbarhetsrapporter medan sex stycken saknade uppförandekoder. Kartläggningen skapar en grund för vidare diskussion med leverantörerna om Familjebostäders krav.

KOMMUNIKATION KRING ANTI-KORRUPTION

Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation gäller i bolaget och dessa har konkretiserats med hjälp av ett material som presenterats på chefskollegium samt vid arbetsplatsträffar under hösten. Riktlinjerna finns på intranätet. Här finns också ett förtydligande material där vanliga frågor och svar på området finns sammanfattat.

Nyttillträdde chefer har under året fått skriften *Farliga Förmåner* från Institutet mot mutor. Befintliga chefer har fått skriften tidigare år. För att sprida informationen till våra medarbetare har skriften även fördelats ut på våra kontor. Inför advent skickades ett brev ut till alla leverantörer. I brevet tackar VD för ett gott samarbete under årets som varit samtidigt som det framgår att vi avböjer alla former av julgåvor.

INTERN KONTROLL AV UTHYRNINGEN

Genom stickprovskontroller har cirka sex procent av nytecknade lägenhetsavtal under perioden januari-december 2018 granskats. I granskningen har ingått kontroll av att beslutsunderlag och attester följer gällande rutiner och riktlinjer samt att avtalet med Bostadsförmedlingen efterlevs. Kontrollen visade att tillämpningen av reglerna för uthyrningen är tillfredsställande.

INTERN KONTROLL AV LEVERANTÖRER

Under 2018 har vi genomfört extra kontroll av de leverantörer som har haft fler än fem fakturor under perioden januari – oktober 2018. Med hjälp av Skatteverket har kontroll skett av leverantörernas skatteform, om de är registrerade för mervärdesskatt, om de har skatteskuld samt om de är registrerade som arbetsgivare. Granskningen har omfattat cirka 350 leverantörer.

Familjebostäder kräver att byggentreprenörer regelbundet genomför så kallade seriositetskontroller av de underleverantörer de nyttjar. Familjebostäder bevakar att dessa kontroller genomförs.

Redovisningsenheten genomför löpande särskilda kontroller av fakturor där beloppet överstiger 500 000 kronor. Extra kontroll sker även av fakturor som konteras på konto för representation, kurser, utbildningar och konferenser för att säkra att gällande regelverk och lagstiftning efterlevs. För att förstärka den dagliga kontrollen av betalningsfiler använder bolaget sedan slutet av 2017 en tjänst som innebär automatiserade kontroller av leverantörsbetalningar. Bevakningstjänsten möjliggör automatiserade kontroller av exempelvis felaktiga betalningar, dubbelbetalningar, bluffakturor. Vidare framgår det om betalningsmottagaren har skulder hos Kronofogden eller saknar F-skattsedel.

	2018	2017	2016
Andel medarbetare utbildade i anti-korruption (%)	100	100	i.e.
Andel kontrollerade kontrakt vid bostadsuthyrning (%)	5	7	5
Påbörjade utredningar av olaga andrahand (st)	147	172	122
Avslutade utredningar av olaga andrahand (st)	109	204	157
Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (st)	66	90	68
Total inköpsvolym (mdkr)	2,36	2,1	1,7

i.e. Statistik finns ej tillgänglig

Familjebostäder bryr sig om

På Familjebostäder arbetar vi aktivt tillsammans med våra samarbetspartners för att våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina hem och bostadsområden.

Bolagets tio förvaltningsteam finns tillgängliga för våra hyresgäster dagligen. Vi arbetar förebyggande med ronderingar i våra områden och fastigheter för att minimera åtgärdstider och antalet felanmälningar. Vi följer aktivt upp de avtal vi har med leverantörer inom städ- och marktjänster. Tillsammans med våra förvaltningsteam bidrar de till en ökad daglig närvaro och hög förvaltningskvalitet i våra områden.

FÖREBYGGANDE BRANDSKYDDSARBETE

Brand är den händelse som förorsakar de största och svåraste skadorna på människor och egendom. Familjebostäder bedriver ett aktivt och systematiskt brandskyddsarbete med en nollvision gällande bränder med dödlig utgång inom bolagets bestånd. Det är ett långsiktigt arbete som regleras av bestämmelserna i lagen om skydd mot olyckor. Utöver det regelverket gör vi insatser för att aktivt förebygga att bränder uppstår i hemmet.

För att nå ständiga förbättringar följer vi noga utvecklingen och genomför förbättringar inom genom utbildningar, teknik och information. Under 2018 har bolagets medarbetare gått fortbildning i grundläggande brandskydd och brandskyddskontroller. De har även gått en utbildning i ett nytt sätt att arbeta med riskinventering, i samarbete med brandingenjörer. Det görs för att förhindra att bränder uppkommer, underlätta släckningsarbete och utrymning samt förhindra spridning.

Inom ramen för ett utvecklingsprojekt med Storstockholms brandförsvär har brandinstruktörerna deltagit i en rad olika hyresgästaktiviteter och erbjudit hyresgästerna information, släckövningar samt brandfiltar som Familjebostäder tillhandahållit. Detta har varit väldigt uppskattat av våra hyresgäster.

Under 2019 kommer bolaget att göra en satsning på brandsäkerhet genom att dela ut brandsäkerhetsinformation och en brandfilt till samtliga hushåll. Vi planerar också att ha gårdsträffar på temat brandsäkerhet. Samtidigt fortsätter bolaget att satsa på konceptet Brandsäkert hem som arbetats fram av Brandskyddsföreningen, som standard i vår nyproduktion och större ombyggnationer. I konceptet ingår brandvarnare, brandsläckare, brandfilt, spisvakt och webbutbildning. Familjebostäder har även kompletterat med köksfläkt med släckutrustning för att erbjuda ett mer tryggt och brandsäkert boende.

TILLGÄNGLIGA BOENDEMILJÖER

Familjebostäder arbetar aktivt för att erbjuda tillgängliga boenden för alla och utgår bland annat ifrån stadens program för ökad delaktighet. I bolagets befintliga bestånd genomförs ett systematiskt tillgänglighetsarbete. I samband med upprustningar och renoveringar tas trappstegshinder bort. I trapphusen görs kontrastmarkeringar för att underlätta för hyresgäster med synnedsättning. När vi bygger nytt ser vi till att

boendemiljön uppfyller kraven för tillgänglighet. I bolagets byggstandard finns åtgärder för tillgänglighet som går utöver plan- och bygglagens bestämmelser.

GODA GRANNAR

Att bo i flerfamiljehus innebär både gemenskap och trivsel som bygger på en ömsesidig hänsyn grannar emellan. Familjebostäder arbetar aktivt för att öka trivseln i våra fastigheter och områden och att förebygga störningar i boendemiljön. Dagtid finns särskilda handläggare som ger stöd till våra hyresgäster i störnings- eller konfliktärenden. Kvälls- och nattetid kan hyresgästerna istället vända sig till en störningsjour, som hjälper till i dessa situationer. Arbetet med att minimera oriktiga hyresförhållanden ökar också tryggheten i våra fastigheter.

VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE

För den som fått svårigheter att betala sin hyra kan konsekvenserna bli stora. Familjebostäder driver ett aktivt vräkningsförebyggande arbete där vi tillsammans med stadsdelsförvaltningarna söker tidig kontakt med hyresgäster som riskerar vräkning. Under 2018 pågick ett gemensamt arbete för att skapa bättre förutsättningar för långsiktiga lösningar till kvarboende.

LOKALA SAMARBETEN

Många nya broar har byggts under 2018 för fortsatta trygghetsåtgärder tillsammans med Stockholms stad, stadsdelsförvaltningarna, polisen, andra fastighetsägare och lokalt föreningsliv. Vårt gemensamma fokus är att främja trygga och attraktiva bostadsområden. En bra dialog med polisen, socialtjänsten, fastighetsägare samt engagerade hyresgäster har lett till en rad åtgärder som trygghetsdagar, trygghetsvandringar och nattvandringar. I första samarbetar Familjebostäder och stadsdelsförvaltningen kring ronderingar i området och ett trygghetsnummer dit hyresgästerna kan vända sig. Under 2019 kommer vi att fokusera på våra tyngdpunktsområden och satsa på fortsatta trygghetsbesiktningar, trygghet och säkerhet samt bostadssociala frågor.

ARBETSMARKNAD

Att bidra till att invånarna i våra områden får jobb med lön eller praktikplats är ett av våra viktigaste uppdrag inom social hållbarhet. Bolaget deltar i Stockholms stads årliga satsning på ferieungdomar. Det ger många ungdomar möjlighet till inkomst samt en värdefull introduktion till arbetslivet. Vi erbjuder också personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till praktik och arbetslivserfarenhet i samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen.

Under året har vi även initierat en fastighetsutbildning i samarbete med Arbetsförmedlingen och andra fastighetsbolag. Satsningen har medfört att vi har kunnat ta emot ett antal praktikanter och i något fall även kunnat erbjuda anställning.

TRYGGHET

Bolagets trygghetsarbete följs årligen upp i hyresgästenkäten. 2021 ska bolaget nå ett trygghetsindex om 82 procent. När hyresgästerna besvarade enkäten under våren 2018 uppgick trygghetsindex till 77,7 procent. Familjebostäder eftersträvar att balansera personlig integritet och trygghetsskapande åtgärder. Satsningar på digitala låssystem, rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen och förstärkt fasadbelysning är prioriterade för ökad trygghet.

ATTRAKTIVITET

Bostadsområdets attraktivitet följs upp utifrån hyresgästernas svar på hur de trivs i sitt bostadsområde. I 2018 års mätning tyckte en stor majoritet av de svarande hyresgästerna att deras bostadsområde är ganska eller mycket attraktivt. Bakom dessa siffror ligger en hög ambitionsnivå, hög förvaltningskvalitet samt ett ständigt förbättringsarbete. Under året har vi kunnat erbjuda fler sommaraktiviteter i ett utökat antal områden. Vi har också kunnat ge fler ungdomar sommarjobb. Det skapar ett mervärde för våra hyresgäster.

	2018	2017	2016
Trygghetsindex	77,7	78,6	79,3
Attraktivitet	87,1	87,3	88,4
Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter	576	503	658
Antal ferieungdomar som arbetat hos oss	100	91	80

Samarbetspartners för sommarlovsaktiviteter	Samarbetspartners inom social hållbarhet	
- Akropol Basket - Boxningsklubb Rågsved - Bromma IF - Brommapojkarna - Djurskötsel Akalla 4H-gård - Djurskötsel Tensta 4H-gård - Enskede IK - Hammarby Friidrott - Hello World! - Husby Art Camp - Hässelby SK Friidrott - Konstkollo Tensta - Kungliga Svenska Segelsällskapet - Promenadteatern - Rågsveds IF - Simklubben Neptun - Spårvägen Simförening - Vasalunds IF	- Akropol Basket - Atletico Rinkeby - Boxningsklubb Rågsved - Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning - Ett förenat Fagersjö - Farsta stadsdelsförvaltning - Fastighetsägare i Järva - Hässelby-Vällingby Fastighetsägare - Järfälla Brottningsklubb - Lokala hyresgästföreningar - Mittiprickteatern - Musketörerna i Rågsved - Nya Rågsveds Folkets Hus - Promenadteatern - Projekt Rågsved - Qaran IF - Projekt Rågsved	- Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning - Rågsveds Fastighetsägare - Rågsveds IF - Rågsveds Samhällsförening - Shanta IF - Som United - Spånga Tensta stadsdelsförvaltning - Stiftelsen Läxhjälp - Svensk-Grekiska Föreningen i Norra Stockholm - Taekwondo Föreningen Black Lions - Tensta United IS - The Global Village

Familjebostäder erbjuder goda boenden

*Människor spenderar mycket av sin tid i det egna hemmet.
Familjebostäder lägger därför stor vikt vid att säkerställa en god inomhusmiljö.*

GODKÄNDA BYGGMATERIAL

Hus som byggs och lämnas vidare till kommande generationer måste vara hälsosamma. Därför ska alla material och kemikalier vara miljökontrollerade i enlighet med Byggsvarubedömningen. Målet för 2018-2023 är att i nyproduktion öka andelen godkända byggvaror med sikte på 100 procent. För att begränsa användningen av miljö- och hälsofarliga produkter i daglig förvaltning följer bolaget upp ramavtalade leverantörer genom regelbundna revisioner och stickprovskontroller och eventuella avvikelser hanteras.

ÄLDRE BYGGNADER

Bolaget äger hus som byggts under tidsepoker då dagens kunskap om byggmaterial saknades. I samband med renovering och ombyggnad genomförs inventeringar av byggmaterial för att identifiera hälso- och miljöfarliga ämnen såsom PCB och asbest. För att säkerställa en säker hantering av miljöfarliga ämnen finns rutiner för inventering, sanering och borttransport av farligt avfall. Krav ställs på företag som genomför sanering och hela saneringsprocessen följs upp.

SUND INOMHUSMILJÖ

God ventilation är viktigt för en sund inomhusmiljö. Bolaget genomför i enlighet med lag- och myndighetskrav regelbundet kontroll av ventilationen (OVK) i alla byggnader. Nybyggda hus kontrolleras och därefter sker återkommande kontroller. Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens metod för radonmätning och mäter alla lägenheter med direkt markkontakt samt 20 procent av övriga lägenheter. Under 2017 inleddes ett arbete med ommätningar av fastigheter där mätningen genomfördes för mer än tio år sedan. Under mätsäsongen 2017/2018 gjordes drygt 1 400 radonmätningar. Utifrån mätresultatet tillkom nya fastigheter till vårt befintliga radonprogram. Vid förhöjda radonhalter tar bolaget fram en åtgärdsplan för radonsanering.

DE BOENDES UPPLEVELSE

I nyproduktion och vid stora ombyggnationer genomförs en enkät där hyresgästerna får svara på hur de upplever sin inomhusmiljö. Enkäten ställer frågor om temperatur, buller och luftkvalitet. 80 procent av hyresgästerna ska uppleva inomhusmiljön som bra för godkänt resultat. Enkätresultaten ligger till grund för åtgärder i fastigheten samt används som underlag i planeringen av nya projekt.

	2018	2017	2016
Andel fastigheter som klarar radonkravet (%)	89	90	90
Andel godkända Obligatorisk ventilationskontroll (%)*	84,8	75	63
Nöjdhet i inomhusmiljöenkät (%)	i.u	85	94

*From 2018 anges nyckeltalet som: Antalet ventilationssystem med godkända OVK/totala antalet ventilationssystem

Familjebostäder värnar miljön

Ett av bolagets strategiska mål är att minska klimatpåverkan i den egna förvaltningen och stadens ambition är att vara fri från fossilbränsle år 2040.

MINSKADE KOLDIOXIDUTSLÄPP

Bolagets klimatpåverkan utvärderas årligen när vi följer upp verksamhetens koldioxidutsläpp. Beräkningarna görs enligt Stockholm stads beräkningsmodell och där ingår köp av fjärrvärme, fjärrkyla, el och bränsleanvändning från företags bilar.

Fjärrvärmeleverantörens produktionsmix, det vill säga vilka bränslen som används för produktion av fjärrvärme, har en stor påverkan på koldioxidutsläppen. Därför har bolaget ett samarbete med Stockholm Exergi där vi i en förstudie utvecklar en metod för att minska behovet av kol- och oljetillskott i fjärrvärmeanläggningarna vid effekttoppar. Det är ett projekt som har potential att ge stor positiv effekt på Stockholms samlade utsläpp av koldioxid.

KLIMATMÅL

Familjebostäder har ett mål om att minska klimatpåverkan med 10 procent i den egna förvaltningen år 2023. För att uppnå det arbetar bolaget i tre steg; Minskat energibehov, minskade utsläpp genom ökad användning av förnybar energi. Utsläppen som omfattas är produktion av inköpt energi (el, fjärrvärme, fjärrkyla) och egenproducerad energi (till exempel solenergi och vindenergi från egna anläggningar). Utöver detta ingår transporter inom förvaltningen av fastigheterna.

Under perioden 2016-2019 beräknar bolaget att vi kommer att öka den installerade ytan för egen förnybar energiproduktion med 40 procent. Det görs genom att installera ytterligare 1800 kvm solceller och solfångare i nyproduktion och ombyggnad. 100 procent av köpt el är märkt Bra Miljöval (Naturskyddsföreningen).

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Fastigheternas energianvändning är bolagets mest betydande miljöaspekt. Bolaget arbetar aktivt utifrån en energi- och klimatstrategi för att minska energianvändningen i såväl befintligt fastighetsbestånd som i ny- och ombyggnation. Det långsiktiga energimålet fram till 2023 är att byggnadernas energibehov ska minska med minst 12 procent till 140 kWh/kvm/år.

I nyproduktion ska energianvändningen vara högst 55 kWh/kvm/år köpt energi och vid stora ombyggnader ska energianvändningen i stadens byggnader reduceras med som lägst 30 procent.

För energieffektivisering arbetar bolaget på bred front med en mix av effektivare värmesystem, ventilation med värmeåtervinning samt tilläggsisolering av fasader. En genomgående energikartläggning av samtliga fastigheter utförs 2017-2019 för att fastställa energiprestanda och ta fram åtgärdsförslag.

MILJÖMÅL FÖR NYPRODUKTION

För att nå uppställda energimål ställs höga krav på nyproduktionen. Miljömålen utvärderas och följs upp vid slut- och garantibesiktning via ett energi- och miljöprestandaindex (EMP). Vid slutbesiktning ligger fokus på giftfritt byggande och byggavfall medan garantibesiktningen fokuserar på minskad klimatpåverkan och god inomhusmiljö. Vi har ett miljömål om giftfritt byggande. Minst 90 procent av alla byggvaror ska vara miljögodkända i Byggvarubedömning. Målet har överträffats och vi har nått resultat om 94 procent miljögodkända byggvaror. Under 2018 har ett projekt pågått utifrån certifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Guld. Nu inväntar vi att detaljplanen ska godkännas.

Forskning visar att en nyproducerad byggnad med låg energianvändning orsakar lika mycket klimatpåverkande utsläpp vid produktionsfasen som vid 50 års drift. Därför har Familjebostäder deltagit i ett utvecklingsprojekt, finansierat av Vinnova, och provat en klimatkalkyl, Livscykelanalys, för att beräkna klimatpåverkan för byggnadsmaterialen i ett nyproduktionsprojekt. Med detta beräkningsverktyg kommer bolaget framöver att sätta mål för att reducera produktionsfasens klimatpåverkan i nyproduktion.

AVFALLET SOM RESURS

Ökad insamling av matavfall bidrar till ökad biogasproduktion vilket minskar stadens klimatpåverkan. Stockholms stads mål är att år 2022 ska minst 70 procent av allt matavfall samlas in. Familjebostäder bidrar med fortsatt utbyggnad av insamlingssystem, parallellt med kunskaps- och attitydpåverkande åtgärder för att öka hyresgästernas utsortering. I nyproduktion prioriteras matavfallssortering och när hyresgästerna flyttar in finns sorteringsutrustning redan på plats under diskbänken. Förutom matavfall har de flesta hyresgästerna möjlighet att sortera grov- och elavfall, småbatterier, tidningar samt glas. I nyproduktion arbetar bolaget efter en byggstandard som anger vilka källsorteringsfraktioner som ska prioriteras.

STYRNING AV MILJÖARBETET

Bolagets miljöarbete styrs av nationella miljömål, Stockholms stads miljöprogram och bolagets egen miljöpolicy och energi- och klimatstrategi. Strategin har förtydligats med vilka dimensioner våra solcellsanläggningar bör ha för att också vara lönsamma. För att säkerställa arbetssätt som ger ständiga förbättringar är bolaget miljöcertifierat och har under 2018 uppdaterat till SS-EN ISO 14001:2015. I enlighet med miljöledningssystemets struktur och rutiner planeras och följs bolagets betydande miljöpåverkan. En verksamhetsplan för miljö upprättas årligen med utgångspunkt i en risk- och väsentlighetsanalys. Stickprovskontroller genomförs regelbundet och systematiskt. Utbildning i miljöledningssystemet genomförs för alla nyanställda och för nyckelpersoner genomförs informationsträffar om aktuella miljöfrågor minst fyra gånger per år. I miljöarbetet tas också hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet för anställdas eller kunders hälsa.

	2018	2017	2016
Energianvändning (MWh)	241 100	243 900	247 800
Energiintensitet byggnader (kWh/m ²)	158,5	160,1	159,7
Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO ₂ e/år)	85,3	74,9	57,1
Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CO ₂ e/år)	20 190	20 475	20 802
Insamlat matavfall (ton/år)	116,9	98,1	86,2

Våra medarbetare

Familjebostäders medarbetare är grunden till bolagets utveckling och framgång. Vår verksamhet präglas av ett öppet arbetsklimat med goda relationer och ett tydligt och framstående ledarskap som främjar nytänkande och medarbetarnas delaktighet. Bolaget erbjuder meningsfulla jobb på ett företag i utveckling.

ETT VIKTIGT JOBB

Familjebostäder ska de kommande åren bygga 4 000-5 000 nya hyresrätter. I detta arbete har bolaget behov av specialistkompetens inom många yrkesområden. Kompetensförsörjningen säkerställs genom ett starkt arbetsgivarvarumärke och under 2018 har vi drivit ett arbete för att tydliggöra bolagets erbjudande till nuvarande och framtida medarbetare. Genom samarbete med skolor, och genom att erbjuda trainee- och praktikplatser, vill bolaget locka fler unga till de många varierade yrkena inom fastighetsbranschen.

ETT FRAMSTÅENDE LEDARSKAP OCH MEDARBETARSKAP

Den snabba förändringstakten och vår tillväxt ställer krav på utveckling av företagskultur, ledarskap och medarbetarskap. Våra ledare är nyckelpersoner i detta förändringsarbete. Med målet att stärka bolagets chefer i sitt ledarskap har vi under året påbörjat en flerårig satsning på ledarutveckling.

Alla medarbetare ska aktivt kunna bidra till bolagets framgång och utveckling. Detta möjliggörs genom en ständigt pågående dialog där nya idéer tillvaratas med kundens bästa i fokus. Under året har vi utvecklat processer för ett resultatorienterat arbetssätt med en tydlig utgångspunkt i bolagets värdegrund och varumärke. Regelbundna arbetsplatsträffar skapar struktur för dialogen och medarbetarnas inflytande. Arbetsplatsklimatet mäts årligen i en medarbetarenkät och resultatet utgör underlag för såväl bolagsövergripande som enhetsvisa handlingsplaner.

JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Familjebostäders arbete med jämställdhet och mångfald utgår från bolagets fortlöpande och systematiska arbetsmiljöarbete, den gällande lagstiftningen och stadens styrdokument. En viktig del i utvecklingen av vårt arbete för att säkerställa mångfald och likabehandling är vår modell för kompetensbaserad rekrytering. Vår årliga lönekartläggning samt uppföljning med hjälp av frågor i medarbetarenkäten är ytterligare en del i det löpande arbetet för att säkerställa en jämställd arbetsplats.

GOD ARBETSMILJÖ

Vi har ett löpande och systematiskt arbetsmiljöarbete där bolagets arbetsmiljöpolicy beskriver inriktningen för hur vi åstadkommer en långsiktigt effektiv verksamhet, som innebär en god fysisk och psykisk hälsa samt trivsel och arbetstillfredsställelse för samtliga anställda.

Frisknärvaron är 94 procent och ligger i nivå med föregående år. Vi bedriver ett aktivt och långsiktigt hälsoarbete som omfattar både stadigvarande friskvårdsförmåner och enskilda satsningar. Alla anställda har tillgång till en sjukvårdsförsäkring som ger möjlighet att vid behov snabbt komma i kontakt med specialistvård.

En av våra viktiga arbetsmiljöfrågor gäller hot och våld mot personalen. I detta arbete har vi en policy för riskhantering, en handlingsplan för trygghet och säkerhet, en checklista för inkommande hot samt en handlingsplan för hur medarbetarna ska agera i en akut situation. Under året har även en interaktiv utbildning arbetats fram samt en regelbunden utbildning för våra nya medarbetare. Utöver detta genomför vi även specifika utbildningar inom trygghet och säkerhet för medarbetare som i sin yrkesroll har behov av dessa. I medarbetarundersökningen angav 87 procent att de vet var de ska vända sig om de upplever att de blivit utsatta för hot eller våld.

Bolaget ska motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen liksom i kontakten med bolagets kunder. Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling och sexuella trakasserier beskriver hur anmäld förekomst på arbetsplatsen ska hanteras.

	2018	2017	2016
Antal anställda i medeltal	318	301	292
Varav kvinnor	133	122	125
Varav män	185	179	167
Antal kvinnor i styrelsen (personer)	6	6	7
Antal män i styrelsen (personer)	8	8	7
Antal kvinnor i ledningsgrupp (personer)	4	5	4
Antal män i ledningsgrupp (personer)	3	2	2
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal (%)	100 %	100 %	100 %
Frisknärvaro (%)	94 %	94,7 %	93,5 %

Vår organisation och styrning

ORGANISATION

På *Affärsutveckling* finns kompetens inom juridik, processtyrning, projektledning och internkontroll samt enheter för digital utveckling och miljö.

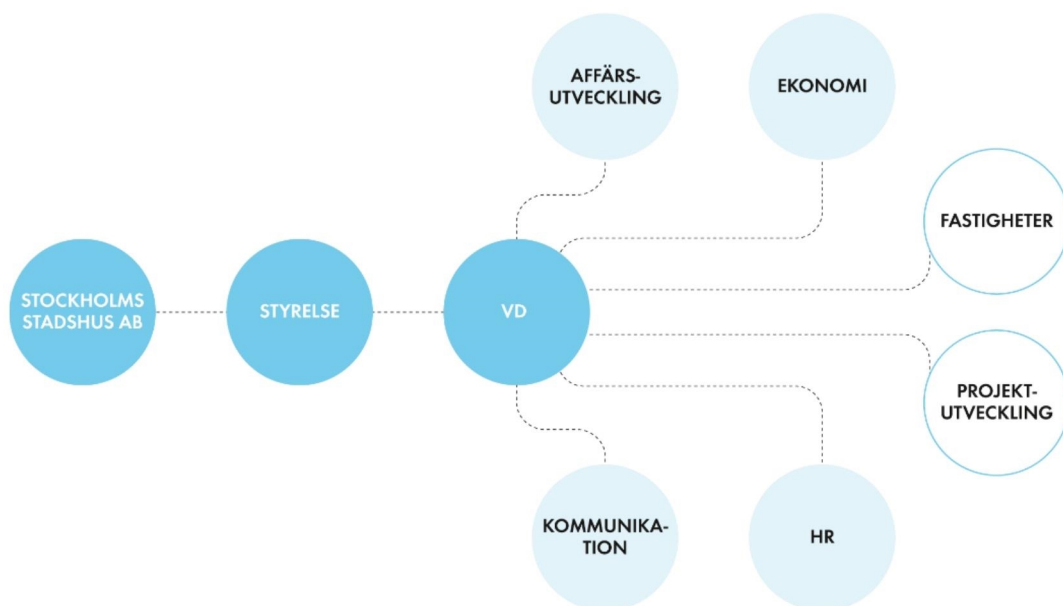
Inom *Ekonomiavdelningen* ryms funktionerna controlling, redovisning, analys och värdering, inköp och upphandling.

På *Fastighetsavdelningen* finns funktioner för drift, säkerhets- och trygghetsfrågor, lokaluthyrning, bostadsuthyrning och kundservice. Här finns även tio geografiskt indelade förvaltningsteam som ansvarar för skötsel och underhåll av fastigheterna.

Projektutvecklingsavdelningen ansvarar för projektutveckling, nybyggnation och underhålls- och ombyggnadsprojekt. Här finns även ansvaret för byggstandard och teknisk expertkompetens.

HR-avdelningen har det övergripande ansvaret för HR-frågorna på bolaget och ansvarar för att säkerställa bolagets processer inom kompetensförsörjning, ledar- och medarbetarutveckling, arbetsmiljö, arbetsrätt och lönebildning.

Kommunikationsavdelningen förvaltar och utvecklar bolagets varumärkesstrategi och ansvarar för strategiska och operativa kommunikationsinsatser.



STYRELSE OCH ÄGARE

Familjebostäders styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter. Under 2018 har styrelsen haft sju möten. Hur väl bolaget uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Stockholms Stadshus AB i samband med tertialbokslut samt i den årliga revision som Stockholms stad genomför av verksamheten.

Styrelsen hade under 2018 följande sammansättning:

Christina Elffors-Sjödin, ordförande (M)³
Ann-Margarethe Livh, vice ordförande (V)
Arvid Vikman, ledamot (S)
Åsa Odin Ekman, ledamot (S)
Ray Zegarra, ledamot (MP)
Mikael Lind, ledamot (M)
Ewa Samuelsson, ledamot (KD)
Thomas Högberg, suppleant (S)
Jenny Storm Gillberg, suppleant (S)
Daniel Gustafsson, suppleant (MP)
Lars-Erik Backman, suppleant (V)
Peter Lundberg, suppleant (M)
Marcus Hartmann, suppleant (M)
Hanna Gerdes, suppleant (L)

FÖRETAGSLEDNING

Familjebostäders VD är sedan april 2018 Jonas Schneider. Ledningsgruppen består utöver VD av avdelningscheferna för Fastighet, Projektutveckling, Affärsutveckling, Ekonomi, HR och Kommunikation. Styrmodellen utgår från bolagets strategi, målområden och hållbarhetsfrågor och görs operativ via avdelningarnas åtaganden kopplade till de övergripande målen. Åtagandena konkretiseras av varje enhet genom aktiviteter och nyckeltal. En sammanställning av måluppfyllelse görs vid tertiärrapportering och årsbokslut.

Företagsledningen hade per 2018-12-31 följande sammansättning:

Jonas Schneider, VD, anställd 2018
Lars Nylund, fastighetschef, anställd 2018
Håkan Siggelin, chef projektutvecklingsavdelningen, anställd 2012
Erica Lawesson, kommunikationsdirektör, anställd 2011
Karin Jacobsson, ekonomichef, anställd 2015
Therése Kjellgren, HR-chef, anställd 2017
Susanne Kilgren, tillförordnad chef affärsutveckling, anställd 2010

REVISIONER

Familjebostäder genomgår varje år en ekonomisk revision som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmannarevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. En miljörevision genomförs inom ramen för ISO 14001:2015.

INTERN KONTROLL

Varje år upprättas en internkontrollplan med identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Internkontrollplanen följs upp med en rapport till VD och styrelse i samband med årsbokslutet.

RISKHANTERING

Familjebostäder gör löpande risk- och sårbarhetsanalyser som redovisas till staden. Detta är ett första steg i en kedja som syftar till att reducera risker, minska sårbarheter i

³ I november 2018 tog Christina Elffors-Sjödin över ordförandeposten och Ann-Margarethe Livh övertog posten som vice ordförande.

bolaget och staden samt att förbättra vår förmåga att förebygga, motstå och hantera kriser och extraordinära händelser.

Analyserna ligger i sin tur som underlag för direkta åtgärder samt framtagande av riktlinjer och policyer. På uppdrag av koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB antar Familjebostäders styrelse därutöver stadsgemensamma program, policyer och riktlinjer vilka sedan implementeras i bolaget. Samtliga riktlinjer och policyer finns tillgängliga för medarbetare på bolagets intranät.

- Miljö: *Vi erbjuder goda boenden* sid 23 samt *Vi värnar miljön* sid 24-25
- Sociala förhållanden och personal: *Våra medarbetare* sid 26-27
- Mänskliga rättigheter: *Organisation och styrning* sid 28
- Antikorrupcion: *Familjebostäder tar ansvar* sid 18-19

KRISHANTERING

Familjebostäder har en säkerhetschef som ansvarar för bolagets trygghets- och säkerhetsarbete. Det finns även en krisledningsorganisation som förutom VD och säkerhetschef utgörs av ytterligare nyckelpersoner inom bolagets olika verksamheter. Krisledningsorganisationen fortbildas och övar såväl inom bolaget och tillsammans med stadens övriga verksamheter för en höjd krisberedskap som är en del i det förebyggande krishanteringsarbetet som ständigt följs upp. Under 2018 har rutiner och riktlinjer uppdaterats ytterligare och en utbildning har genomförts. Krisledningssystemet bedöms fungera väl.

STYRNING, UPPFÖLJNING OCH REVISION

Styrelsen har tillsammans med bolagets verkställande ledning det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges ägardirektiv och beslut verkställs. Uppföljning av mål och indikatorer sker tertialvis till Stockholms Stadshus AB i ett för staden gemensamt ledningssystem, ILS.

Lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, granskar hur bolaget genomfört kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv. Auktoriserade externa revisorer granskar räkenskaperna och den finansiella informationen.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

På Familjebostäder stödjer och värnar vi de mänskliga rättigheterna. De risker som förekommer i verksamheten handlar om likabehandling/icke-diskriminering, jämställdhet och mångfaldsfrågor samt trygghet och säkerhet. Detta gäller för våra medarbetare (sid 26) och för våra hyresgäster, där vi bland annat arbetar med tillgängliga boendemiljöer för alla och trygga utomhusmiljöer. Ett exempel på det är vårt förebyggande brandskyddsarbete. I tillgänglighetsarbetet utgår bolaget från stadens program för ökad delaktighet. Förutom att undanröja fysiska hinder genomförs kontinuerligt bemötandebildningar för vår personal (sid 20). Uppföljning av bolagets trygghetsarbete beskrivs på sidan 21.

Som bolag ska vi motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen liksom i kontakten med kunderna. Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling och sexuella trakasserier beskriver hur anmälan och hantering av avvikelser på arbetsplatsen ska hanteras. I hyresgästundersökningen 2017 angav 98 procent av de som besvarat enkäten att de inte upplevt sig diskriminerade.

Vid upphandling av tjänsteleverantörer används verktyg som antidiskrimineringsklausul (sid 18) samt uppförandekod. Arbetet med utökad riskanalys och uppföljning av leverantörsled avseende mänskliga rättigheter är under utveckling.

GRI-Index

Hållbarhetsrapporten för AB Familjebostäder är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) internationella riktlinjer för hållbarhetsredovisning Standard.

Årets hållbarhetsrapport är bolagets andra. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsrapporten som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. För frågor kring Familjebostäders hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Helena Ulfsparre på telefon 08-737 20 00.

Indikator	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	AB Familjebostäder	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Erbjuda hem, bygga och förvalta hus, utveckla stad.	Sid 6
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Stockholm	
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet/-er	Sverige, Stockholms kommun.	Sid 28
102-5	Ägarstruktur och företagsform	Familjebostäder AB ägs av Stockholms Stadshus AB	Sid 28
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Stockholms kommun	
102-7	Den redovisande organisationens storlek		Sid 2
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön		Sid 27-28
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja		Sid 18
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	Inga förändringar har skett.	
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	Ekonomiska redovisningsprinciper finns i den legala årsredovisningen. I miljöarbetet tas hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet.	
102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	Miljöcertifiering enligt SS-EN ISO 14001:2015 Byggvarubedömningen	Sid 32, 24
102-13	Huvudsakligt medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	Fastighetsägarna (Järva och Rågsved). SABO, Euronet, Sweden Green Council.	
Strategi			
102-14	Uttalande från VD	VD-ord	Sid 4-5
Etik och integritet			
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande.	Värdegrund EKAN CSR-strategi Antagna policies och riktlinjer	Sid 10-11, 26-27

Styrning			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		Sid 28-29
Kommunikation och intressenter			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	Hyresgäster, Hyresgästförening, ägaren Stockholms stad, medarbetare, Stockholms förvaltningar, entreprenörer och leverantörer	Sid 7-8
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Familjebostäder är medlemmar i Fastigo och tillämpar S-avtalet och K-avtalet.	
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter		Sid 7
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		Sid 7-8
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter		Sid 7-8
Tillvägagångssätt för redovisning			
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter		Sid 3
102-46	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och ämnes/frågeavgränsningar		Sid 10-11
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga ämnen/frågor som identifierats		Sid 11
102-48	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar		
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod		
102-50	Redovisningsperiod	2018	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen		
102-52	Redovisningscykel	Ettårig	
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll		Sid 31
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core	
102-55	GRI-index		Sid 32-35
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	GRI-redovisning ej externt styrkt. Se yttrande sid 36	Sid 36

Redovisning av väsentliga hållbarhetsfrågor

Bostadsförsörjning

203 103-1,2,3	Indirekt ekonomisk påverkan	Kommentar	Sidhänvisning
203-1	Infrastrukturinvesteringar och tillhandahållande av tjänster. Investeringar i prisvärt boende, subventionerade bostäder, allmänna rekreationsytor bevarande av historiska byggnader samt utbildning och vårdinrättningar i lokalsamhället.	Redovisning av bolagets nyproduktion samt förmedling av bostäder. Målet om att färdigställa 240 lgh 2018 har överträffats . Förskjutningar i projekt gör att mål om 740 påbörjade lägenheter inte uppnås. Lägenheter i produktion kommer att ligga på en fortsatt hög nivå under flera år framåt.	Sid 12-15

Affärsrämsighet och stabil ekonomi

Eget 103-1,2,3		Kommentar	Sidhänvisning
FB1	Avkastning på totalt kapital		Sid 17
FB2	Soliditet		Sid 17

Affärsetik

205 103-1,2,3	Antikorruption	Kommentarer	Sidhänvisning
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicyer och rutiner	Genomförda aktiviteter: 1) info till chefer om riktlinjer. Chefer fick i uppdrag att informera medarbetare på APT. 2) Information till medarbetare om riktlinjer 3) Broschyren "Farliga förmåner" från Institutet mot mutor finns på kontoren. 4) Info på intranät om regelverk. 5) VD har skickat brev till våra leverantörer ang. att vi inte tar emot gåvor eller inbjudningar.	Sid 18-19
205-3	Konstaterade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder	Redovisning av Intern kontroll av uthyrningsverksamhet och leverantörer samt arbete med olaga andra hand 5 procent av tecknade hyreskontrakt under jan-aug 2018 har granskats för att säkerställa att gällande riktlinjer efterlevs. GDPR har gjort det svårare att samla in information	Sid 18-19

Attraktiva och trygga boendemiljöer

Eget 103-1,2,3		Kommentar	Sidhänvisning
FB1	Trygghet	Sammanvägt trygghetsindex i hyresgästenkät	Sid 22
FB2	Attraktivitet	Sammanvägt index för attraktivitet i hyresgästenkät.	Sid 22

Inomhusmiljö

416 103-1,2,3	Hälsa och säkerhet	Kommentar	Sidhänvisning
416-2	Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster.	Inomhusmiljö utifrån radon och ventilationskontroll. Under 2017/2018 gjordes drygt 1400 radonmätningar i fastigheter där mätningen gjordes för mer än 10 år sedan. . Utifrån mätresultatet tillkom nya fastigheter till vårt befintliga radonprogram, vilket påverkar utfallet för 2018. Under 2018 har inga Inomhusmiljöenkäter genomförts.	Sid 23

Energi och klimat

302 103-1,2,3	Energi	Kommentar	Sidhänvisning
302-1	Energianvändning inom organisationen	Energianvändning mängden köpt fjärrkyla, köpt fjärrvärme och köpt el.	Sid 25
CRE1	Energiintensitet i byggnader		Sid 25
305	Utsläpp		Sid 25
305-1	Direkta (Scope1) utsläpp av växthusgaser	Mängden bränsleförbrukning från Familjebostäders företagsbilar är inkluderade. Användningen av andelen kWh från elbil är ej medräknade.	Sid 25
305-2	Indirekta (scope 2) utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning	Störst påverkan på mängden CO2e har användningen av fjärrvärme.	Sid 25
6	Avfall		
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	Insamlat matavfall. Statistiken från Stockholm Vatten Avfall är inte kvalitetssäkrad.	Sid 25

Stockholm den 21 februari 2019

Christina Elffors-Sjödin
Ordförande

Ann-Margarethe Livh
Vice ordförande

Åsa Odin Ekman

Ewa Samuelsson

Mikael Lind

Ray Zegarra

Arvid Vikman

Jonas Schneider
Verkställande direktör

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i AB Familjebostäder, org.nr 556035-0067

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 21 februari 2019

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns
granskningsrapport och
Stadsrevisionens
granskningspromemoria 2018

6

FB 2019/222



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
087372042
karin.jacobsson@familjebostader.com

Lekmannarevisorns granskningsrapport och Stadsrevisionens granskningspromemoria 2018

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Lekmannarevisorns granskningsrapport godkänns.
- Stadsrevisionens granskningspromemoria godkänns.

Sammanfattning

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

Den grundläggande granskningen omfattar bolagets arbete med internkontroll, dess ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat samt uppföljning av ägardirektiv och uppdrag. I bilaga 1 lämnas lekmannarevisorns granskningsrapport avseende år 2018. I rapporten hänvisas till redogörelse för granskningsresultaten som återfinns i bilaga 2, Stadsrevisionens Granskningspromemoria 2018.

Bilagor

1. Lekmannarevisorns granskningsrapport 2018
2. Stadsrevisionens granskningspromemoria 2018

Styrelsen för AB Familjebostäder

Granskningsrapport 2018

Enligt aktiebolagslagens 10 kap. 14 § ska lekmannarevisorns granskningsrapport överlämnas till styrelsen för vidare befordran till årsstämman. I granskningsrapporten hänvisas till revisionskontorets granskningspromemoria som bifogas rapporten.

Härmed överlämnas granskningsrapporten.

Stockholm den 8 februari 2019



Hans Classon
Enligt uppdrag

Till årsstämman i AB Familjebostäder
Organisationsnummer 556035-0067

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

GRANSKNINGSRAPPORT

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Familjebostäder verksamhet under 2018.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 8 februari 2019



Katarzyna Konkol
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



Granskningspromemoria 2018 AB Familjebostäder

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 2, 2019

Dnr: 3.1.4-2/2019

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder och granskningspromemorior för bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, www.stockholm.se/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Innehåll

1.	Planering och genomförande	1
2.	Redogörelse för granskningsresultatet.....	1
2.1	Intern kontroll	1
2.2	Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat	5
3.	Uppföljning av tidigare års granskningar.....	8

1. Planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte i april 2018. Under året har följande möten genomförts:

- Vid planeringsmöte i maj informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag han givit revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin Planerings-PM.
- Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2018-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte, där bolagets ledning deltog.
- Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med bolagets ledning i samband med information och avstämning av genomförda granskningar.

Årets granskning har enligt fastställd granskningsplanering omfattat att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Denna granskningspromemoria har faktakontrollerats av bolaget.

Ansvarig för granskningen av bolagets verksamhet har varit Hans Classon vid revisionskontoret.

2. Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår i vilken utsträckning arbetet är integrerat i organisationen, i system och det löpande arbetet samt om bolaget utvärderar och följer upp den interna kontrollen.

Den samlade bedömningen, grundad på årets granskning, är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten varit tillräcklig. De iakttagelser som ligger till grund för denna bedömning redovisas nedan. Av redovisningen framgår att inga väsentliga brister har noterats.

Arbetet med den interna kontrollen är integrerat i organisation, system och det löpande arbetet. Bolaget har en årlig riskbedömning som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras. Utifrån denna har en plan för intern kontroll upprättats. Bolaget följer upp den interna kontrollen systematiskt och regelbundet. Kontroller enligt den interna kontrollplanen har genomförts under året och de avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärdats/åtgärder har föreslagits.

Bolagets styrelse antog vid sammanträdet i december 2017 en internkontrollplan för 2018. De granskningar som skulle genomföras under 2018 avser bland annat:

- Upphandlingsverksamhet/trohet mot ramavtal
- Rutiner för uthyrningsverksamheten avseende lokaler
- Lönehantering

Vid granskningarna har endast smärre avvikelser noterats. Redovisning av resultatet av genomförda kontroller 2018 rapporteras vid styrelsens sammanträde i februari 2019.

2.1.1 Förtroendekänsliga området

Revisionskontoret har genomfört en granskning av delar av det förtroendekänsliga området inom bolaget. De delar som har varit föremål för granskningen är följande: representation, resor och konferenser samt bisysslor.

Syftet med granskningen var att bedöma om bolaget har ett förebyggande arbete och en tillräcklig kontroll av transaktioner inom det förtroendekänsliga området. En verifierande granskning (stickprov) har skett för att utreda om bolagsledningen och övriga anställda följer gällande regler för representation, resor och konferenser. För bisysslor har granskning skett av om bolaget har rutiner för att kontrollera dessa.

lakttagelser

Resor/konferenser-regler och rutiner

Av bolagets policy för resor i arbetet (godkänd av styrelsen i maj 2014) framgår bl.a. att bolagets anställda ska resa bara när det är nödvändigt och att tjänsteresor ersätts i så stor utsträckning som möjligt med telefon, video- och webbkonferenser. En ny reviderad policy är under framtagande och tas upp i bolagets styrelse under våren 2019. Riktlinjer till policyn har tagits fram och innehåller bland annat regler för egen bil i tjänsten.

Riktlinjer för konferenser är framtagna och beslutade av företagsledningen i januari 2019.

Omfattning på resor och konferenser t o m 2018-10-31

Konton	Kostnader, tkr
5810 Biljetter, resor	88
5880 Taxi, buss o lokala resor	155
5830 Kost och logi	21
5832 Kost och logi i utlandet	0
7612 Konferenser och utbildning, interna	1 787
Totalt	2 051

I granskningen har 11 verifikationer valts ut för kontroll.

Resultatet av granskningen visar att till samtliga granskade poster finns underlag som innebär att resan/konferensen är redovisad i enlighet med bolagets regler.

Representation-regler och rutiner

Bolagets styrelse har antagit Stockholms Stads riktlinjer om mutor och representation. Utifrån dessa har bolagets ledning tagit fram riktlinjer för extern representation, mutor och jäv.

Omfattning på representation t o m 2018-10-31

Konton	Kostnader, tkr
6070 Representation måltider	3
6071 Representation, avdragsgill	17
6072 Representation, ej avdragsgill	3
7631 Personalrepresentation, avdragsgill	49
7632 Personalrepresentation, ej avdragsgill	21
7633 Personalrepresentation, måltider	-17
Totalt	76

I granskningen har 11 verifikationer valts ut för kontroll.

Resultatet av granskningen visar att till samtliga granskade poster finns underlag som innebär att representationen är redovisad i enlighet med bolagets regler. Dock saknas deltagarförteckning till en post där representationskostnaden uppgår till fyra tkr.

Bisysslor-regler och rutiner

Av bolagets regler framgår att beslut angående anställdas eventuella bisysslor fattas av VD (VD har delegerat detta till avdelningscheferna). Anställda ska på begäran anmäla bisyssla och lämna de uppgifter arbetsgivaren behöver för att bedöma bisysslan. Om den anställda inte innehar bisyssla ska detta också anmälas. Blankett för anmälan om den anställda har bisyssla eller inte finns framtagen. Blanketten skickas ut en gång per år till den anställda i samband med genomförande av medarbetarsamtal. På bolagets intranät redovisas de regler som gäller för bisysslor.

Vid nyanställning får den anställda uppge om bisyssla finns eller inte.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer att AB Familjebostäder bedriver ett förebyggande arbete och har en tillräcklig kontroll av transaktioner inom förtroendekänsliga områden.

2.1.2 Förmedling av lägenheter

Bolaget arbetar aktivt med att utreda oriktiga hyresförhållanden som exempelvis otillåten andrahandsuthyrning och handel med hyreskontrakt. Arbetet resulterar i att ett flertal lägenheter friställs årligen. Kontroller av andrahandsuthyrningar genomförs och av att överenskommelserna med bostadsförmedlingen följs.

För godkännande av hyresgäst gör bolaget bland annat kontroller av inkomst, tar referenser från tidigare boende och kontrollerar om betalningsanmärkningar eller skulder finns. Kontrollerna dokumenteras och finns förvarade i särskild akt.

Samverkan sker mellan bostadsbolagen och bostadsförmedlingen. Bolagen träffas också för att diskutera och hitta gemensamma tolkningar avseende delar i överenskommelserna.

Revisionskontorets granskning av beviljade ansökningar om andrahandsuthyrning visar att vid en ansökan framgår inte orsak till uthyrningen. En ansökan saknade fullmakt och underlag för att styrka utlandsvistelse. En ansökan om byte saknade en underskrift av handläggare vid beslutet.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontorets bedömning är att bolaget har en tillräcklig styrning och kontroll avseende andrahandsuthyrningar och byten.

2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

I detta avsnitt redovisas en granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Bedömningen avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Sammantaget bedöms att bolaget, i allt väsentligt, har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det ekonomiska utfallet ligger i nivå med budget och att det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv. Dock redovisas en stor avvikelse när det gäller målet om antalet påbörjade bostäder.

2.2.1 Bolagets ekonomiska resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall. Av nedanstående framgår kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2018 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Årets fastställda resultatkrav uppgår till 295 mnkr.

Resultat efter finansnetto exkl. reavinst/förlust (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
295	295	295	309

Resultatet enligt bokslut är 14 mnkr högre än budget, vilket bland annat förklaras av att räntekostnader är drygt 11 mnkr lägre än budget.

Total investeringsvolym (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
2 364	2 000	1 700	1 515

Avvikelsen om 849 mnkr mot budget förklaras bland annat av förseningar i tid för fastighetsbildningar och överklagade projekt. Bland annat är nybyggnadsprojektet Gisslaren senarelagt på grund av försenad fastighetsbildning samt Stockholmshusprojekten Dalarö och Vaddö som båda överklagats.

Revisionskontorets bedömning

Ovanstående sammanställning visar att prognossäkerheten i bolagets tertialrapporter har varit god under året. Prognossäkerheten avseende utfall för investeringar behöver dock förbättras. Bolagets resultatkrav har uppnåtts.

2.2.2 Bolagets verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt ägardirektiv.

Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt fyra inriktningsmål och 26 verksamhetsmål. Kopplat till verksamhetsmålen har även ett antal indikatorer fastställts. De indikatorer som bolagen omfattas av framgår av kommunfullmäktiges budget samt av den budget koncernstyrelsen har antagit för bolagssektorn. Respektive bolag ska ange årsmål för sina indikatorer och aktiviteter kopplade till fullmäktiges verksamhetsmål/ägardirektiv. I anvisningar för bokslut 2018 från Stadshus AB framgår angående verksamhetsmålen för vilka bolag det är obligatoriskt att kommentera dessa.

Revisionskontoret har granskat om bolagets styrelse har formulerat årsmål för respektive indikator- och att målen följs upp på ett systematiskt sätt. Vidare har revisionskontoret bedömt om större avvikelser mot budget har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.

lakttagelser

Bolaget omfattas av 18 indikatorer från fullmäktige, 15 indikatorer från Stadshus AB och 2 egna indikatorer. För samtliga indikatorer har bolaget formulerat egna årsmål och till ägardirektiven indikatorer och aktiviteter.

Bolaget följer upp mål och aktiviteter i samband med tertialrapporteringen och i bokslutet. Måluuppfyllelsen redovisas för styrelsen.

Av fullmäktiges 18 indikatorer uppnås följande delvis; Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö, antal påbörjade bostäder, köpt energi, köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag, andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon, antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar, index bra arbetsgivare, sjukfrånvaro samt sjukfrånvaro dag 1-14.

Årsmålet för antal påbörjade bostäder 2018 som uppgår till 740 har inte uppnåtts. Totalt har 252 bostäder påbörjats under 2018. Målet uppnås inte bland annat med anledning av överklaganden och förseningar i planarbetet.

Revisionskontorets bedömning

Bolagets resultat för 2018 bedöms i allt väsentligt vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bedömningen grundas på en granskning av bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen av i vilken utsträckning de verksamhetsmål, indikatorer och aktiviteter, som bolagen omfattas av har uppfyllts.

Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

Uppföljningen av ägardirektiven ingår i ILS-rapporteringen.

Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv samt dessutom särskilt granskat följande ägardirektiv.

lakttagelser

Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved.

Stadens första Stockholmshus är under uppförande i Rågsved i bolagets projekt Säterhöjden. Bolaget har bidragit till aktiviteter som Rågsveds Valborgsmässofirande och Rågsvedsdagen i maj.

Tillsammans med Rågsveds fastighetsägareförening har bolaget deltagit i arbete med att skapa ett sommartorg i Rågsveds centrum.

En trygghetsdag har genomförts för Rågsvedsborna med information om brand och krisberedskap som viktigaste områden.

Bolaget har påbörjat trygghetsbesiktningar av samtliga fastigheter i samarbete med fastighetsägarföreningen i Rågsved med målet att förbereda dessa fastigheter för trygghetscertifiering.

Bolaget har under 2018 beviljats bidrag från Boverket för större satsningar i utemiljön i Rågsved.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontorets samlade bedömning är att bolaget arbetar aktivt med att genomföra ägarens direktiv.

3. Uppföljning av tidigare års granskningar

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har inte utmynnat i några rekommendationer.

Redovisning av genomfört internkontrollarbete 2018

7

FB 2018/1822



KONTAKT

Helena Gräntz
Kvalitets- och internkontrollansvarig
Dataskyddsombud
087372021
helena.grantz@familjebostader.com

Redovisning av genomfört internkontrollarbete 2018

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna redovisningen

Sammanfattning

Intern styrning och kontroll är processer som åstadkommes av ledning och medarbetare för att med rimlig säkerhet uppnå en effektiv verksamhet som svarar mot uppsatta mål, efterlevnad av tillämpliga föreskrifter och policies samt en tillförlitlig återrapportering och uppföljning.

I internkontrollplanen framgår vilka områden som varit föremål för 2018 års granskningar och denna redovisning redogör för resultaten av dessa. Granskningarna omfattar väsentliga delar av bolagets verksamhet som exempelvis upphandling/trohet mot ramavtal, bygg och entreprenadverksamhet samt avtalsförvaltning/markentreprenader.

Granskningarna tyder på att de uppföljningar och kontrollaktiviteter som sker i verksamheterna i allt väsentligt fungerar tillfredsställande.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats inom avdelningen för affärsutveckling i samarbete med berörda avdelningar och enheter.

Ärendet

Företagsledningen och styrelsen har ansvar för en fungerande internkontroll. En årlig internkontrollplan tas fram av företagsledningen och fastställs av styrelsen. I bolagets internkontrollplan för 2018 specificeras följande granskningsområden:

- Bygg- och entreprenadverksamhet Upphandlingsverksamhet/Trohet mot ramavtal
- Avtalsförvaltning, markskötselentreprenader
- Leverantörsreskontraprocess
- Uthyrningsverksamheten – bostäder
- Uthyrningsverksamheten – lokaler

- Efterlevnaden av stadens riktlinjer om mutor, representation och jäv
- Lönehantering
- GDPR

Bolagets synpunkter och bedömning

Granskningarna tyder på att de uppföljningar och kontrollaktiviteter som sker i verksamheterna i allt väsentligt fungerar tillfredsställande.

Bilaga

1. Dnr 2018-1822 Redovisning av genomfört internkontrollarbete 2018



KONTAKT

Helena Gräntz
Kvalitets- och internkontrollansvarig samt
Dataskyddsombud
08-737 20 21
helena.grantz@familjebostader.com

Redovisning av genomfört internkontrollarbete 2018

Genomförda granskningar

Nedan redovisas 2018 års granskningar.

Upphandlingsverksamhet/entreprenadgenomförande

Två projekt har granskats och inom ramen för arbetet har projekt- och upphandlingsdokumentation samt fakturor kontrollerats.

Projekt Kv. Rösträknaren (Årsta) – omfattar bl.a. 187 hyresrätter varav 6 st. LSS-boende med lokal och garageplatser till en total slutkostnad om 614 mnkr inkl. moms.

Beslut och upphandling

Detaljplanen, etapp 1, vann laga kraft i december 2014 och genomförandebeslutet antogs av styrelsen i augusti 2015. Beslutet reviderades i december 2017 med förändringar främst avseende tidplan och utformning av balkonger.

Markarbeten upphandlades i separat entreprenad och annonsering av övrig entreprenad, nybyggnation av bostäder m.m. gjordes i december 2015 med målet om ett färdigställande från augusti 2018. Första upphandlingen avbröts p.g.a. prisbilden (tak i upphandlingen) och en ny annonsering genomfördes februari-mars 2016. Ett anbud inkom och kontrakt med entreprenaden tecknades den 19 april 2016. Projektet omfattar totalt sex huskroppar och tidplanen har reviderats vilket resulterat i att sista inflyttningen är framflyttad till början av 2020.

Projektgenomförande

Projektet har haft två olika projektledare under byggtiden. Den första projektledaren drev projektet mellan 2016-2017 och den andra projektledaren övertog ansvaret i början av 2018.

Möten under entreprenaden

Bygg- och ekonomimöten har genomförts i enlighet med upprättad projektmodell och mötena har dokumenterats. Förutom projektledaren har representanter från expertstödsenheten (t.ex. bygg, VVS och el) varit delaktiga under byggtiden. Representanterna från expertstödsenheten har även bidragit med information och input under projektets tidigare skede.

Enligt projektutvecklingsavdelningens gällande rutiner kring byggmötesprotokoll ska entreprenören under produktionstid utföra seriositetskontroller av sina underentreprenörer. Genomförda kontroller samt resultat från dessa ska redovisas för beställaren halvårsvis. Enligt protokoll har projektledare och entreprenör haft genomgång av genomförda seriositetskontroller. Kontroll av entreprenörens seriositet har genomförts löpande under avtalstiden och bevakats av redovisningsenheten.

Miljöenheten har ansvarat för miljö och energimöten. Mötena har dokumenterats i protokoll.

Projekt Brevlådan (Bandhagen) – omfattar ca 126 lägenheter, 1 lokal till en total slutkostnad om 310,1 mnkr inkl. moms enligt slutredovisning. Budgeten har reviderats från 256 mnkr (styrelsebeslut juni 2014) till 307 mnkr (styrelsebeslut december 2014).

Beslut och upphandling

2007 tecknade Familjebostäder tillsammans med JM markanvisningsavtal gällande utveckling av bostäder längs Grycksbovägen. Detaljplanen vann laga kraft 2014 och i juni samma år antog styrelsen genomförandebeslutet.

Enligt slutredovisningen av projektet (styrelseärendet december 2018) uppgick totalkostnaden för projektet till totalt 310,1 mnkr.

Projektgenomförande

Produktionen startade i augusti 2015 och sista inflyttning var i september 2017. Projektet har haft flera projektledare under byggtiden. En senior projektledare har tillsammans med en biträdande projektledare ingått i projektet från september 2015 till september 2016. Därefter tog en extern projektledare över ansvaret till dess att projektet avslutades 2017.

Möten under entreprenaden

Bygg-, ekonomi- och projektgruppsmöten har genomförts regelbundet och protokoll finns från dessa.

Som framgår i tidigare stycke ska entreprenörer genomföra seriositetskontroller av nyttjade underentreprenörer. Inom ramen för projektet finns en sammanställning från 2015 (dokumenterad i Antura) med använda underentreprenörer och denna granskning visar att det saknas skriftliga underlag som styrker dessa kontroller. Av byggmötesprotokoll framgår dock att entreprenören muntligt har redogjort för projektledaren att kontrollerna genomförs löpande månadsvis. Kontroll av entreprenörens seriositet har genomförts löpande under avtalstiden och bevakats av redovisningsenheten.

Miljöenheten har ansvarat för miljö och energimöten. Protokoll finns från dessa möten.

*Observationer, kommentarer och eventuella rekommendationer –
Rösträknaren och Brevlådan*

Entreprenörernas åtaganden samt ändrings- och tilläggsarbeten har främst följts upp via bygg- och ekonomimöten. Protokollen från dessa möten beskriver dels hur projekten fortskrider, dels aktuella problem och avvikelser i entreprenaden. Medarbetare från Expertstödsenheten (VVS, el bygg) har deltagit på vissa byggmöten för att följa upp och säkerställa att kvaliteten och att bolagets standarder följs.

I båda projekten har projektledarna ansvarat för projektledning och, i mån av tid, även för att utföra kontroller på byggarbetsplatsen. Då byggherren, dvs. Familjebostäder, inte har haft egen personal på byggarbetsplatsen, exempelvis i form av byggleddare, så har kvalitetskontroll företrädesvis skett genom att projektledarna granskat entreprenörens egenkontrollrapporter samt genom att ta del av de månadsrapporter som anlita kontrollansvarig tagit fram efter besök på entreprenaden. Leverantörer ska genomföra seriositetskontroller av nyttjade underleverantörer och granskningen visar att det i vissa fall saknas underlag som visar att kontrollerna har genomförts.

Expertstödsenheten ansvarar för att ta fram och uppdatera bolagets standarder för byggverksamhet. En utgångspunkt för att utveckla standarden är att det kontinuerligt genomförs erfarenhetsåterföring/uppföljning av projekten. På så sätt fångar man upp avvikelser och förändringar som eventuellt behöver arbetas in i standarden för att minska risken för att samma fel/avvikelser upprepas i andra projekt. Standarden ligger till grund för upphandlingar och det är av största vikt att förändringar kommuniceras till övrig verksamhet. Granskningarna visar att den systematiska erfarenhetsåterföringen inte fungerat fullt ut.

Det är generellt viktigt att involvera aktuella parter i rätt skede i projekt för att undvika förseningar och fördyringar. Granskningarna visar att det finns utrymme för förbättring avseende detta. Exempel på områden som behöver involveras i god tid i projekt är lokaler, låssystem, ledningsdragning samt samordning med staden.

Enligt gällande rutiner ska projektdokumentation sparas i Antura. Detta är av största vikt för minska risken för att väsentlig information faller mellan stolarna. Detta blir särskilt aktuellt i de fall projektledaren byts ut under pågående projektperiod.

Rapportering av projekten har skett i samband med ordinarie tertiärrapportering. Utöver det har projektledarna månadsvis sammanställt lägesrapport vilken har rapporterats till gruppchef, som i sin tur har tagit informationen vidare till enhetschefen för Projektenheten. Projektutvecklingsavdelningen håller på att implementera ett nytt arbetssätt med syftet att utöka kvalitetssäkring, uppföljning samt återkopplingen i projekten.

Mot bakgrund av ovanstående observationer rekommenderas projektutvecklingsavdelningen att se över följande områden:

- Säkerställa att entreprenörer genomför seriositetskontroller av nyttjade underleverantörer i enlighet med vad som fastställts i avtal.
- Kvalitetssäkra processen/arbetssätten för erfarenhetsåterföring/uppföljning samt uppdatering av standarder för byggverksamhet.
- Säkerställa att projektprocessen tydligt anger hur och i vilket skede olika funktioner/kompetenser ska involveras i projekten.
- Säkerställa att det tydligt framgår vem som är ansvarig för att följa upp att all dokumentation finns i Antura innan ett projekt avslutas eller vid byte av projektledare.

Upphandling – trohet mot bolagets ramavtal inom Fastighetsavdelningen

Enligt bolagets delegationsordning har flera roller/befattningar rätt att beställa varor och tjänster. En korrekt beställning förutsätter att man som beställare har kunskap om gällande avtal och dess innehåll.

Ett urval av leverantörer har kontrollerats mot aktuella avtal. Uppföljningen har omfattat ett antal genomförda inköp inom fastighetsavdelningen avseende områdena hissombyggnad, markskötsel- och vinterrenhållningsarbeten.

På området hissombyggnad har bolaget ett ramavtal med totalt tre upphandlade och rangordnade leverantörer. Vid beställning av varor och tjänster ska alltid nummer ett på listan kontaktas i första hand. På områdena markskötsel- och vinterrenhållningsarbeten har bolaget tecknat avtal med totalt sex leverantörer och varje förvaltarområde har en utsedd leverantör som ansvarar för skötseln i det aktuella området. Samtliga avtal (inklusive ramavtalen) finns i avtalsdatabasen.

Under året har sammantaget omkring 100 leverantörsfakturor granskats med syftet att säkerställa att beställning av varor och tjänster överensstämmer med gällande avtal.

Observationer, kommentarer och eventuella rekommendationer

Granskningen av fakturor inom avtalsområde hissombyggnad visar att gällande rangordning hade följts.

Granskningen av fakturor inom avtalsområdena markskötsel- och vinterrenhållningsarbeten visar att det i vissa fall förekommit avvikelser (felaktiga timpriser) gentemot överenskomna betalplaner vad gäller tilläggsbeställningar. Avvikelserna har återkopplats till verksamheten.

Mot bakgrund av ovanstående observationer rekommenderas fastighetsavdelningen att se över följande område:

- Följa upp att det finns rutiner som säkerställer att utsedda beställare har tillräcklig kompetens och kunskap om beslutade arbetssätt så att beställning av varor och tjänster sker i enlighet med upprättade avtal.

Avtalsförvaltning – markskötselentreprenad

Familjebostäder upphandlar markskötsel och vinterrenhållning på tomtmark och som tidigare nämnts har bolaget avtal med sex leverantörer. Vi ska ha en aktiv avtalsförvaltning, vilket innebär att kontroll samt uppföljning ska ske av att beställda varor och tjänster uppfyller de krav som ställts i upphandlingen och som sedermera också framgår av kontraktet. Syftet är att bidra till kvalitets- och verksamhetsutveckling, vilket i sin tur är viktig input i nästa upphandling.

Kostnaden för markskötsel och vinterrenhållningsavtal uppgår årligen till drygt 16 mnkr kr. Förvaltningsenheten lägger mycket tid och resurser på att följa upp avtalsefterlevnad och kvalitet på utfört arbete.

Familjebostäders utemiljö är en viktig del av hyresgästernas boendemiljö och också ett område där bolaget har förbättringspotential enligt hyresgästernas omdömen i Costumer Score Card (bl.a. frågor som rör utemiljön, rent och snyggt).

Markskötsel – uppföljning kvalitetskrav

De upphandlade leverantörerna ansvarar för markskötsel och vinterrenhållning i förvaltarområdena Tensta, Rinkeby, Rågsved Högdalen, Älvsjö, Farsta Strand, Farsta Centrum, Bandhagen, Gubbängen Enskede, Innerstaden Norra samt Innerstaden Södra.

Granskningen har genomförts genom intervjuer med förvaltare, upphandlare och fastighetsingenjör.

Förvaltningsenheten inom fastighetsavdelningen ansvarar för att följa upp att upphandlade leverantörer lever upp till avtalade villkor. Uppföljning sker främst via så kallade leverantörs- och kvalitetsmöten, vilka utgår från en checklista där avtalets tjänstekrav följs upp. Det förekommer även att representanter från leverantörerna deltar på förvaltarområdenas APT-möten

Leverantörerna ska veckovis inkomma med egenkontrollrapporter vilka granskas av förvaltare, husvärd och/eller fastighetsskötare. Identifierade avvikelser följs upp av husvärdar eller fastighetsskötare och eventuella brister rapporteras tillbaka till leverantören. På förekommen anledning kan även kontakt tas med aktuell upphandlare.

Fastighetsavdelningens fastighetsingenjör och trädgårdsspecialist genomför även statuskontroller på utfört arbete på samtliga förvaltarområden. Leverantören bjuds in till dessa möten. Som komplement anlitas även en utomstående

besiktningsman för att säkerställa att den önskade kvalitetsnivån för utemiljön uppnås.

Uppföljning av miljökrav

Avtalet om markskötsel och vinterrenhållning innehåller miljökrav. Dessa följs upp av Miljöenheten genom miljörevision där Miljöenhetens egen personal deltar och extern resurs genomför granskningen. En miljörevision sker enligt ett fastställt schema och omfattar alla förvaltarområden.

Seriositetskontroller

Leverantören ska under avtalstiden genomföra seriositetskontroller av nyttjade underleverantörer. Uppföljningen visar att dessa kontroller ej genomförts i tillräcklig omfattning.

Som en del i internkontrollarbetet har det genomförts en extra uppföljning av samtliga leverantörer samt deras underleverantörer under 2018. Resultatet har återkopplats till inköps- och upphandlingsenheten samt till respektive förvaltare.

Observationer, kommentarer och eventuella rekommendationer

Att förvalta bolagets 392 fastigheter med runt 900 byggnader och sköta om tillhörande grönområden samt ansvara för snöröjning m.m. är ett omfattande uppdrag som förutsätter effektiva arbetssätt, processer och resurser.

Fastighetsavdelningen har de senaste åren utökat sina kontrollaktiviteter genom att bl.a. införa statuskontroller.

Inom fastighetsavdelningen pågår ett arbete med att utveckla kontrollrutiner. Ett utvecklingsområde är att ta fram en enhetlig uppföljningsprocess för samtliga tio förvaltarområden för att säkerställa likvärdiga arbetssätt med ökad kvalitet och resurseffektivitet som följd.

De långa avtalstiderna gör att beställarna och leverantörerna får en nära relation. Det finns affärsmässiga fördelar med ett långvarigt samarbete med en och samma leverantör, men det kan också innebära svårighet att behålla den professionella distans som krävs gentemot leverantören. Familjebostäder har tydliga riktlinjer kring mutor och systematisk uppföljning med tillhörande kontroller minskar risken för att inköp och avrop sker på felaktiga grunder.

Mot bakgrund av ovanstående observationer rekommenderas fastighetsavdelningen att se över följande område:

- Tydliggöra för leverantörer att de ska genomföra seriositetskontroller av sina underleverantörer samt ta fram rutiner för att följa upp att så också sker.

Leverantörsreskontraprocess

Redovisningsenheten hanterar årligen runt 80 000 leverantörsfakturor. Enheten har effektiviserat sina arbetssätt och tillskapat rutiner för att öka den interna kontrollen av leverantörer samt vid utbetalningar. ”Inyett” har implementerats, vilket är en bevakningstjänst som möjliggör automatiserade kontroller av exempelvis felaktiga betalningar, dubbelbetalningar, blufffakturor. Vidare framgår det om betalningsmottagaren har skulder hos Kronofogden eller saknar F-skattsedel.

Extrakontroller genomförs av fakturor där beloppet överstigen 500 tkr samt av fakturor som konteras på konto för representation, kurser, utbildningar och konferenser för att säkra att gällande regelverk och lagstiftning efterlevs.

Fakturagranskning

Innan fakturan går till utbetalning ska den granskas av en godkännare, vars uppgift är att granska att fakturan är korrekt avseende exempelvis

- fakturan är utställd till rätt bolag inom Familjebostäder-koncernen
- vi har erhållit varan eller tjänsten och är nöjda med leveransen
- beloppet stämmer med offert, avtal eller överenskommelse
- eventuella bilagor så som kvitton, agenda, deltagarförteckning biläggs
- kontera upp fakturan enligt vårt regelverk
- periodisera fakturan om den avser framtida perioder

Attestanten attesterar därefter kostnaden elektroniskt, vilket innebär att hen intygar att kontroll utförts utan anmärkning, och fakturan förfaller till betalning. Attesträtten är begränsad till anställda med roll som chef och detta regleras i Familjebostäders attestinstruktion.

Generell fakturahantering ingår som en del i introduktionen för ny medarbetare på Familjebostäder och formerna för denna har setts över inför 2019. Respektive medarbetare förväntas därtill ta ett eget ansvar för att säkerställa att de har tillräcklig kunskap om fakturahanteringen.

Granskning av ett urval fakturor från två leverantörer inom avtalsområde markskötsel och vinterrenhållningsarbeten inom Fastighetsavdelningen har granskats med fokus på underlag samt om debiterat pris överensstämmer med avtal.

Observationer, kommentarer och eventuella rekommendationer

Inom ramen för fakturagranskningen framkom att det i vissa fall saknades underlag och/eller beställning till fakturan. Avvikelserna är återkopplade till verksamheten.

Familjebostäder har många godkännare av fakturor och det är av största vikt att det finns information och tydliga rutiner som beskriver vad det innebär att godkänna fakturor och vilka kontroller som ska göras innan fakturan skickas för attest.

Uthyrningsverksamhet Bostäder och Lokaler

Bostäder

Bostadsbolagens tillämpar sedan några år tillbaka gemensamma regler för godkännande av hyresgäster- *Gemensamma regler för godkännande av hyresgäst*. Som utgångspunkt gäller att varje ärende ska prövas individuellt vilket innebär att det finns utrymme för att beakta särskilda omständigheterna i varje enskilt ärende.

Under 2018 har cirka sex procent av nytecknade hyreskontrakt under innevarande år granskats. Inom ramen för granskningen har följande parametrar kontrollerats:

- finns alla handlingar i akten
- registrering i rätt kö
- rimlighetskontroll (hyra/inkomst)
- mantalsskrivningskontroll
- beslut enligt delegation

Lokaler

Lokalenhet inom fastighetsavdelningen har tillsammans med redovisningsenheten tagit fram en ny rutin för hantering av lokalkontrakt för att säkerställa att informationsöverföringen mellan fastighetssystemet Fasad och ekonomisystemet Agresso är korrekt.

Sedan hösten 2018 har kontrollen av lokalhyresgäster ökat genom att två personer granskar och kontrollerar underlag kopplat till lokalhyresgäster. Både lokal- och redovisningsenheten bevakar löpande företagsförändringar via bevakningstjänsten Inyett.

En granskning har genomförts där ett antal lokalhyresgäster har kontrollerats hos Skattemyndigheten.

Observationer, kommentarer och eventuella rekommendationer

Inom ramen för granskningen har ett antal avvikelser identifierats och dessa har återrapporterats till verksamheten. Avvikelserna gäller avsaknaden av underlag vid exempelvis uppsägning.

Förtroendekänsliga poster

Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation gäller i bolaget och dessa har konkretiserats med hjälp av ett material som presenterats på chefskollegium samt vid arbetsplatsträffar under hösten. Riktlinjerna finns på intranätet. Här finns också ett förtydligande material där vanliga frågor och svar på området finns sammanfattat.

Nyttillträdde chefer har under året fått Institutet mot mutors skrift *Farliga Förmåner*. Befintliga chefer har fått skriften tidigare år. För att sprida informationen till våra medarbetare har skriften även fördelats ut på våra kontor. Inför advent skickades ett brev ut till alla leverantörer. I brevet tackar VD för ett gott samarbete under årets som varit samtidigt som det framgår att vi avböjer alla former av julgävor.

Under slutet av året påbörjades ett arbete med att komplettera stadens riktlinjer genom att ta fram interna riktlinjer för dels "Intern representation, interna kurser & konferenser, gåvor till anställda och personalvård", dels "Extern representation, mutor och jäv". Syftet med riktlinjerna är att förtydliga hur riktlinjerna ska tillämpas på Familjebostäder samt förstärka vikten av att detta är frågor bolaget tar på allvar.

Som nämns under avsnittet Leverantörsreskontraprocessen så genomför redovisningsenheten extrakontroll på samtliga fakturor som konteras på konto för representation, kurser, utbildningar och konferenser. Under hösten har stickprovvisakontroller genomförts för att bedöma effektiviteten i redovisningsenhetens extrakontroller.

Observationer, kommentarer och eventuella rekommendationer

Under året har det genomförts olika typer av insatser för att öka kunskapen och medvetenheten om dessa frågor. Det är viktigt att respektive chef kontinuerligt under året diskuterar denna typ av frågor med sina medarbetare.

Redovisningsenheten har en god internkontroll avseende kostnader som konteras på konton för representation, kurser, utbildningar och konferenser.

Lönehantering – rapportering av lönehändelser och efterkontroll av lön

HR-avdelningen ansvarar för registrering av anställnings- och löneuppgifter i lönesystemet Hogia i samband med nyanställning och avslut av anställningar. Avvikelse under anställningen så som tjänstledighet, semester, sjukdom m.m. rapporteras av medarbetarna själva i Hogia och avvikelser attesteras därefter av berörd chef. Attesterade utlägg, reseräkningar och rapporter för egen bil i tjänsten registreras också in av medarbetarna själva i Hogia och attesteras därefter av närmaste chef. Skriftliga underlag såsom kvitton attesteras av chefen och lämnas till HR-avdelningen för arkivering.

HR-avdelningen har en dokumenterad process för löneutbetalning. Inför varje löneutbetalning går löneansvarig HR-partner igenom samtliga anställdas löner och kontrollerar alla avvikelser (t.ex. sjukskrivningar, föräldraledigheter, vård av barn, övertid) samt alla nyanställda och avslutade anställningar gentemot underlag. Identifierade avvikelser stäms av med berörd chef.

Inför varje lönekörning sker också vissa automatiska kontroller i Hogia för att exempelvis motverka felaktiga löneutbetalningar och utbetalningar till fel personer.

HR-chefen ska efter varje lönekörning kontrollera alla poster på lönespecifikationerna för ett antal slumpmässigt utvald tjänsteman och kollektivanställd. Kontroll ska även ske av löneutbetalning till löneansvarig HR-partner. Genomförd avstämning visar att kontroll av lön till HR-partner, en tjänsteman samt till en kollektivanställd skett månatligen sedan i september, då kontrollen infördes.

Observationer, kommentarer och eventuella rekommendationer

HR-avdelningens egenkontroll före löneutbetalningar är tillfredsställande.

GDPR

GDPR - General Data Protection Regulation- Dataskyddsförordningen på svenska, gäller i hela Europa sedan den 25 maj 2018. Förordningen syftar till att skapa en enhetlig och likvärdig nivå för skyddet av personuppgifter så att det fria flödet av uppgifter inom Europa inte hindras. Datainspektionen är tillsynsmyndighet i Sverige och har i uppdrag att genomföra tillsyn av både offentlig- och privatsektor.

Under våren tillsattes ett projekt med uppdraget att tillsammans med inhyrda konsulter kartlägga och identifiera var i organisationer personuppgifter behandlas samt vilken typ av personuppgifter det rör sig om. Stockholms stads mallar har använts som stöd i detta arbete. Parallellt med detta arbete rensades gamla och ovikta personuppgifter bort från system som exempelvis fastighetssystemet Fasad och nätverksmappar.

Samtliga medarbetare har fått information om dataskyddsförordningen, dels muntligt, dels skriftligt via en webbaserad utbildning. Från och med 2019 ingår dataskyddsförordningen i introduktionsprogrammet för nya medarbetare.

Familjebostäder har ett dataskyddsombud och under hösten har verksamheterna utsett dataskyddssamordnare. Dataskyddsombudets roll är bland annat att följa upp att bolaget lever upp till förordningen och samordnarna är en viktig del i detta arbete.

Personuppgiftsincidenter ska i vissa fall rapporteras till Datainspektionen och detta ska ske inom 72 timmar. Under 2018 har Familjebostäder inte behövt anmäla någon incident till Datainspektionen.

Under hösten genomfördes en så kallad mognadsbedömning av dataskyddsförordningen på uppdrag av Stockholms Stadshus AB. Bedömningen visar att Familjebostäder är delvis mogen vilket innebär att väsentliga delar kopplat till förordningen är på plats, men att arbete kvarstår.

Observationer, kommentarer och eventuella rekommendationer

Det har under 2018 bedrivits ett aktivt arbete gällande dataskyddsförordningen, dels vad gäller kartläggning av personuppgifter, dels vad gäller utbildning och information till anställda på bolaget.

Att säkra efterlevnaden till förordningen är ett ständigt pågående arbete och under 2019 ligger fokus på att arbeta fram ramverk samt rutiner kopplat till förordningen. Morgansbedömningen ligger som grund till det fortsatta arbetet.

Finansiell månadsrapport
2018-12-31

8

FB 2019/266



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
087372042
karin.jacobsson@familjebostader.com

Finansiell månadsrapport 2018-12-31

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 2018-12-31 för AB Familjebostäder

Finansiell månadsrapport

AB Familjebostäder

december 2018

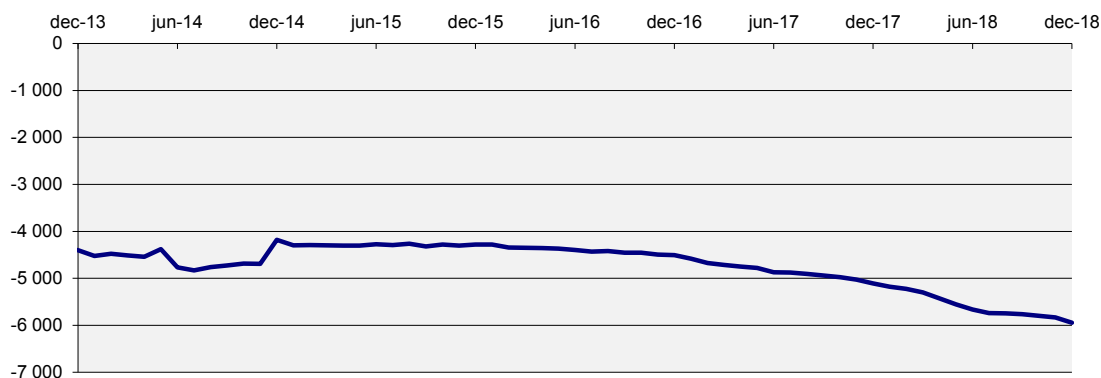
Bolagets skuld

Skulden uppgick vid slutet av månaden till 5 945 mnkr. Totalt är det en ökning med 112 mnkr sedan förra månaden, 84% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 0,94%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2018-12-31	2018-11-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	5 945	5 833	7 100	84%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	5 946	5 834		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

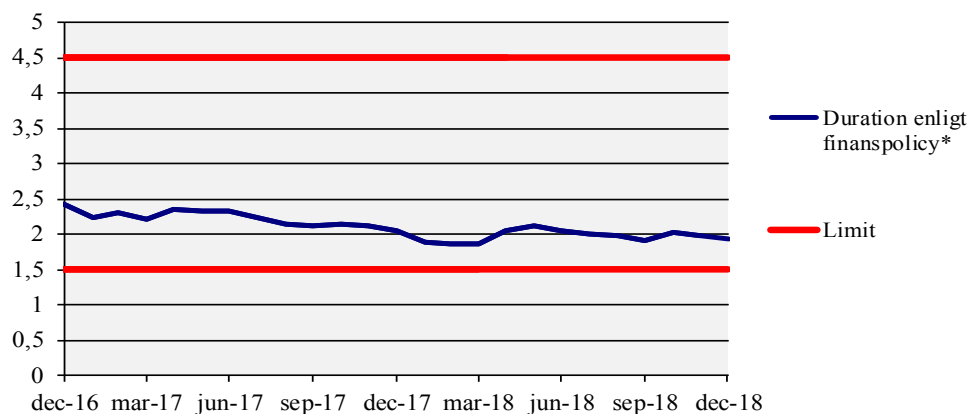
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad fastställdes den 27 november 2017. Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen reviderades den 24 oktober 2018. Finanspolicy och Bilaga A uppdaterades i december, vilket börjar gälla från 1 januari 2019.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2018-12-31	2018-11-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	48 106	46 820	max 60 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	48 051	46 802	
Duration (år)	1,94	1,99	inom 1,5-4,5
Ränteförfall inom 1 år	40,2%	42,9%	max 65%
Kapitalförfall inom 1 år	19,1%	21,1%	max 65%
Betalningsberedskap (mnkr)	9 037	7 586	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för december 2018 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 16 januari 2019. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

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

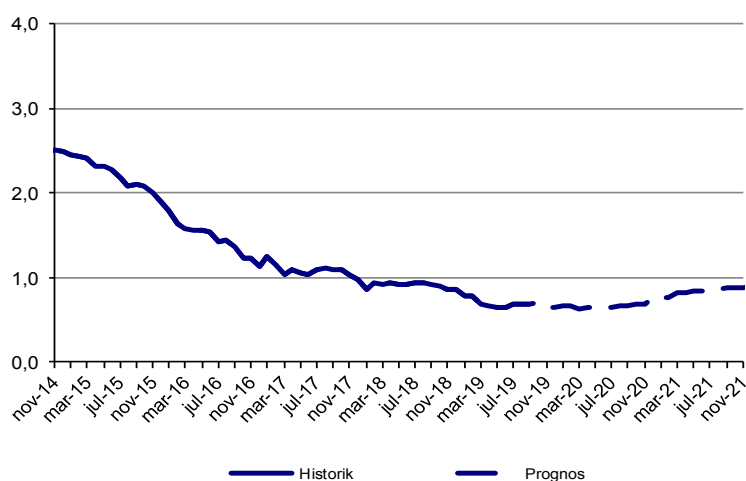


* Avseende durationsmått beräknas duration för total extern skuldportfölj i enlighet med Finanspolicy.

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 54,0 mnkr beräknat inkl omkostnadsersättning för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med ovan antaganden och en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 113,4 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 59,4 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos månadsräntor inklusive omkostnadsersättning

Månad	Inlåningsränta	Utlåningsränta
jan-19	0,48	0,93
feb-19	0,50	0,95
mar-19	0,45	0,90
apr-19	0,46	0,91
maj-19	0,46	0,91
jun-19	0,46	0,91
jul-19	0,43	0,88
aug-19	0,44	0,89
sep-19	0,45	0,90
okt-19	0,45	0,90
nov-19	0,45	0,90
dec-19	0,46	0,91
jan-20	0,47	0,92
feb-20	0,48	0,93
mar-20	0,48	0,93
apr-20	0,56	1,01
maj-20	0,57	1,02
jun-20	0,57	1,02
jul-20	0,62	1,07
aug-20	0,63	1,08
sep-20	0,63	1,08
okt-20	0,64	1,09
nov-20	0,65	1,10
dec-20	0,66	1,11
jan-21	0,67	1,12
feb-21	0,68	1,13
mar-21	0,68	1,13
apr-21	0,70	1,15
maj-21	0,73	1,18
jun-21	0,74	1,19
jul-21	0,75	1,20
aug-21	0,81	1,26
sep-21	0,81	1,26
okt-21	0,82	1,27
nov-21	0,83	1,28
dec-21	0,83	1,28
jan-22	0,84	1,29

Marknadskommentarer per 2018-12-31

Bilaga I

Sammanfattning

Volatiliteten på världens börser kvarstår. Konjunktur och handelskrig oroar. VIX-indexet ligger nu nära årets rekordnivå från januari.

Delar av USAs statsapparat har stängts ned. Trump och demokraterna har inte enats om hur muren mot Mexiko ska finansieras.

Fed höjde som väntat målet för styrräntan till intervallet 2,25 – 2,50 %.

Demokraten Nancy Pelosi valdes till ny talman i representanthuset.

Nordkoreas ledare Kim Jong-Un har åkt över till Kina för att möta Xi. Jinping.

Brittiska parlamentet ska rösta om utträdesavtalet preliminärt den 15 januari.

Italien och Bryssel har nått en överenskommelse om ett mindre budgetunderskott än tidigare.

Riksbanken höjde räntan för första gången på sju år till -0,25 %.

En vd-undersökning i Dagens Industri (Di) visar på att en majoritet av företagen tror på sämre makroläge i Sverige under år 2019.

Torsdagen den 10 januari 2019 ska partiledarna ge besked om hur förhandlingarna har gått för att rösta om ett skarpt förslag den 16 januari.

Internationellt

Volatiliteten på börserna kvarstår. Under juldagarna har världens börser haft stora nedgångar främst på grund av konjunkturoro och handelskrig. Några dagar senare vände det efter nyheter att USA-representanter ska till Kina i början på år 2019 för handelssamtal samt starka handelssiffror för julhandeln. VIX-indexet som mäter marknadsvolatilitet på USA-börserna ligger nu nära årets rekordnivå från januari.

Delar av USAs statsapparat har stängts ned. Tvisten består i att president Trump meddelat att han inte kommer underteckna en budget om den inte också innehåller finansiering för muren mot Mexiko.

Fed höjde som väntat målet för styrräntan till intervallet 2,25 - 2,50 %. Trump har kritiserat Fed och menar att deras räntehöjningar är största hotet mot ekonomin. Fed signalerar nu att det eventuellt bara blir två räntehöjningar 2019 istället för tre.

Demokraten Nancy Pelosi valdes till ny talman i representanthuset. Hon var även talman mellan 2007-2011.

Nordkoreas ledare Kim Jong-Un har åkt till Kina i sitt bepansrade tåg, vilket i media beskrivs som att Kim sonderar terrängen inför ett nytt möjligt möte med Trump.

Europa

Det brittiska parlamentet ska rösta om utträdesavtalet preliminärt den 15 januari 2019. Motståndet mot avtalet kvarstår och avtalet skulle enligt BBC falla vid omröstning idag. En ny mätning visar att vid en ny folkomröstning skulle 54 % rösta för att stanna och 46 % för att lämna, vilket visar hur jämnt det fortfarande är. Brittisk press skriver om rykten att företrädare för EU och Storbritannien diskuterar möjligheten att förlänga den formella deadline som tidigare är satt till den 29 mars.

Italienska finansdepartementet meddelar att Italien och Bryssel nått en

överenskommelse om ett mindre budgetunderskott än tidigare. Att Macron tvingats till att öka de franska utgifterna efter alla strejker och protester bidrar sannolikt till ett mjukare Bryssel.

Sverige

Riksbanken höjde räntan för första gången på sju år. Räntan höjdes från -0,5 % till -0,25 %.

Prognoserna förutspår inga förändringar förrän andra halvåret 2019 då det blir dags för nästa höjning.

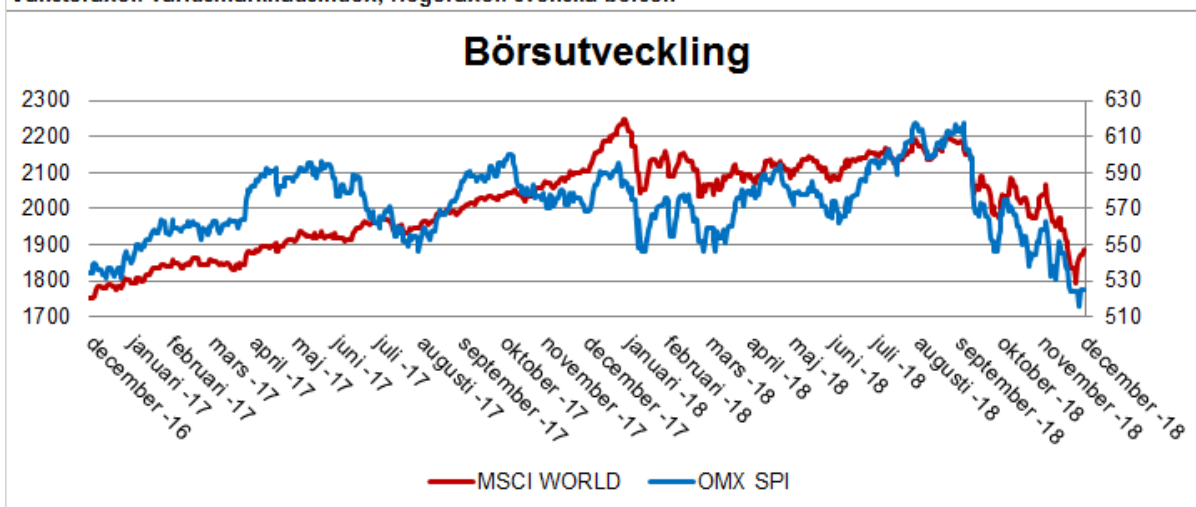
Enligt en vd-undersökning redovisad i Di tror en majoritet (ca 52 %) av företagen på sämre makroläge i Sverige 2019 samtidigt som 44 % tror på en oförändrad och 4 % tror på en bättre konjunktur.

Det har varit tyst från partiledarna under juledigheten. Statsministerkandidaterna har haft en informell telefonuppdatering med talmanen. Torsdagen den 10 januari 2019 ska partiledarna ge besked om hur det har gått i förhandlingarna, vilket ska följas av en talmansrunda med förslag till statsminister den 14 januari och därefter en omröstning i kammaren den 16 januari. Både L och C har partiråd i helgen innan för att bestämma vem de ska stödja.

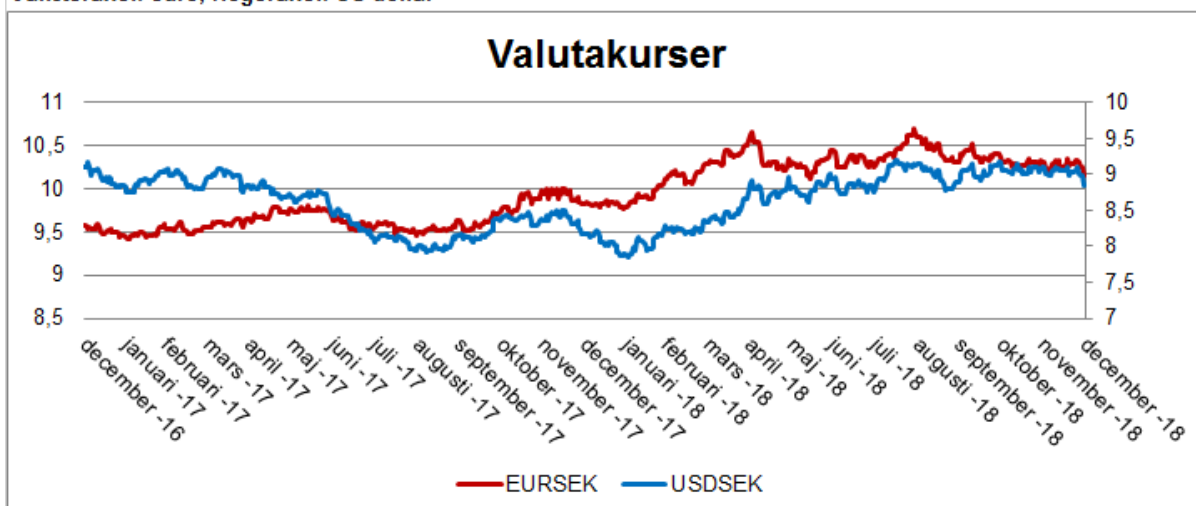
Den svenska börsen gick ned 4,16 % (inklusive utdelningar) under 2018. I november var inflationen 2,1 % mätt som KPIF. I slutet av oktober kostade en euro 10,2 kr och en US-dollar 8,9 kr.



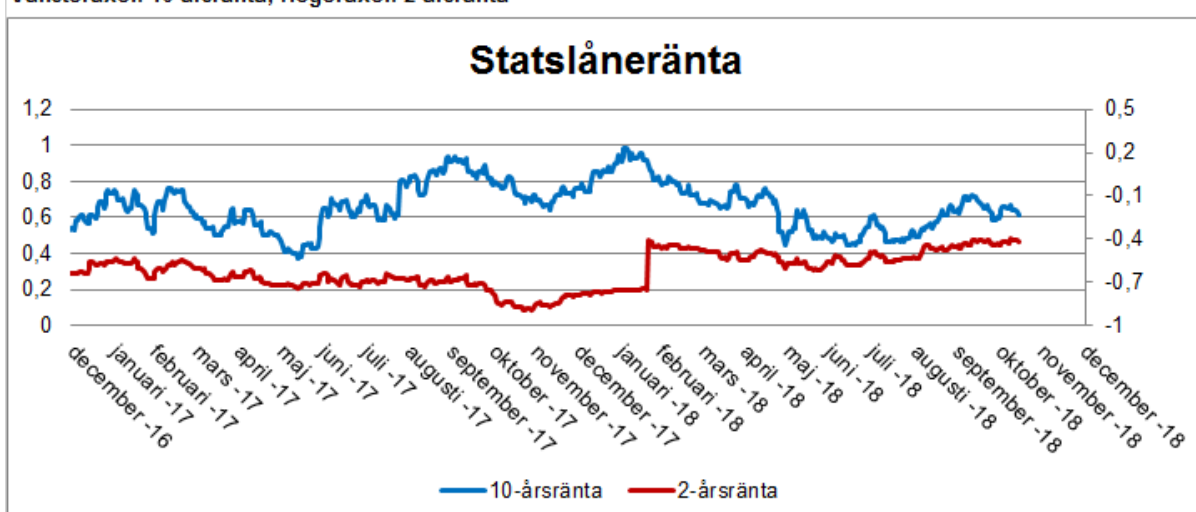
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Avgivna remissvar, anmälan

9

FB 2019/265



KONTAKT

Annette Elmström
VD-assistent
087372006
annette.elmstrom@familjebostader.com

Avgivna remissvar, anmälan

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Godkänna rapporten för avgivna remissvar.

Ärendet

I enlighet med gällande arbetsordning mellan styrelsen och VD rapporteras här de fyra remissvar/yttrande bolaget avgivit sedan senaste avrapporteringen vid styrelsemötet den 4 december 2018.

Bilagor

1. Remissvar: Synpunkter kontorsremiss "Handlingsplan för minskad spridning av mikroplast"
2. Remissvar: Riktlinjer för exploateringsavtal
3. Remissvar: Dokumentationssystem byggprodukter
4. Remissvar: Utbyggd tunnelbana



DATUM
2018-11-20

KONTAKTPERSON
Kerstin Lindeborg
VD-Stab
08-737 22 44

FB 2018/1769

miljoforvaltningen@stockholm.se

Synpunkter kontorsremiss "Handlingsplan för minskad spridning av mikroplast"

Bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått i uppdrag att undersöka vilka källor som lokalt orsakar spridning av mikroplaster och i samråd med berörda nämnder ta fram en handlingsplan för att minska spridningen av mikroplaster. Ett utkast till handlingsplan med förslag på 55 olika åtgärder – alla med syfte att minska källornas uppkomst eller hindra vidare spridning av redan uppkommen mikroplast - är nu ute på remiss. Förutom inhämtande av synpunkter önskas även remissinstansernas rangordning av vilka åtgärder som är mest angelägna för respektive verksamhet. Familjebostäder ser positivt på en särskild handlingsplan för minskad spridning av mikroplast. Ett stort antal åtgärder kan tillsammans ge stor påverkan. Familjebostäder har följande synpunkter och rangordnar förslagens väsentlighet för bolaget enligt följande:

Kapitel 4

4.1 Tillämpa Rekommendation för konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi

4.2 Bidra till utveckling av nya material

4.5 Bevaka och utreda mikroplastspridning från konstgräsplaner och andra utomhusanläggningar för idrott och lek

4.3 Seminarier ska ordnas kommunikationsinsatser ska göras om att minska mikroplastspridning från konstgräsplaner och andra ytor belagda med plast

Familjebostäder anser att Rekommendation för konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi är ett bra kravdokument att beakta vid nybyggnation och ombyggnation av gårdsmark. Det är likaså angeläget med miljökrav rörande skötsel och användning av ytor med konstgräs och övriga här aktuella material. Familjebostäder välkomnar kommunikationsinsatser från Stadens sida för att ställa rätt miljökrav och för att hitta goda alternativ för utomhusytor.

Kapitel 2

2.2 Minska konsumtionen av skräpgenererade engångsförpackningar och -produkter i plast

Familjebostäder ser det som nödvändigt att arbeta för minskad konsumtion av plastprodukter som har benägenhet att slutligen hamna i utemiljö. Bolaget ser mycket positivt på förslaget till handlingsplan i denna del.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 22 23
E-post kerstin.lindeborg@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



Kapitel 3

3.2 Kravställa att byggarbetsplatser ska vara fria från skräp

Familjebostäder tillämpar Sveriges Byggindustriers riktlinjer ” Resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning”. Förslaget utgör ett bra komplement till Familjebostäders redan ställda miljökrav.

3.5 Verka för ökad cirkularitet

Familjebostäders nu ställda krav på materialåtervinning i byggprojekt innebär att minst 70 % av byggavfallet återvinns. Bolaget är berett verka för ytterligare reducering av byggavfall tillsammans med branschen. Vid materialåtervinning måste dock beaktas att spill och rivet material ska vara godkända innehållsmässigt innan det recirkulerar och blir nytt material.

Kapitel 5

5.1 Vid upphandling av personalkläder och andra textilier som tvättas regelbundet ska materialkrav ställas för att minska spridning av mikroplast

Familjebostäder ser positivt på intentionerna men önskar framhålla vikten av att personalkläder för framförallt utomhusvistelse uppfyller önskade funktionskrav t ex vid regn.

5.2 Informera stadens medborgare om hur smart tvätthantering minskar spridning av mikroplast

Familjebostäder vill kunna bidra till ovan angivna mål genom kommunikation med hyresgästerna. Det är dock bolagets erfarenhet att beteendeförändring är ett långsiktigt arbete. Enstaka insatser skapar sällan stor förändring. Det blir en fråga om prioritering och resurser.

5.3 Vid nyinköp av tvättmaskiner säkerställa att det finns filter som fångar upp mikroplaster

Familjebostäder avser bevaka detta vid kommande upphandlingar.



KONTAKT

Annika Hejde Palm
08-737 21 60

Stockholms Stadshus AB
SSAB 2018/164

Remissvar - Riktlinjer för exploateringsavtal

Ärendet

Exploateringskontoret har tagit fram förslag på riktlinjer för exploateringsavtal.

Sammanfattning

Familjebostäder anser att genomförandekraften för byggande av hyresrätter bör stärkas genom att Stadens ansvar förtydligas i "Riktlinjer exploateringsavtal". Familjebostäder efterfrågar liknande riktlinjer för det avtal som hanterar markanvisning på tomträtt.

Familjebostäder har följande synpunkter på förslaget:

Riktlinjer för exploateringsavtal blir tillämpliga i de fall då staden i huvudsak inte är markägare. I de fall då staden äger marken tillämpar staden gällande markanvisningspolicy. Familjebostäder bygger oftast på Stadens mark och får då markanvisning på tomträtt, men har vissa projekt på ägda fastigheter där dessa riktlinjer blir tillämpliga.

Det är positivt att Staden skapar riktlinjer för exploateringsavtal så att exploatören kan få en förutsägbarhet i kommande hantering av projektet. Familjebostäder efterfrågar liknande riktlinjer för avtalet "Överenskommelse om exploatering" som bolaget tecknar vid markanvisning på tomträtt.

I "Riktlinjer för exploateringsavtal" framgår tydligt exploatörens ansvar och vilka kostnader som exploatören ska stå för. Stadens ansvar bör emellertid framgå tydligare i syfte att tillskapa ett mer balanserat dokument. I samband med nyproduktion uppfattar Familjebostäder att bolaget som exploatör kan hamna i situationer där Staden vill att exploatören ska bekosta att uppdatera befintliga anläggningar och stå för oproportionerligt stor andel förskolor och specialbostäder då det sedan tidigare råder brist. Ett sådant förfarande försvårar för de kommunala bolagen att uppnå kommunfullmäktiges mål och direktiv att pressa produktionskostnaderna. Det riskerar således att fördyra projekten samt att minska den samlade genomförandekraften för byggandet av hyresrätter.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Jonas Schneider
VD



KONTAKT

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

Regeringskansliet
N2018/04684/BB

Remissvar "Dokumentationssystem byggprodukter"

Sammanfattning

Boverket föreslår en helt ny lag och förordning om dokumentationssystem för byggprodukter i byggnadsverk.

AB Familjebostäder anser förslaget i sin helhet är bra, men ställer sig tveksam till omfattningen. Familjebostäder invänder mot att samtliga byggprodukters mängd och placering ska dokumenteras i byggnadsverk. Den administrativa bördan ökar betydligt och risken är att det inte leder till kvalitetssäkrade uppgifter eller miljönytta. Bolaget föreslår istället att mängd- och placeringsangivelser enbart ska inriktas på de byggprodukter som inte är godkända ur ett miljö- och hälsoperspektiv.

Ärendet

En rapport från Boverket gällande ett eventuellt införande av dokumentationssystem för byggprodukter, regler om loggbok för vissa nya byggnader och anläggningar har lagts fram. Med denna rapport föreslår Boverket en helt ny lag och förordning om dokumentationssystem för byggprodukter i byggnadsverk.

Stockholms stad, inklusive AB Familjebostäder och övriga bostadsbolag, är aktiva medlemmar i den ekonomiska föreningen Byggvarubedömningen. Föreningen utvecklar och äger ett system för bedömning av byggvaror, sätter upp kriterier för bedömning av byggvaror samt tillhandahåller en webbaserad information om bedömda byggvaror.

Synpunkter

Med bakgrund i medlemskapet i Byggvarubedömningen har bostadsbolagen i staden en längre tid ställt krav på byggprodukter. De byggprodukter som byggs in och används ska klara en viss bedömningsnivå i enlighet med Byggvarubedömningens kriterier, samt registreras digitalt i Byggvarubedömningens webbaserade verktyg som en slags loggbok.

AB Familjebostäder ser därför positivt på ett nationellt system för dokumentation av byggprodukter. Det skulle ge en ökad spårbarhet över vad som byggs in i våra byggnader, med en positiv påverkan på vårt arbete med resurser och kemikalier för att bland annat säkra sunda inomhusmiljöer för våra hyresgäster. En ökad spårbarhet är även en möjliggörare för en framtida ökning av återanvändning och återbruk av byggprodukter.

AB Familjebostäder stödjer även att ansvar klargörs för upprättande, överlämnande och förvaltning av loggboken. Det stödjer den process som kan behöva stärkas för att säkerställa att loggboken blir, och fortsätter vara, ett stöd i en förvaltande verksamhet.

Boverket föreslår att loggbok ska upprättas vid uppförande av nya byggnadsverk och därefter vid lov- och anmälningspliktiga åtgärder enligt PBL. Att inte i ett första skede ställa krav på loggbok i befintliga byggnader är en avvägning AB Familjebostäder förordar.

En avgränsning för vilka byggnader som ska omfattas rekommenderas. Dock kan övervägas om samma undantag som gäller för energideklarationer, och som föreslås för klimatdeklarationer, skulle kunna gälla även för loggbok. Med hänsyn till byggprodukters påverkan på inomhusmiljö bör byggnadens användning vara vägledande framför area. AB Familjebostäder har ställt krav på loggbok på entreprenörer sedan länge och bedömer därför inte att detta krav skulle ha en väsentlig negativ påverkan på mindre entreprenörer gällande förmåga att upprätta och förvalta en loggbok.

Boverket föreslår även att mängdangivelser och placering av byggprodukter som ingår i byggnadsverket ska ingå i dokumentationskravet. Såsom förslaget är framlagt ska alla byggprodukter mängdas och placering anges, vilket AB Familjebostäder ställer sig ytterst tveksam till. I dagsläget mängdas enbart de produkter i bolagets byggprojekt som inte är godkända enligt Byggsvarubedömningens, pga dess miljö- och hälsofarlighet. Att ange mängd och placering för produkter som inte uppfyller ställda miljökrav är relevant och genomförbart, och är begränsat till ett fåtal byggprodukter per projekt. Att alla använda byggprodukter ska mängdas och placering anges anser bolaget inte är genomförbart eftersom det skulle beröra ett så stort antal byggprodukter att administration kring detta inte skulle stå i rimlig relation till nyttan det kan medföra; det skulle vara väldigt betungande. Bolaget förordar därför att dokumentationskravet avseende mängder ska avgränsas till de byggprodukter som inte är godkända ur ett miljö- och hälsoperspektiv.

Jonas Schneider
VD



KONTAKT

Claes Cederbrand
Sakkunnig bygg
08-737 21 02
claes.cederbrand@familjebostader.com

Stockholms läns landsting
Förvaltning för utbyggd tunnelbana
Box 225 50
104 22 Stockholm

Utbyggd tunnelbana

AB Familjebostäder har fastigheter som ligger i nära anslutning till tunneln som går till Högdalendepån. Vi önskar lyfta de olägenheter som kan tänkas drabba våra hyresgäster under produktionstid och de risker som kan hänföras till närliggande hus. Det är väsentligt att Förvaltning av utbyggd tunnelbana tar fram planer gällande tryggheten och säkerheten för hyresgästerna och fastigheterna/husen som berörs. Se lista nedan för AB Familjebostäders berörda fastigheter samt övrig information.

Fastighet	Adress	Byggår	Fasad	Mark	Källare	Notering/Historik
Spisbrödet 1	Pepparvägen 30 - 34	1948	Putsad	Berg	Ja	Radonfastigheter, åtgärder utförda, fortgår 2019 (närmast tunneln)
Spisbrödet 2	Pepparvägen 24 - 28	1948	Putsad	Berg	Ja	Radonfastigheter, åtgärder utförda, fortgår 2019 (närmast tunneln)
Knäckebrödet 1	Pepparvägen 16 - 20	1948	Putsad	Berg	Ja	Radonfastigheter, åtgärder utförda/fortgår 2019
Knäckebrödet 2	Pepparvägen 10 - 14	1948	Putsad	Berg	Ja	Radonfastigheter, åtgärder utförda/fortgår 2019
Kryddosten 2	Saltvägen 6	1947	Putsad	Berg	Ja	
Bordssaltet 1	Saltvägen 10	1947	Putsad	Berg	Ja	
Bordssaltet 2	Saltvägen 12	1947/1991	Putsad	Berg	Ja	
Bordssaltet 3	Saltvägen 14	1947	Putsad	Berg	Ja	

(Tabell över nära angränsade fastigheter)

Fastigheterna Spisbrödet 1 och Spisbrödet 2 ligger närmast tunneln. Det är svårt att i detta läge utröna hur nära tunneln hamnar. Om säkerhetsavståndet är satt till 10 meter i varje riktning från tunneln kan det innebära ytterligare konsekvenser avseende möjligheten för framtida borrning för bergvärme.

Omgivningspåverkan

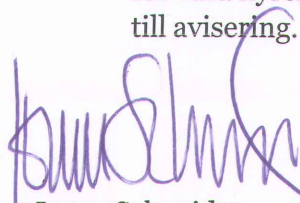
Vi bedömer att det kan finnas risk för skador i ovan nämnda byggnader på grund av markvibrationer från sprängning. Komfortstörningar i form av stomljud från sprängning och borrning för tätning/injektering. Samtliga hus står delvis på berg, vilket kan förstärka stomljuden i husen via fortplantning i berget. Arbetet kan även påverka grundvattennivån, beroende på hur mycket av grundvattnet som läcker in i tunneln under arbetet och under längre tid. Detta kan påverka sättningar i ovanliggande jordlager, vilket kan resultera i att närliggande hus sjunker med följdskador i bärande konstruktioner som följd. Främst utgörs risk för hus som är grundtagna i sluttningar med souterräng och källargrund, vilket förekommer bland våra hus i upptagen lista.

Då det förekommer förhöjda halter av radongas i marken, där några av de berörda fastigheterna står, har vi utfört diverse tätningsåtgärder. Radonmätning fortlöper under 2019. Markvibrationer från arbetet skulle kunna påverka förhållandena negativt, både i marken (porositet, tryck) och utförda tätningar i husgrunderna.

Beroende på hur lång tid arbetet kommer att pågå kring fastigheterna är det viktigt att säkerställa att störningsnivån i form av ljud och vibrationer hos våra hyresgäster inte överstiger de gränsvärden Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten anger. Det är avgörande för ett framgångsrikt projekt att information till berörda hyresgäster sker kontinuerligt och inför varje större störning.

Bolaget önskar förtydliganden kring hur planer och hantering ser ut gällande omgivningspåverkan av våra närliggande fastigheter på Pepparvägen och Saltvägen i Hökarängen. Exempel på frågeställningar:

- Genomförs proaktiva riskanalyser?
- Ansvarar ni för eventuella skadeuppkomster under produktionstiden? som att utföra reaktiva utredningar av uppkomna skador.
- Syneförrättning (för och efterbesiktning)?
- Vibrationsmätning på våra hus under perioder för sprängning?
- Hur ser det ut med förutsättningarna för oss att kunna borra för bergvärme till fastigheterna Spisbrödet 1 och 2. Om den möjligheten försvinner, hur regleras det?
- Gör ni några beräkningar av ljudnivåer innan ni sätter igång ?
- Hur ska tunneln ventileras, ska det finnas avluftningstorn och var kommer dessa i så fall upp ?
- Hur ser den geotekniska utredningen ut, mark/bergbeskaffenhet?
- Hur stor utsträckning sker sprängning samt borrhål? Sprängning ger större vibrationer, vilket utgör större risk för skador i närliggande byggnader men kortare störningsintervaller för våra hyresgäster.
- Hur hanterar ni frågan om det visar sig att vi fått högre radonhaltsvärden (Bq/m^3) i aktuella hus på grund av tunnelarbetet?
- Hur länge pågår arbete omkring våra fastigheter som kan vara störande för våra hyresgäster ? Finns det en tidsplan anpassad till oss som underlag till avisering.



Jonas Schneider
VD

Stämmoombud vid
dotterbolagens årsstämmor
2019

10

FB 2019/87



KONTAKT

Annika Hejde Palm
Bolagsjurist
087372160

Stämmoombud vid dotterbolagens årsstämmor 2019

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Annika Hejde Palm och vid hennes förhinder Jan Kårebrandt eller Michaela Andersson utses till AB Familjebostäders ombud i vid årsstämma och eventuella extra bolagsstämmor i AB Familjebostäder Fastighetsnät, Hemmahamnen Kontor AB och Gyllene Ratten Ny AB för tiden fram till 2020 års årsstämma.
2. Ombudet uppdras att rösta enligt ägarens direktiv angående:

fastställande av resultat- och balansräkning samt disposition av fritt kapital enligt fastställd balansräkning samt

ansvarsfrihet för styrelsernas ledamöter för 2018 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan.

Bakgrund

AB Familjebostäder har tre dotterbolag:

AB Familjebostäder Fastighetsnät – bygger och förvaltar fastighetsnät för bredbandstjänster i AB Familjebostäders fastighetsbestånd.

Hemmahamnen Kontor AB – Förvaltar fastigheten Torkhuset 1, vari bl a AB Familjebostäders huvudkontor är beläget.

Gyllene Ratten Ny AB – Bolaget har byggt och förvaltar nu 166 bostadslägenheter i Fruängen.

Enligt bolagens respektive bolagsordningar ska årsstämma hållas senast under maj månad varje år.

Ägaren har att vid årsstämman bland annat ta ställning till fastställande av resultat- och balansräkning och styrelsens förslag till vinstdisposition. Ägaren ska vidare fatta beslut om ansvarsfrihet för det gångna årets förvaltning.

Samtliga aktier i dotterbolagen innehas av AB Familjebostäder.

Familjebostäders styrelse bör till årsstämmorna i respektive dotterbolag utse ett stämmoombud och ersättare för detta ombud, att tjänstgöra vid förfall för ordinarie ombud. Ombudets mandattid föreslås gälla intill 2020 års årsstämma.

Firmatecknare för AB
Familjebostäder

11

FB 2019/92



KONTAKT

Annika Hejde Palm

Bolagsjurist

087372160

Annika.hejdepalm@familjebostader.com

Firmatecknare för AB Familjebostäder

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. AB Familjebostäders firma skall tecknas – förutom av styrelsen – av verkställande direktören Jonas Schneider, fastighetschefen Lars Nylund, chefen för Affärsutveckling Gabriella Granditsky, chefen för Projektutvecklingsavdelningen Håkan Siggelin, chefen för Ekonomiavdelningen Karin Jacobsson, HR-chefen Therese Kjellgren, IT-chefen Susanne Kilgren, bolagsjuristen Annika Hejde Palm samt styrelseledamöterna Christina Elffors Sjödin, Ann-Margarethe Livh, Arvid Vikman, Åsa Odin Ekman, Ray Zegarra, Mikael Lind och Ewa Samuelsson – två i förening

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

2. Beslutet justeras omedelbart.

Bakgrund

Bolagets firma får enligt gällande registreringsbevis tecknas av styrelsen eller av styrelseledamöter och/eller av styrelsen särskilt utsedda firmatecknare – två i förening. Verkställande direktören har dessutom rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

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

Ovanstående firmateckningsrätt föreslås mot bakgrund av förändringar i bolagets företagsledning.

Antagande av reviderad finanspolicy

12

FB 2019/219



KONTAKT

Karin Jacobsson
Ekonomichef
087372042
karin.jacobsson@familjebostader.com

Antagande av reviderad finanspolicy

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Reviderad finanspolicy godkänns.

Sammanfattning

Den koncerngemensamma finanspolicyn för Stockholm Stadshus AB revideras vid behov och fastställs årligen av koncernstyrelsen. Dotterbolagen ska i sin tur anta finanspolicyn. Finanspolicyn enligt bilaga godkändes av styrelsen för Stockholm Stadshus AB den 28 januari 2019.

Syftet med finanspolicyn är att ge mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten inom Stockholms Stadshus AB och bolagen samt fastslå ansvaret för finansverksamheten i Stockholms Stadshus AB och bolagen.

I jämförelse med föregående års finanspolicy har endast förändringar av redaktionell karaktär genomförts.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets ekonomiavdelning.

Bilagor

1. Finanspolicy Stockholm Stadshus AB



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**

FINANSPOLICY

Stockholms Stadshus AB

1 Generella principer

Finanspolicyn för kommunkoncernen Stockholms stad anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, dvs. Stockholms stad (staden), Stockholms Stadshus AB (Stadshus) och dess majoritetsägda bolag (bolagen) samt stadens övriga helägda bolag.

Finanspolicy Stockholms Stadshus AB anger ramarna för Stadshus och bolagen. Av bolagen ska endast S:t Erik Livförsäkring AB fastställa en egen finanspolicy, inklusive placeringsriktlinjer. Därutöver ska endast S:t Erik Försäkrings AB fastställa egna placeringsriktlinjer. Finanspolicyn för S:t Erik Livförsäkring AB och placeringsriktlinjerna för S:t Erik Försäkrings AB följer Finansinspektionens föreskrifter. Utöver detta regleras finansverksamheten i S:t Erik Livförsäkring AB och S:t Erik Försäkrings AB av finanspolicyn för Stockholms Stadshus AB och finanspolicyn för kommunkoncernen Stockholms stad. Finanspolicyn för kommunkoncernen Stockholms stad är överordnad finanspolicyn för Stockholms Stadshus AB.

Denna policy (Dnr SSAB 2018/186) ersätter finanspolicy för Stockholms Stadshus AB (finanspolicyn) som fastställdes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB (koncernstyrelsen) den 11 december 2017 (Dnr 2017/3.1.4/185).

1.1 Syfte med finanspolicyn

Finanspolicyn för Stadshus syftar till att:

- Ge mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten inom Stadshus och bolagen.
- Fastslå ansvaret för finansverksamheten i Stadshus och bolagen.

1.2 Uppdatering av finanspolicyn

Finanspolicyn ska fastställas årligen och ska därutöver revideras vid större förändringar av Stadshus och bolagens förutsättningar. Samråd ska ske med stadsledningskontorets finansenhet i Stockholms stad (internbanken) inför revidering och fastställande av finanspolicyn.

1.3 Generella principer för finansverksamheten i Stadshus och bolagen

Internbanken är kommunkoncernens gemensamma finansfunktion och arbetar ur ett kommunkoncernperspektiv. All extern upplåning och placering genomförs av internbanken i stadens namn. Om verksamhetsspecifika förutsättningar finns som möjliggör alternativa finansieringsformer ska, efter samråd med internbanken, den alternativa finansieringen godkännas av kommunstyrelsen eller koncernstyrelsen.

1.4 Mål med finansverksamheten i Stadshus och bolagen

Målet med kommunkoncernens finansverksamhet är att långsiktigt optimera kommunkoncernens finansiella resultat med beaktande av risk.

Målet för Stadshus och bolagen är att långsiktigt optimera sitt respektive finansiella resultat genom att:

- Ansvara för sina investerings- och försäljningsbeslut samt för optimering av sitt rörelsekapital.

1.5 Principer för lån och placeringar

Kommunkoncernens kassaflöden ska samlas i ett koncernkontosystem där betalningsströmmar kvittas mot varandra.

Internbanken ska erbjuda Stadshus och bolagen upplåning och placering med villkor motsvarande kommunkoncernens externa finansieringskostnad med utrymme för omkostnadsersättning. En översyn av villkoren genomförs årligen eller vid större förändringar därav.

1.5.1 Leasing

Regler och anvisningar för leasing återfinns i Regler för ekonomisk förvaltning.

1.6 Principer för cash management

Stadshus och bolagen ska se till att in- och utbetalningsflöden hanteras effektivt samt bevaka och analysera utvecklingen i kund- respektive leverantörsreskontra.

Stadshus och bolagen ska bistå internbanken med uppgifter om likviditets-, finansierings- och placeringsbehov, både vad avser beslutade och prognostiserade flöden. Dessa uppgifter ska tillställas internbanken löpande. Därutöver sker rapporteringen i enlighet med utfärdade anvisningar. Om upplåning och placering sker via Stadshus, ska bolagen bistå Stadshus med uppgifter om likviditets-, finansierings- och placeringsbehov i likhet med ovan.

1.7 Kreditbevakning

Stadshus och bolagen ska upprätta instruktioner avseende kreditbedömning, kreditbevakning och kravhantering.

2 Ansvarsfördelning

2.1 Koncernstyrelsens ansvar

Koncernstyrelsen ansvarar för att:

- Fastställa finanspolicyn för Stockholms Stadshus AB.
- Fastställa ramar, i samråd med internbanken, för utlåning genom Stadshus till varje enskilt bolag.

2.2 Bolagsstyrelsernas ansvar

Bolagsstyrelserna ansvarar för att:

- Anta finanspolicyn för Stockholms Stadshus AB.
- Instruktioner avseende ansvarsfördelningen inom bolaget finns på plats.

3 Risk

3.1 Operativ risk

Stadshus och bolagen ska hantera operativa risker på så sätt att förluster på grund av fel i processer, system eller på grund av bristande kontroll minimeras. Vid förluster överstigande belopp enligt finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad ska rapportering ske till internbanken.

3.2 Valutarisk

För Stadshus samt för respektive dotterbolag och underkoncern gäller att kontrakterade flöden i utländsk valuta som uppgår till ett större belopp än 10 mnkr ska valutasäkras via internbanken. Avsteg från detta får göras om internbanken bedömer att det är ekonomiskt fördelaktigt.

3.3 Verksamhetsspecifika risker

Verksamhetsspecifika risker ska hanteras av Stadshus samt av respektive bolag.

3.4 Övriga risker

Kommunkoncernens övriga externa risker i form av finansieringsrisk, likviditetsrisk, valutarisk, ränterisk och kreditrisk ska hanteras av internbanken.

4 Uppföljning och rapportering

4.1 Stadshus

Stadshus ska i samband med koncernstyrelsens möten presentera en finansiell månadsrapport för koncernen Stockholms Stadshus AB innehållande finansiell månadsrapport för kommunkoncernen Stockholms stad och finansiell månadsrapport för Stadshus.

4.2 Bolagen

Bolagen ska i samband med sina styrelsemöten presentera en finansiell månadsrapport innehållande bolagets ställning och utveckling på koncernkontot, aktuell ränta samt prognos över kommande räntenivåer på koncernkontot.

Anmälan av delegationsbeslut

13

FB 2019/166



KONTAKT

Helena Gräntz
Kvalitets- och internkontrollansvarig
Dataskyddsombud
087372021
helena.grantz@familjebostader.com

Anmälan av delegationsbeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna redovisningen

Ärendets beredning

Ärendet har tagits fram inom avdelningen för projektutveckling i samarbete med avdelningen för affärsutveckling.

Ärendet

Anmälan avser delegationsbeslut som fattats under 2018 inom AB Familjebostäder avseende investeringar mellan 7 och 50 mnkr. Besluten har fattats på delegation till VD och har därför inte varit föremål för styrelsebeslut.

Bilaga

1. Dnr FB 2019-16 Bilaga delegationsbeslut

Investeringar 7-50 miljoner under perioden 2018-01-01 tom 2018-12-31

Datum och projektnummer	Beskrivning	Delegat	Belopp Mkr inkl. moms
2018-04-17	Reviderat GB Kikaren	Jonas Schneider, VD	30,1
2018-05-15	GB Torkhuset ombyggnad av HK	Jonas Schneider, VD	16,0
2018-05-29	GB Kv, Farfarstäppan 1, Stureby, Energifönster	Jonas Schneider, VD	11,8
2018-05-29	GB Kv Roddaren, Kungsholmen, Underhåll av Ventilation, balkonger och tak	Jonas Schneider, VD	11,0
2018-09-04	IB Fagersjö Nyproduktion, utredning	Jonas Schneider, VD	15,0
2018-12-04	GB Träskö 1, Farsta, underhåll klimatskal	Jonas Schneider, VD	24,5

Bostadsuthyrningen 2018,
rapport

14

FB 2018/1762



KONTAKT

Madeleine Penton
08-737 22 51
Madeleine.Penton@familjebostader.com

Bostadsuthyrningen 2018, rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Rapporten godkänns

Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende helår 2018.

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt stor vilket innebär att bolaget under 2018 inte haft några marknadsrelaterade vakanser. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god. Risken för vakanser bedöms som mycket liten.

Omsättningen för 2018 låg på 8,11 % och totalt tecknades 2 052 avtal. Omsättningen under 2017 låg på 7,46 %.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen.

Ärendet

NYTECKNADEN AV AVTAL I BEFINTLIGT BESTÅND

Under 2018 nytecknades 2 052 kontrakt i befintligt bestånd. För samma period 2017 tecknades 1 851 kontrakt.

AVTALSTECKNANDE I NYPRODUKTIONEN GENERATION 1

Under 2018 nytecknades 242 avtal för nyproduktion generation 1 (nyproducerade lägenheters första avtalstecknande). 65 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
- Promenadskon 1 i Älvsjö
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var 10,7 år.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bostadsbolagens interna kö var 5,6 år

ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under 2018 har tecknats:

- 869 kontrakt genom **vanliga bostadskön**
- 136 kontrakt genom **förturer**.
Inom förturer har vi bland annat godkänt 98 försöks- och träningslägenheter, 8 Bostad Först-lägenheter via stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen samt 9 träningslägenheter till SHIS för barnfamiljer med osäkra boendeförhållanden.

Sammantaget uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 330 st per 2018-12-31. Antalet Bostad Först-lägenheter i beståndet uppgick till 11 st per 2018-12-31.
Per 2017-12-31 uppgick antalet försöks- och träningslägenheter till 362 och antalet Bostad Först-lägenheter till 7 st.

- 336 kontrakt genom byten i den **interna kön** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 69 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 9 **kompiskontrakt för ungdomar**
- 9 **kompiskontrakt för 65+**
- 22 kontrakt på **studentbostäder**

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

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

- 21 kontrakt genom **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation.
- 9 kontrakt i **kollektivhus** där Familjebostäder hanterar uthyrningen.
- 217 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt
- 11 kontrakt på **gruppbo**städer
- 16 kontrakt med **SHIS**

SHIS förhyr totalt 69 lägenheter. Av dessa är 55 korttidsavtal inför kommande ombyggnad.

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

- 2 kontrakt på **visningslägenheter** i nyproduktion

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per 2018-12-31 fanns 61 lägenheter outhyrda varav

- 21 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation. Till största delen i fastigheterna Kvarnberget 2 och Björken 18.
- 12 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 2 är lägenhet där renovering av försäkringsskada pågår
- 1 är lägenhet där radonvärdet är för högt
- 1 är lägenhet med ljudstörning
- 3 är lägenheter där sanering av skadedjur pågår
- 1 är en övergiven lägenhet
- 20 är lägenheter som per 2018-12-31 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm

Bolagets synpunkter och bedömning

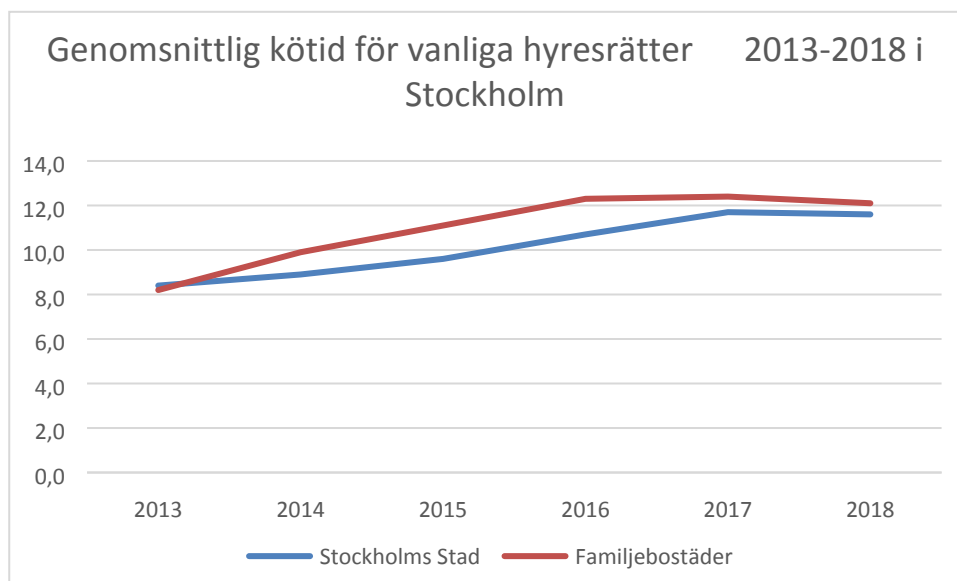
Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt stor vilket innebär att bolaget inte räknar med några marknadsrelaterade vakanser varken i befintligt bestånd eller i färdig nyproduktion. Stockholmsregionen (länets 26 kommuner) fortsätter växa. Idag bor drygt 2,3 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt, vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

Sista december 2018 stod knappt 636 000 personer i bostadskön i Stockholm. Det var en ökning med 7 % jämfört med året innan. Av de som står i bostadskön är 13,7 % eller ca 87 000 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	6 %
>75 år	2 %

Kötiderna för bostäder har planat ut. År 2018 var genomsnittlig kötid för vanliga hyresrätter (en lägenhet med kontrakt utan särskilda villkor vad gäller exempelvis ålder) i Stockholm Stad 11,6 år (2017: 11,7 år). För Familjebostäders lägenheter var den genomsnittliga kötiden 12,1 år (2017: 12,4 år).



Genomsnittlig kötid i antal år för vanliga hyresrätter 2018, fördelat på lägenhetsstorlekar:

Antal rum	Bostadskön Sthlm	Familje- bostäder	Interna bostadskön Sthlm	Interna bostadskön Familje- bostäder
1 rok	10,7	11,1	7,4	7,3
2 rok	11,5	12,0	8,4	7,4
3 rok	12,0	12,7	10,2	10,1
4 rok	12,4	12,8	12,3	9,3

Lokaluthyrningen 2018 - rapport

15

FB 2019/144



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2019-02-21
DNR FB 2019/144

KONTAKT

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

Lokaluthyrningen 2018 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Rapporten godkänns

Sammanfattning

Den marknadsrelaterade vakansgraden* uppgår per 2018-12-31 till 4,7 % vilket är högre än föregående redovisning 2018-08-31 (3,8 %). Målet för 2018 var en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överskred 4%. Vakansgraden för de kommersiella lokalerna uppgår per 2018-12-31 till 7,1% vilket är lägre än 2018-08-31 (12,7%).

*Ekonomiska värdet av uthyrningsbara vakanta lokaler.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Lokalenheten vid Fastighetsavdelningen.

Ärendet

Bolaget delar in lokalbeståndet i kommersiella lokaler och smålokaler. Kommersiella lokaler står för cirka 12 % av bolagets totala hyresintäkter och hyrs ut till offentliga och privata aktörer. Smålokaler är mindre ytor som hyrs ut till bostadshyresgäster och andra för t ex förvaring eller enklare 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 december 2018

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	940	168 611
Smålokaler	1 173	18 376
Utvecklingsobjekt	38	9 496

Ytan avseende utvecklingsobjekt har minskat drastiskt då fastigheten kv. Perstorp har rivits.

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	422	61 085	36	4 130	7	5	5
Storgarage	29	37 194	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	77	24 671	3	415	2	2	2
Butik	196	23 983	7	706	3	1	1
Restaurang	56	8 049	2	487	6	6	11
Övrigt 1)	160	13 629	26	2 369	17	16	6
Utvecklingsobjekt 2)	38	9 496	24	4 460	47	100	0,0
Summa	978	178 107	98	12 567	7	8	5

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

1) Lager, nodrum och verkstad

2) Avser i huvudsak lokaler i fastigheterna Väddö 1, Kymmendö 3, Väktaren 37, Björken 18 samt Marman 2

AVTALSFÖRÄNDRINGAR KOMMERSIELLA LOKALER

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

KOMMERSIELLA TYNGDPUNKTER

Bolaget har i sitt bestånd ett antal kommersiella tyngdpunkter av småcentrumkaraktär där butiker, restauranger och olika serviceföretag skapar trivsel och trygghet och erbjuder handel, service och tjänster till våra hyresgäster och verksamma i området.

Vidare finns i dotterbolagsform kontorsfastigheten Torkhuset 1 i Hammarby Sjöstad där bolaget har sitt huvudkontor samt ytterligare kontorsytor om cirka 2 400 kvadratmeter för extern uthyrning. Hyresgästen på plan 11 sa upp sig för avflyttning till 2018-09-30 och ny hyresgäst tillträdde 2018-12-01. En överenskommelse om förtida avflyttning har även träffats med hyresgäst på plan 6. Nya hyresgäster finns för dessa lokaler. Hyreshöjningen jämfört med 2017 uppgår till 2,8 %. Även Rinkeby är under utveckling för att bli en kommersiell

tyngdpunkt i bolagets fastighetsbestånd. Rinkebystråket är nu en handelsgata med i dagsläget endast en tomställd lokal.

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Gubbängens Centrum	36	7 808	5	888	11	10	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 har minskat då ca 3000 kvmlokaler i fasigheten kv. Limkakan 4 har byggts om till bostäder. I gatuplanet är det planerat för tre lokaler och intressenter finns. Framtagning av affärs- och utvecklingsplan för Gubbängens Centrum pågår.

UTVECKLINGSFASTIGHETER

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

Fastigheten kv. Perstorp bestod 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. Byggnaden är nu riven 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.

UTHYRNINGSLÄGE SMÅLOKALER

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1 173	18 376	265	3 899	21	26	26

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden för smålokaler är något högre än redovisningen 2018-08-31. 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 2019 kommer vi att fortsätta utveckla vår uthyrningsprocess för smålokaler.

Bolagets synpunkter och bedömning

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

SABOs Klimatinitiativ

16

FB 2019/194



KONTAKT

Helena Ulfsparre
Miljöchef
087372242
Helena.Ulfsparre@familjebostader.com

SABOs Klimatinitiativ

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar:

- Att Familjebostäder ansluter sig till SABOs klimatinitiativ i enlighet med framlagt förslag

Sammanfattning

SABO har startat ett Klimatinitiativ som allmännyttan uppmanas anslutas sig till. Klimatinitiativet innebär övergripande mål till år 2030 för dels en fossilfri allmännytta och dels 30% lägre energianvändning, jämfört 2007. Utgångspunkten är att alla kan bidra, utifrån sina förutsättningar och företagen har möjlighet att anta egna mål.

Familjebostäders klimatmål till år 2023 är att minska totala utsläppen av växthusgaser med 10%, jämfört 2018, samtidigt som bolaget ska producera 3000 lägenheter. Då klimatkompensering inte ingår i målet är det ambitiöst satt även om det inte målstyr på fossilfritt. Familjebostäder har långtgående energimål att minska energianvändning med 30%, jämfört 2007, till år 2023. Detta mål överträffar Klimatinitiativet ambitioner.

Familjebostäder föreslås ansluta sig till Klimatinitiativet.

Ärendets beredning

Avdelningen Affärsutveckling och miljöenheten har tagit fram ärendet och berett ärendet i företagsledningen vid ledningens genomgång enligt ISO 14001 20190122.

Ärendet

SABOs Klimatinitiativ är ett gemensamt upprop för allmännyttan att ansluta sig till för att i samverkan minska utsläppen av växthusgaser. Tanken är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare och aktör som kan ställa krav och driva på klimatomställningen.

Klimatinitiativets övergripande mål är:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030
- 30% lägre energianvändning till 2030, jämfört 2007.

Utgångspunkten är att alla kan bidra, utifrån sina förutsättningar.

Företaget har möjlighet att anta egna mål, om företaget vill ha skarpare mål eller inte har förutsättningar att nå de övergripande målen. Resultaten summeras och

ambitionen är att alla deltagande företag sedan tillsammans ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål.

Bolagets synpunkter och bedömning

Familjebostäders klimatmål till 2023 är att minska CO₂ med 10% i absoluta tal jämfört 2018, trots att bolaget kommer utöka beståndet med 3000 lgh. I målet ingår inte klimatkompensering och ej medräknat effekter för Stockholm Exergis miljöförbättrade emissionsfaktorer. Med detta förhållningssätt kan inte bolaget sikta på fossilfritt till 2030, utan kan sägas ha lägre målsättning än Klimatinitiativet. Samtidigt tillåter Familjebostäders klimatmål inte klimatkompensation för att uppnå måluppfyllelse varför det också kan uppfattas vara än mer ambitiöst än målet om fossilfrihet. Stockholm stad har dock tagit beslut om Strategi för fossilbränslefritt Stockholm 2040 och fossilbränslefritt organisation till 2030. Stockholm stad har därför beslutat att utreda möjligheter att skapa kolsänkor i staden för att kompensera kvarvarande rester av fossila bränslen.

Bolagets energimål till 2023 är att minska energibehovet med ytterligare 10%, jämfört 2018. Familjebostäder har under perioden 2008-2018 minskat sitt energibehov med drygt 20%, från 199,3 kWh/kvm till 158,5 kWh/kvm. Nu målstyr bolaget att nå 140 kWh/kvm, år till år 2023. Därför är 30 % minskat energibehov, jämfört 2007, ett mål som Familjebostäders bedömer kunna uppnås redan 2023.

Familjebostäders bedömning är att bolagets klimat- och energimål ligger i i paritet med SABOs klimatinitiativ. Familjebostäder anser att bolaget ska ansluta sig till Klimatinitiativet som en del av bolagets förbättringsarbete.

Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2019 - Beslut

17

FB 2019/43



KONTAKT

Michaela Andersson
Hyresjurist
087372036
michaela.andersson@familjebostader.com

Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2019 - Beslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Förhandlingsöverenskommelsen avseende 2019 års hyror godkänns.

Ärendet

De tre kommunala bostadsbolagen har fört gemensamma förhandlingar med Hyresgästföreningen om justering av bostadshyror 2019. Efter åtta förhandlingstillfällen tecknade parterna en överenskommelse innebärande att hyrorna höjs med 2,35 % fr. o m den 1 januari 2019. Lägenheter i fastigheter med en genomsnittlig normhyresnivå på 1 800 kr/kvm per år eller mer, kom parterna överens om skulle få en hyreshöjning om 1,85 %. Då överenskommelsen blev klar i slutet av december kunde de nya hyrorna debiteras utan retroaktivitet.

I korthet innehåller överenskommelsen följande:

- Hyran för bostadslägenheter höjs med 2,35, respektive 1,85 procent från och med den 1 januari 2019.
- Familjebostäder ska för 2019 till Hyresgästföreningen utge hyressättningsavgift med 144 kronor per lägenhet och år.
- Förhandlingsöverenskommelsen är villkorad av godkännande av styrelsen i Familjebostäder.

Bilaga

1. Förhandlingsöverenskommelse daterad den 6 december 2019 (sekretess)

Nyproduktion av bostäder i kv.
Kabelverket 17, Älvsjö,
genomförandebeslut

18

FB 2019/106



KONTAKT

Mikael Lyckinger
Projektledare
087372212
Mikael.lyckinger@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 17, Älvsjö

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Genomförande för nybyggnation i kv. Kabelverket 17, som omfattar 129 stycken bostäder och tre lokaler till en total produktionskostnad om 464 mnkr inkl. moms godkänns.
- Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 129 bostäder och tre lokaler till en total produktionskostnad om 464 mnkr inkl. moms.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
- Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Familjebostäder ska, enligt uppdrag från staden, bidra till stadens bostadsförsörjning genom att bygga och förvalta bostäder. Projektet bidrar till uppfyllelse av bolagets mål att påbörja byggandet av 810 lägenheter 2019. Bolaget kan med projektet Kabelverket 17 tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet utgör en del av utvecklingsområdet Älvsjöstaden och omfattar totalt nybyggnation av 129 stycken bostadslägenheter och tre lokaler till en total produktionskostnad om 464 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart i maj 2019 med ett förväntat färdigställande i juni 2022.

OMFATTNING

Totalt antal lägenheter [st.]	Antal lokaler [st.]	Antal garageplatser [st.]
129	3	32

Ärendet

Projektbakgrund

2014 förvärvade Familjebostäder, tillsammans med JM, fastigheterna Kabelverket 7 och Kabelverket 8 i Älvsjö av Fastighets AB Nätverket. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Beslut om förvärv togs i Familjebostäders styrelse den 7 mars 2014 och KF den 5 maj samma år.

Familjebostäders andel av förvärvet omfattade en byggrätt om 650 lägenheter. Kvarteren Kabelverket 7 och 8 ingick tillsammans med kv. Sandaletten i ett program, innebärande att området tillförs ca 1 400 nya bostäder. Området har etappindelats i tre olika detaljplaner. Efter hand har fastighetsbildningar skett och de nybildade fastigheterna har fördelats mellan JM och Familjebostäder.

Kv. Kabelverket 17 omfattas av detaljplan 3, vilken vann laga kraft 2018-02-28. Planen omfattade för Familjebostäders del ca 450 stycken lägenheter och 85 studentlägenheter samt områdets panncentral som ska bevaras och anpassas för ny verksamhet. Detaljplan 3 har styckats upp i 6 fastigheter. Studentlägenheterna färdigställdes i september 2017 och utgör Kabelverket 12. 129 av de 450 lägenheterna ligger i kv Kabelverket 17 och omfattas av detta beslut.

Familjebostäders andel bostäder i detaljplan 1 är färdigställda och produktionen av ytterligare bostäder i detaljplan 2 pågår.



Bild: Kabelverket 17 omfattas av detaljplan 3 (DP 3) i området.

Geografiskt område

I Älvsjö centrum, som ligger ca 200 m från området finns tillgång till service med bl.a. livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. Närmaste livsmedelsbutik ligger på Älvsjö torg. Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station.

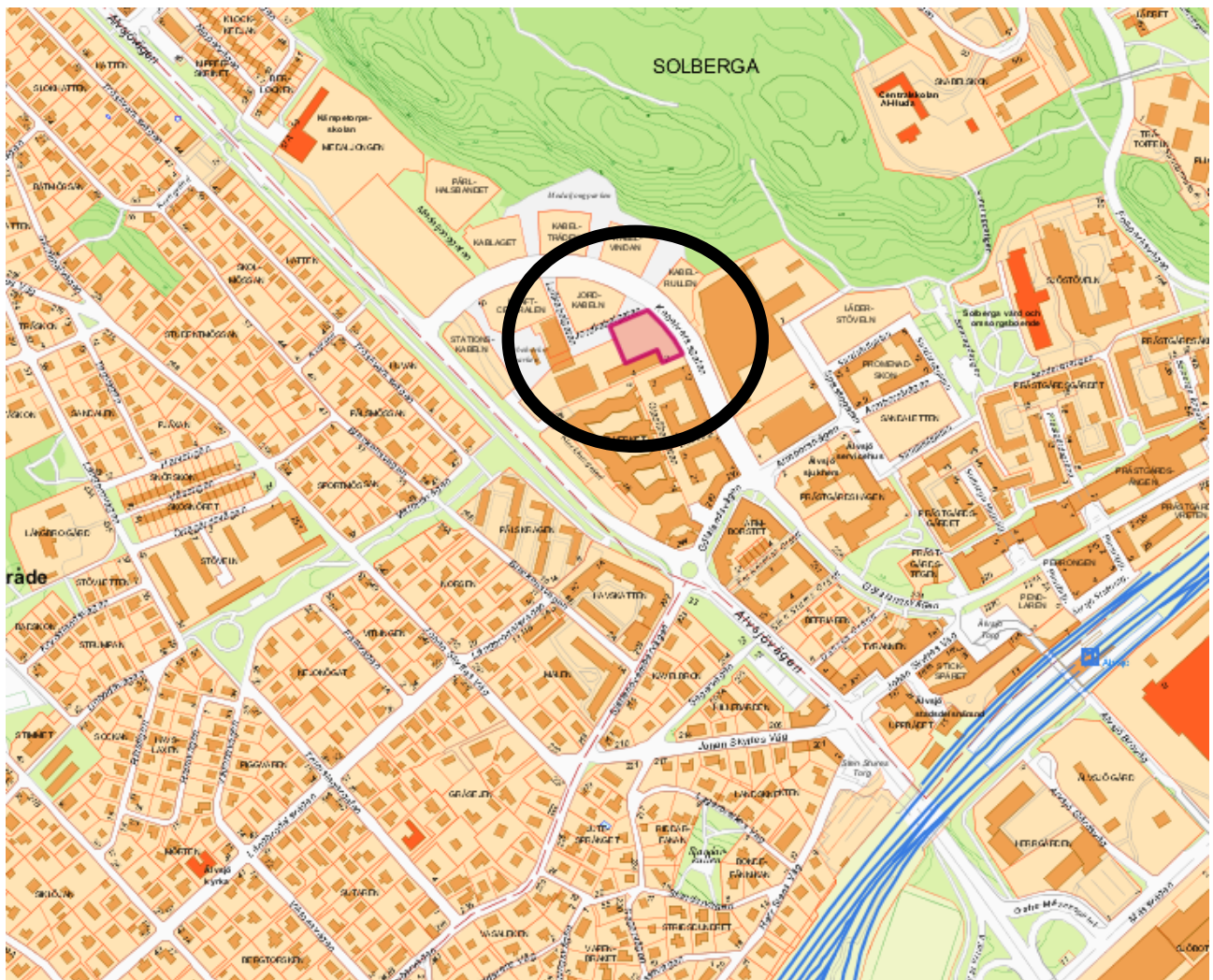


Bild: Kabelverket 17 nära Älvsjö centrum

Produktutformning

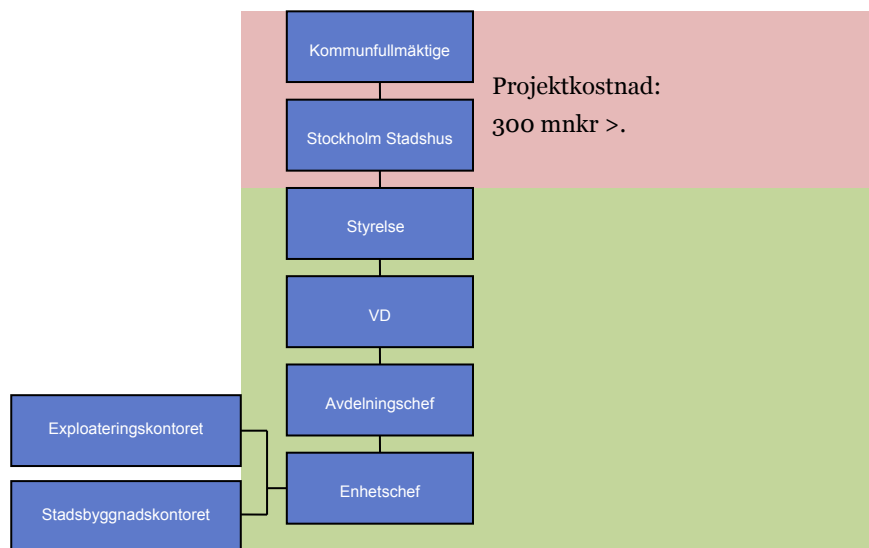
Kabelverket 17 består av ett punkthus som är 20 våningar högt och två lamellhus om fem respektive sex våningar. Under gården mellan husen kommer ett garage att uppföras med 32 st. platser. Garaget kommer att binda samman huskropparna och ansluter till Kabelverket 12 (studenthuset). Garaget nås via husens trapphus och nedfarten sker via ramp från Kabelverksgatan. På gården finns även en separat byggnad innehållande en cykelverkstad och cykeltvätt för självservice som är gemensam för hela området, för att leva upp till stadens riktlinjer för gröna parkeringstal.



Visionsbild: Kabelverket 17 med ett punkthus på 20 våningar (lamellhusen syns ej) i förgrunden färdigställda Kabelverket 9 (DP1)

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 RoK	16	12,4
2 RoK	22	17,1
3 RoK	56	43,4
4 RoK	35	27,1
5 RoK	0	0,0
Summa	129	100%
Lokaler	3	
Garageplatser	32	

Organisation



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Inrikttningsbeslut	Maj 2017
Markanvisning	-
Genomförandebeslut	2019 Q2
Prel. Byggstart	2019 Q2
Prel. Inflyttning	2021 Q3
Prel. Slutredovisning	2022 Q2

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 464 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2018-års penningvärde, november månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

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

RISKHANTERING

I berört projekt har riskerna identifierats och hanteras fortlöpande .

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet har upprättats 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. En slutredovisning av projektet kommer att redovisas till kommunfullmäktige.

Bolagets synpunkter och bedömning

För bolaget är det glädjande att fått möjlighet att förvärva byggrätter för hyresbostäder i ett attraktivt och centralt läge i Stockholm där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg. Genom projektet tillförs inte bara 129 st. nya hyresrätter utan även tre lokaler. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är låg.

Bilagor

1. Investeringskalkyl (sekretess)