



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

Sid. 1 (31)
2018-02-08

Utfallsrapport VB 2017

Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	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	8
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	11
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	17
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	18
Bolagsspecifika inriktningar	18
2. Ett klimatsmart Stockholm	18
2.1 Energianvändningen är hållbar	18
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	20
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	21
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	22
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	22
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	22
Bolagsspecifika inriktningar	23
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	23
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	23
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	24
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	24
Bolagsspecifika inriktningar	26
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	26
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	26
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	27
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	28
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	28
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	29
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	30
Bolagsspecifika inriktningar	31

Sammanfattande kommentar

Överraskande bra! Det utgör tillsammans med moderna och professionella Familjebostäders varumärke. När bolaget nu summerar 2017 ser vi att vi nått långt och att bolaget har goda förutsättningar för att nå de långsiktiga målen inom alla målområden.

Familjebostäder redovisar återigen ett mycket gott resultat, 335 mnkr före skatt jmf med budget om 310 mnkr. Värdet på bolagets fastigheter har utvecklats över förväntan, och värderas idag till 35,5 miljarder kronor vilket är en ökning med 9,5 % jämfört med 2016. Belåningsgraden i förhållande till marknadsvärdet är fortsatt mycket låg, drygt 14 %.

Bolaget är i stark tillväxt och i en expansiv fas där antalet byggstarter för nyproducerade lägenheter ska öka för att nå målet om 1 000 påbörjade lägenheter per år från och med 2019. Under 2017 har byggnationen av 478 lägenheter påbörjats varav 70 lägenheter i projektet Säterhöjden i Rågsved inom ramen för Stockholmshusen. Familjebostäders projekt är det första att påbörjas inom satsningen Stockholmshusen. 171 lägenheter färdigställdes 2017.

I Rinkeby har i december byggnationen av ett nytt polishus påbörjats som ska inrymma ca 240 arbetsplatser för poliser och polisanställda. Med det, tillsammans med andra olika samarbeten, bidrar Familjebostäder med ökad trygghet i Rinkeby och i Järvaområdet.

Familjebostäder har under 2017 samordnat fysisk och social trygghet inom ramen för en enhet, Trygghet och säkerhet, på bolaget. Genom detta kommer bolaget att få större effekt av de insatser som bolaget deltar i, t ex fastighetsägarsamarbeten i Rågsved och Tensta-Rinkeby. Trygghetsfrågorna har under året haft stor prioritet på bolaget, med bl a uppdaterade rutiner och riktlinjer, i syfte att öka både kunder och medarbetares upplevda trygghet. Arbete pågår att utveckla Folkets hus i Rinkeby till en naturlig träffpunkt för Rinkebyborna.

När vi bygger nytt och bygger om ställer vi höga krav på materialval och energiprestanda. Vid nyproduktion projekteras standard i enlighet med miljöbyggnad nivå silver. I nyproduktionen eftersträvas också ett kostnadseffektivt byggande för att nå, för nyproduktionen, rimliga hyror. Stockholmshusen är ett av initiativen för ett effektivt byggande. Under 2017 har bolaget även arbetat för, bl a tillsammans med SABO, att öka konkurrensen i byggbranschen genom att söka nya samarbetspartners inom EU med målet att få fler anbud från utländska byggföretag.

Hållbarhetsfrågorna är en naturlig del av vårt dagliga arbete som en aktiv och närvarande fastighetsägare. Under 2017 har vi, i samverkan med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, samarbetat med Fagersjöborna i ett demokratiprojekt om hur deras område kan växa med fler bostäder och mer service. I befintligt bestånd i Tensta sker upprustning av gårdar utifrån dialoger med hyresgäster. Bolaget är ansvarigt för ett samarbetsprojekt i Rinkeby, Demokratilabb 2.0, i syfte att minska segregationen.

Familjebostäder har ett målmedvetet arbete för att minska bolagets negativa miljöbelastning. Med målet att bidra till minskade koldioxidutsläpp har ett samarbete med Fortum värme initierats för att ta fram en modell för effektstyrning. En modell för livscykelanalysberäkning är framtagen 2017 och implementeras fullt ut under 2018 för nyproduktion. Två nya solcellsanläggningar är driftsatta under 2017.

Utvecklingen av Stockholmshyra, verktyget för en transparent tillämpning av bruksvärdesystemet vid hyressättning, fortsätter och under 2017 har kriterier prövats genom simuleringar i befintligt bestånd.

Ett målmedvetet arbete mot olaga andrahandsuthyrningar har under 2017 genererat 90 friställda lägenheter, jämfört med 68 under 2016. Detta arbete fortsätter under 2018.

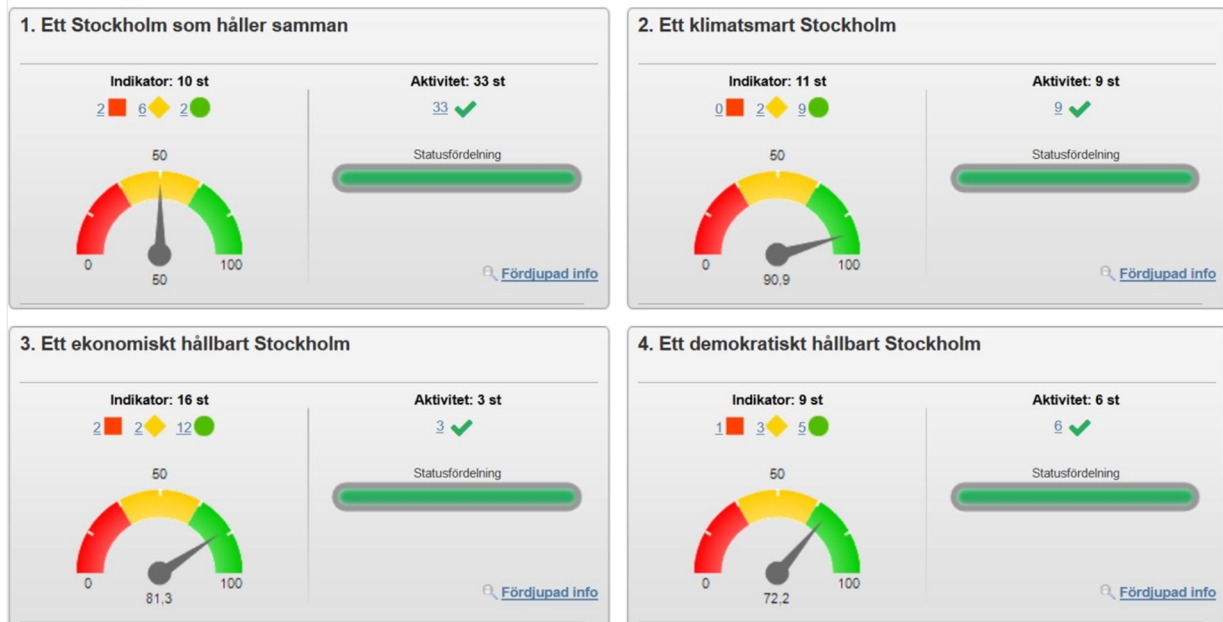
I juni 2017 bildade HR en egen avdelning, med en ny HR-chef i ledningsgruppen, i syfte att

stärka bolaget arbetsgivarvarumärke mot både dagens och morgondagens medarbetare.

Utvecklingen av det nya koncerngemensamma fastighetssystemet har pågått under hela 2017 tillsammans med de övriga bostadsbolagen. Familjebostäder planerar att ta det nya fastighetssystemet i drift i november 2018.

Sammanfattningsvis har bolaget en mycket god måluppfyllelse där 41 av 46 indikatorer uppnås helt eller delvis.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bolagets strategiska utvecklingsarbete fokuserar fortsatt på att möta tillväxten av nya färdigställda lägenheter och kunder samtidigt som vi ska vårda och utveckla våra befintliga fastigheter och ge hög service till dem som redan bor hos oss. Arbetet med att stärka, utveckla och förtydliga bolagets verksamhetsstyrning mot tydliga mål och med en ny struktur för uppföljning och prestationsutvärdering har fortsatt under året.

Som en av tre pilotverksamheter införde Familjebostäder i juni 2017 det stadsövergripande ärende- och dokumenthanteringssystemet, eDoc. Det nya systemet har inneburit nya arbetsätt för registrering av handlingar, remissärenden samt styrelseärenden.

En ny HR-avdelning och en ny HR-chef har tillsatts med ansvar att stärka och utveckla medarbetskap, ledarskap och vårt arbetsgivarvarumärke.

Under 2017 har även besökskontoret i Högdalen flyttat till nya lokaler i Telestaden i Farsta.

Koncernen redovisar ett resultat för 2017 på 335 mnkr vilket överträffar budgeterat resultatkrav på 310 mnkr. En stor del av resultatförbättringen förklaras av lägre nedskrivnings- och utranteringsbehov än budgeterat. Redovisad utrantering uppgår i bokslutet till 14 mkr jämfört med budget om 15 mkr. Resultatet från bokslutsvärderingen av fastighetsbeståndet ger inget nedskrivningsbehov jämfört med bedömning i budget och prognos om 20 mkr.

De totala hyresintäkterna uppgår till 1 799 mnkr vilket är 27 mnkr högre jämfört med föregående år och i nivå med budget. Förbättringen jämfört med föregående förklaras främst av hyresökning enligt avtalad överenskommelse med hyresgästföreningen, intäkter från inflyttade hyresgäster i nybyggda lägenheter och lokaler samt högre intäkter för parkering.

Fastighetskostnader ökar jämfört med föregående år till 959 mnkr (926) men är lägre än budgeterade kostnader med 3 mnkr. Högre kostnader för media till följd av prishöjningar, högre kostnader för försäkringsskador samt kostnader för underhåll i form av tillval och inre lägenhetsunderhåll (HLU) förklarar ökningen jämfört med föregående år. Jämfört med budget är det främst lägre kostnader för fastighetsadministration som förklarar avvikelserna.

Kostnaderna för central administration är lägre än budget. De främsta orsakerna till det är lägre kostnader för marknadskommunikation, konsulter samt personal.

Kostnaderna för av- och nedskrivningar uppgår till 381 mnkr (387). Föregående år gjordes en nedskrivning på 35 mnkr vilket förklarar en lägre kostnad i år trots ett större fastighetsbestånd. Avvikelsen mot budget förklaras främst av att det inte gjorts någon nedskrivning i ombyggnadsprojekt.

Bolagets finansnetto uppgår till 60 mnkr (62). Jämfört med budget är räntekostnaderna 8 mnkr högre med anledning av en högre räntesats än budgeterat.

Personalkostnaderna för bolaget är ca 28 mnkr lägre än budgeterat vilket är hänförligt till att nyrekryteringar inte gått lika fort som planerat och därmed lägre lönekostnader, pensionskostnader, försäkringskostnader och utbildningskostnader. Antalet anställda uppgår till 301 vid årets slut jämfört med 292 anställda 2016.

Bolagets finansiella ställning är fortsatt mycket god med en soliditet som uppgår till 62 (64) procent. Soliditeten bland medlemsföretagen i SABO (Bransch och intresseorganisation för de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige) uppgår i snitt för 2016 till 33%. Bolagets soliditet med hänsyn taget till marknadsvärdet uppgår till 71 (72) procent.



Vad avser fastighetsbeståndet bedöms det sammanlagda marknadsvärdet till 35,5 mdr efter avdrag för stämpelskatt och kvarstående investeringar i pågående projekt. Jämfört med föregående års marknadsvärde (32,4 mdr) innebär detta en ökning på 9,5 %.

1. Ett Stockholm som håller samman




1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Att bidra med bostäder för Stockholms behov är bolagets huvuduppdrag. Bolagets lägenheter förmedlas via Stockholms bostadsförmedling som i sin tur stödjer stadsdelsförvaltningarnas behov av förturer för t ex kvinnor som utsatts för våld i nära relationer och hemlöshet. Bolaget strävar efter att alltid bidra till de förfrågningar som kommer. Vid nyproduktion eftersträvas effektivt byggande såsom i Stockholmshuset för att nå, för nyproduktion, rimliga hyror.

Ett målmedvetet arbete mot olaga andrahandsuthyrningar har under 2017 genererat 90 friställda lägenheter, jämfört med 68 under 2016. Detta arbete fortsätter under 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer hos medarbetarna				 Med utgångspunkt från rapport med utvärdering av projektet "våld i nära relationer", utbilda egen personal som arbetar närmast våra hyresgäster samt ta fram en handlingsplan för hur vi för information vidare till våra hyresgäster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Ett nytt koncept "Trygghet där du bor" är framtaget tillsammans med Svenska bostäder och Stockholmshem där våld i nära relation ingår. Utbildningar kommer att ske under 2018.</p>
<p> Bidra till stadens mål om att förmedla 500 nya tränings- och försökslägenheter samt Bostad Förstälägenheter per år</p>	<p> Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter</p>	137	135 st	
<p> Delta i kultursatsningar i områden där bolagen har stark närvaro</p>				<p>✓ Samverkan med lokala föreningsaktörer och samarbeten med Stockholm Konst.</p> <p>Analys</p> <p>Muralmålningen som uppfördes 2016 i Farsta Strand gav fortsatt samarbete och under 2017 har ytterligare en muralmålning uppförts i Rågsved. Därutöver har en rad andra samarbeten med flera lokala föreningar genomförts.</p>
<p> Erbjud hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning</p>				<p>✓ Vid ombyggnad ska hyresgästerna ges möjlighet att göra individuella val inom givna ramar, vad gäller standard i lägenheten.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med våra ombyggnationer strävar bolaget efter att möjliggöra val av standardhöjning så långt som är rimligt och möjligt.</p>
<p> Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar</p>				<p>✓ Utveckla effektiva metoder och samarbete för att tillsammans med förvaltningen snabbt identifiera och handlägga störningar samt öka samarbetet med socialtjänsten t.ex. vid besök.</p> <p>Analys</p> <p>Ett proaktivt internt arbete och samarbete med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktiviteten
				<p>stadsdelar och socialtjänsten har bidragit till att inga avhysningar kopplade till störningar har genomförts 2017. Bland annat har rutiner tagits fram för att öka tryggheten kopplat till försöks- och träningslägenheter. Ett proaktivt arbete görs kopplat till sena betalare för att i förlängningen undvika avhysningar. Under året har även utbildningsinsatser genomförts för bolagets personal.</p>
 Upprätta en hållbarhetsredovisning som underlag för uppföljning av mål och avkastning				<p>✓ Arbeta pågår att ta fram en hållbarhetsredovisning enligt GRI standard per 2017-12-31. Intressent- och väsentlighetsanalyser görs initialt för att sedan identifiera nyckeltal att redovisa. Målet är en integrerad rapportering i verksamhetsberättelsen 2017.</p>
				<p>Analys En års- och hållbarhetsredovisning upprättas i samband med årsbokslutet 2017.</p>
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				<p>✓ Ta fram en strategi/marknadsplan som förstärker feministisk stadsplanering.</p> <p>Analys Kompetensutveckling har genomförts. Framtagen strategi integreras med ackvissionsplanen 2018.</p>
 Vidta åtgärder mot oriktiga hyresförhållanden				<p>✓ Utveckla funktionen som arbetar med olaga andrahand.</p> <p>Analys Bolagets personal har deltagit vid utbildningar kring oriktiga hyresförhållanden och olaga handel med hyreskontrakt. Under året har de interna samarbetena och kunskapsöverföringen inom området förstärkts.</p>

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Familjebostäders arbete med levande och trygga stadsdelar genomförs dels inom ramen för stadsutveckling vid nyproduktion och dels inom ramen för befintligt bestånd. Fokus ligger på de tre tyngdpunktsområdena Rinkeby, Rågsved och Farsta-Fagersjö.





Inom ramen för stadsutveckling arbetar bolaget i ett projekt tillsammans med de boende för att utveckla Fagersjö med 1000 lägenheter och samtidigt öka tryggheten. I alla projekt hålls ett inkluderande perspektiv utifrån allas lika värde, barn som vuxen, kvinna som man. I Rinkeby har byggnationen av ett nytt polishus påbörjats. Bolaget samarbetar också med entreprenörer för att nå ökad social hållbarhet.

Som en del av att skapa levande stadsdelar ingår lokalförsörjning. Genom att aktivt arbeta med att tillskapa lokaler och attrahera verksamheter skapas arbetstillfällen som i sin tur gör att området blir levande även under dagtid.









I både Rinkeby, Rågsved och Farsta finns fastighetsägarsamarbeten med fokus på områdenas trygghet, med bl a gemensamma trygghetsvandringar, aktivitetsdagar och olika insatser. Bolaget samarbetar med många föreningar inom varje område som bl a genomför nattvandringar och annan uppsökande verksamhet för att öka tryggheten inte minst för ungdomar.





Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Familjebostäder har under året deltagit aktivt i stadsdelarnas styrgrupper och arbetsgrupper inom ramen för LUP i Rinkeby, Rågsved och Farsta-Fagersjö. Bolagsledningen har uppmanat deltagande medarbetare att ta stort ansvar inom både idéframställning och genomförande, även om arbetet leds av stadsdelarna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved				 Medverka till stadens arbete med särskilt fokus på ett bostadstillskott som även understödjer utvecklingen av bolagets befintliga bestånd i Rågsved, tillsammans med staden och övriga aktörer.
				Analys Familjebostäder arbetar aktivt med staden och övriga aktörer bl a inom ramen för det lokala utvecklingsprogrammet (LUP). Nyproduktion har påbörjats, bl a det första Stockholmshuset inom projekt Säterhöjden.
 Erbjuder möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar.				 Bidra med 10 kompiskontrakt för ungdomar och 10 kompiskontrakt för +65.
				Analys +65 erbjudit 10 st, vilket lett till 8 avtal. Ungdom erbjudit 9 st, vilket lett till 9 avtal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Rusta upp på ett varsamt sätt utifrån fastigheternas tekniska behov med en helhetssyn på närmiljön.				 Beslut om upprustning grundar sig på fastighetens tekniska behov och hänsyn tas till närmiljön. Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster där man är lyhörd för deras behov och önskemål.
				Analys Ett flertal upprustningar pågår, främst av gårdsmiljöer, där dialogen med hyresgäster haft ett särskilt fokus. Ett exempel är Tensta där hyresgäster samlats till fokusgrupper och tillsammans med husvärd och förvaltare tagit fram upprustningsförslaget. Arbetet fortsätter med samma metod på fler gårdar 2018.
 Samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.				 Fortsätta med samarbetet mellan stadens övriga bolag och trafikkontoret med utveckling av centrumanläggningarna Årsta, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en gemensam utvecklingsplan för centrumanläggningarna.
				Analys Arbete pågår tillsammans med stadens förvaltningar, bland annat avseende Gubbängens Centrum.
 Stärka ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				 Vi kommer att ta del av stadsdelsförvaltningars handlingsplaner och verka för att skapa arbetsplatser i ytterstaden samt planera för förtätningar i nyproduktion. Vi arbetar aktivt för att ha trygga träffpunkter. Bolaget ska verka för att våra småcentrum känns ljusa och trygga.
				Analys Aktivt medverkat i arbetet tillsammans med stadsdelsförvaltningarna i våra tyngdpunkter i Rinkeby, Rågsved och Farsta.
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som				 Personer som utsätts för våld i hemmet ska enligt mål få förtur av Bostadsförmedlingen för att





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från Bostadsförmedlingen.
				Analys Vi ställer oss positiva till de förtursbeslut som kommer från Bostadsförmedlingen.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				✓ Familjebostäder ska tillsammans med stadens övriga bostadsbolag och Hyresgästföreningen ta fram en modell för systematisk hyressättning och teckna avtal.
				Analys Alla parter fortsätter ett konstruktivt arbete.
 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 Lägenheter inom projekt Algoritmen i Hagastaden byggstartades 2017.
	  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	88 %	100 %	
	Analys 7 av 8 planerade åtgärder är genomförda. Den 8:e (större strukturella byggfel) har påbörjats och genomförs under 2018.			
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78,5	79	
	Analys Bolaget når en måluppfyllelse om 99%. Aktiviteter har lagts in i verksamhetsplanen 2018 för att förbättra resultatet ytterligare.			
	  Produktindex	78,5	79	
	Analys Bolaget uppfyller målet till 99%. Aktiviteter läggs in i verksamhetsplanen för 2018 för att förbättra resultatet ytterligare.			




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Rent och snyggt	73,4	76	
	Analys Bolaget uppfyller målet till 96% aktiviteter har lagts in i verksamhetsplanen för 2018 för att förbättra resultatet ytterligare.			
	  Serviceindex	82,4	84	
	Analys Bolaget har uppfyllt målet till 98%. Aktiviteter har lagts in i verksamhetsplanen för 2018 för att förbättra målet ytterligare.			




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




Familjebostäder har påbörjat 478 lägenheter under 2017 vilket innebär att målet om 780 lägenheter inte uppnås då pågående projekts tidplaner skjutits fram på grund av bland annat förskjutningar fastighetsbildnings- och upphandlingsprocesser till följd av resursbrist. Av de påbörjade lägenheterna avser 70 lägenheter i Stockholms första projekt inom ramen för Stockholmshuset. För att frigöra äldre lägenheter med lägre hyror har Familjebostäders befintliga hyresgäster erbjudits särskilda lägenhetsvisningar för att uppmuntra till byte av lägenhet.




Ett projekt som påbörjats är Säterhöjden. Här vill bolaget föra fram att det ursprungliga projektet Säterhöjden, med Genomförandebeslut i KF 2017-05-31, har delats upp i två separata projekt och projekt Säterhöjden omfattar numer 70 lägenheter i Stockholmshuset. De studentbostäder som också ingick i tidigare genomförandebeslut för Säterhöjden har flyttats till ett separat projekt (Fäboden) och blir föremål för ett nytt genomförandebeslut så snart projektering är klart. Ett reviderat genomförandebeslut för projekt Säterhöjden fattades 2017-12-05 i Familjebostäders styrelse och projektet kommer att avrapporteras enligt rutin utifrån de nya förutsättningarna.



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. Under 2017 startas ett projekt i Hägersten som innefattar kollektivhus.
				Analys Kollektivhus byggstartar 2018
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshuset och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bostadsmarknaden har råd att efterfråga				studentbostäder. Familjebostäder prioriterar eftersökande av mark som lämpar sig för studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
				Analys Första studentbostadshuset med 87 lägenheter klart sommaren 2017. Under året har korttidskontrakt förmedlats till flyktingar via SHIS. Alla bolagets korttidskontrakt förmedlas via SHIS.
 Använda sociala upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				✓ I samarbete med staden och övriga bostadsbolag utveckla kraven samt deras giltighet inom LOU. Nära samarbete med upphandlade entreprenörer.
				Analys Bolaget ställer krav i vissa upphandlingar på att leverantören som vinner upphandlingen ska arbeta för att anställa eller ge praktik åt personer som befinner sig långt från arbetsmarknaden.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				✓ Genom att hålla nere produktionskostnaden kan förutsättningar finnas för en lägre hyresnivå. Samarbete sker internt inom staden genom Stockholmshusen för att hålla nere produktionskostnader i nyproduktion. Bolaget tittar även på alternativa produktionsmetoder samt identifierar kostnadsdrivande faktorer.
				Analys Första Stockholmshuset byggstartades år 2017 i Rågsved (Säterhöjden) 70 lgh.
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar				✓ Arbetet med projektet Stockholmshuset i syfte att få fram ett nytt, kostnadseffektivt byggkoncept fortsätter. (Familjebostäder). Avvägning av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				lägenhetsfördelning görs i varje enskilt projekt utifrån yteffektivitet samt det lokala behovet.
				<p>Analys</p> <p>Första Stockholmshuset är byggstartat, projekt Sätherhöjden i Rågsved. Även i ombyggnadsprojekt utreds möjligheten att tillskapa nya lägenheter. I pågående ombyggnationer har 34 nya lägenheter tillskapats i Limkakan och ett antal i Björken och Väktaren.</p>
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete				<p>✓ Genom interna arbetsätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd, där man är lyhörd för deras behov och önskemål i samband med ombyggnationer och förändringar.</p>
				<p>Analys</p> <p>En grupp har under året arbetat med research och workshop bland annat med hyresgästföreningen om framtidens inflytande. Denna nya process kommer även att internt genomlysas processen för samråd vid ombyggnationer. Ett pilotprojekt pågår där bolaget erbjuder hyresgästen tre standardnivåer vid ombyggnation.</p>
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				<p>✓ Familjebostäder ska ta fram en modell för att genomföra socioekonomiska analyser vid större upprustningsinvesteringar och implementera den nya modellen.</p>
				<p>Analys</p> <p>I samarbete med systerbolagen har förutsättningar, upplägg och innehåll till en modell för socioekonomisk konsekvensanalys för större upprustningsinvesteringar tagits fram.</p>
 I samråd med berörda nämnder inventera				<p>✓ Inom ramen för Familjebostäders uppdrag planeras även för boende för personer med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning</p>				<p>funktionsnedsättning och för äldre. När en lämplig lokal blir ledig görs en utvärdering om lokalen kan byggas om till LSS-boende eller liknande.</p>
				<p>Analys</p> <p>I alla nyproduktionsprojekt förs dialog med stadsdelsnämnder.</p> <p>I befintligt bestånd har stadsdelsnämnden erbjudits en lokal i samband med uppsägning av en förskola. Stadsdelsnämnden tackade nej till erbjudandet.</p>
<p> Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning</p>				<p>✓ Familjebostäder ska inte avyttra sitt fastighetsbestånd genom ombildning eller försäljning.</p>
				<p>Analys</p> <p>Inga bostadsfastigheter har avyttrats.</p>
<p> Leda och utveckla projektet Stockholmshus</p>				<p>✓ Stockholmshusen är namnet på stadens gemensamma kraftsamling för att i hög takt bygga nya hyresrätter till lägre priser. Familjebostäder samarbetar med Svenska Bostäder och Stockholmshem på en rad områden för att realisera satsningen.</p>
				<p>Analys</p> <p>För närvarande är 11 projekt under utveckling inom konceptet Stockholmshusen. Det första Stockholmshuset byggstartades år 2017, projekt Säterhöjden i Rågsved.</p>
<p> 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 prioriterade grupper, såsom</p>				<p>✓ En del av Familjebostädernas projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Familjebostäder prioriterar eftersökande av mark som lämpar sig för studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.				<p>Analys</p> <p>Under 2017 har Familjebostäder prioriterat att eftersöka mark som lämpar sig för studentbostäder. Bolaget medverkar till att erbjuda boende för ensamkommande flyktingbarn genom förmedling av korttidskontrakt till SHIS.</p>
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjnings ansvar				<p>✓ Teckna avtal med SHIS på bostäder för prioriterade grupper, såsom nyanlända, ensamkommande flyktingbarn m m. Samtliga korttidsavtal erbjuds SHIS. Avtalen får en särskild märkning för att underlätta hantering och uppföljning.</p>
 Tillsammans med Stockholms bostadsförmedling AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				<p>✓ 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. I samarbete med bostadsförmedlingen hantera CSN-kontroll i samband med uthyrning av studentbostäder.</p>
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år				<p>✓ I syfte att finna innovativa lösningar inom nyproduktionsprocessen samt öka bolagets förmåga att producera yteffektiva lägenheter ska bolaget söka samarbetsområden internt inom staden samt med privata aktörer. Kontrollen och uppföljningen av byggskedet på plats ska öka med målet att minska antal fel och kostnader. Rutiner för slutbesiktning stärkas. Resurser inom</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>projektledning och kalkylering ska förstärkas.</p> <p>Analys Bolaget har erhållit markanvisningar för 200 lägenheter i Fagersjö samt 100 lägenheter på Stora Essingen.</p>
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				<p>✓ Genomföra satsningar för att uppmuntra till att öka rörligheten i det egna beståndet, ex via vår kundtidning.</p> <p>Analys Under 2017 skickades riktade inbjudningar ut i projektet Giggen till hyresgäster i Tallkrogen, Gubbängen, Hökarängen och Svedmyra. 50 % av lgh erbjöds den interna kön. I samband med upprustning erbjuds hyresgäster möjlighet att byta lägenhet till lämplig storlek och våning (tillgänglighetsanpassning).</p>
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				<p>✓ Innovativa och långsiktiga upphandlingar som skapar förutsättningar till konkurrenskraftiga priser och nya utföranden. Stockholmshusen är namnet på stadens gemensamma kraftsamling för att i hög takt bygga nya hyresrätter till lägre priser. Familjebostäder samarbetar med Svenska Bostäder och Stockholmshem på en rad områden för att realisera satsningen.</p> <p>Analys Första Stockholmshusen byggstartade Q4 2017, Projekt Säterhöjden i Rågsved. Parallellt pågår ytterligare 11 projekt i tidiga skeden inom koncept Stockholmshusen. Bolaget arbetar och utvärderar löpande alternativa entreprenadformer och har även påbörjat ett arbete att söka nya samarbetspartners inom EU med målet att få in fler anbud från internationella entreprenörer.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal färdigställda lägenheter	171	171	
	 Antal färdigställda studentbostäder	87 st	87 st	
	Analys Kabelverket Hus 8A har färdigställts under året, 87 studentlägenheter. 14 av dessa hyrs av stadsdelen för LSS-boende varav 1 lägenhet används som gemensamhetslokal.			
	 Antal påbörjade bostäder	478 st	780 st	
	Analys Målet för 2017 var 780 men några projekt har försenats och ett har tidigare lagts. Filmcementet byggstartar kv 1 2018 på grund av sent startbesked.			
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	478	780	
	Analys Målet för 2017 var 780 men några projekt har försenats och ett har tidigare lagts. Filmcementet byggstartar kv 1 2018 på grund av sent startbesked.			

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				✓ Arrangera aktiviteter för ungdomar tillsammans med lokala närings- och föreningslivet.
				Analys Samtliga planerade sommaraktiviteter genomfördes med god kvalitet. Totalt bidrog Familjebostäder till 503 barn och ungdomars aktiviteter samt ett antal därutöver som deltog i öppna aktiviteter. Av de drygt femhundra unga deltagarna var 48 % flickor vilket är en ökning med tre procentenheter sedan 2016.

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 Arbete pågår och genomförs i alla större markupprustningsprojekt.

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm




2.1 Energianvändningen är hållbar





Familjebostäder har ett målmedvetet arbete för att minska bolagets negativa miljöbelastning. En modell för livscykelanalysberäkning (klimatkalkyl) är framtagen 2017 och implementeras fullt ut under 2018 för nyproduktion.









En gemensam upphandling av energikartläggning för bostadsbolagens bestånd har genomförts och kommer att utgöra grunden för en energiplan med effektiviseringar i fokus. Det är ett viktigt arbete och bolaget är inte nöjda med utfallet av 2017 års energianvändning per kvm. På projektsidan pågår energieffektiviseringar i samband med pågående ombyggnadsprojekt i Limkakan och Björken.

En viktig del i bolagets klimatarbete är det initierade samarbetet med Fortum Värme.

Två nya solcellsanläggningar är driftsatta under 2017, Brevlådan i Svedmyra och Kabelverket 12 (studentbostäder) i Älvsjö. På grund av ett nu åtgärdat driftstopp i tre anläggningar i Rinkeby har bolaget inte nått årets målsättning gällande elproduktion från solceller.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
 Aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimatsmarta bostäder	 Andel större ombyggnader där den köpta energin har minskat med minst 30%	100	100		
	Analys Målet finns med i all vår ombyggnation, men inget projekt där det är relevant att mäta år 2017.				
					 Bolaget fortsätter ett aktivt arbete med energieffektiviseringsåtgärder i det långsiktigt planerade underhållet. I ombyggnationer ska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Familjebostäder minska energibehovet.
				Analys Genomförs kontinuerligt.
 Ska planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				✓ Familjebostäder ska planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter
 Ska planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				✓ Familjebostäder ska planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter. I underhållsplanen 2017 finns ett projekt för upprustning av mark som även innefattar att skapa en säker cykelparkering.
 Ta fram en gemensam strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040				✓ En strategi med delmål ska tas fram för att nå en fossilbränslefri verksamhet år 2040.
 Ta fram en modell för				✓ En modell för livcykelanalys vid nyproduktion ska tas fram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
livscykelanalys vid nyproduktion				Analys En modell för livscykelanalys har tagits fram och testats i ett projekt. Implementering av modellen genomförs under 2018 för all nyproduktion.
Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler				✓ Utredda möjligheten att inrätta pryl och lådcykel pooler. Vid nybyggnation utvärderas möjligheten att tillhandahålla bilpooler i anslutning till våra fastigheter.
				Analys Planeras för pryl och lådcykelpool i Perstorp (nyproduktion student). Bilpooler utvärderas i samband med nyproduktion.
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %	100 %	
	Analys Målet finns med i all vår ombyggnation, men inget projekt där det är relevant att mäta år 2017.			
	  Köpt energi (GWh)	243 GWh	243 GWh	
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	160,1 kWh/m2	151,54 kWh/m2	
	Analys Bolaget är inte nöjda med resultatet. En ny driftchef är tillsatt, med minskad energianvändning som högsta prioritet.			
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	520 MWh	560 MWh	
	Analys Färre soltimmar än normalår, bidrar till att anläggningarnas produktion är lägre än planerat.			

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Familjebostäder har tagit fram ett program för planskede som innehåller ett funktionsprogram med beräkning av bilparkerings- och cykelparkeringsstal vid nyproduktion. Syftet är att säkerställa hållbara transporter i Stockholm.







I egen verksamhet sker alla transporter med miljöanpassade fordon. Om egen bil används i

tjänsten ska dessa uppfylla stadens miljökrav för fordon.



2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Bolaget värdesätter de gröna kvaliteterna i bostadsområdena. Sedan 2016 har Familjebostäder egen trädgårdsmästare, ett försök som slagit mycket väl ut och som genom sitt arbete inte bara skapar vackra gårdar utan också bidrar till tryggare gårdar. 2018 kommer rollen trädgårdsmästare att permanentas och utvecklas. Även samarbeten, såsom inom ramen för Rågsveds Gröna gårdar, bidrar till gröna kvaliteter och möjliggör utveckling av ekosystemtjänster.

Familjebostäder har i sitt framtagna Program för planskede riktlinjer för att det i varje nyproduktionsprojekt säkerställs att dagvatten omhändertas.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I nyproduktion vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns enöverkapacitet på parkeringar				 I nyproduktion genomförs vid behov parkeringsköp för att tillmötesgå hyresgästers efterfrågan på parkering i anslutning till boendet.
 Ska uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Ge förvaltning och boende möjligheter att välja mellan olika förslag till stadsodlingar som innehåller tekniska, estetiska och anpassade lösningar i enlighet med boendes önskemål.
	  Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %	100 %	Analys Utvärderas inför alla byggstarter , senast i Algoritmen.
	Analys Inga avvikelser i pågående projekt: Brevlådan, Röstråknaren, Kabelverket kv 2, Kabelverket student, Giggen, Banken/Växeln, Ormlången, Algoritmen, Färgfilmen, Kymmendö 3, Allgunnen, Sandaletten, Filmcimentet			Analys Arbete pågår i utvalda gårdar och nära stadsodling är genomfört i Fagersjö.

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020				 Kontinuerlig uppföljning av insamlingsstatistik, löpande hyresgästkommunikation, samarbete med Stockholms Vatten, säkerställande av drifts- och kommunikationsrutiner vid avvikelser samt vid nyetablering av anläggningar. Bolagets långsiktiga satsning på kunskapshöjande insatser hos hyresgäster rörande avfalls- och energifrågor kommer att fortsätta.
				Analys Av våra hyresgäster kan över 60 % sortera ut sitt matavfall. Vi arbetar ständigt med att påverka våra hyresgäster att öka insamlingen av matavfall och enligt erhållen uppgift från Stockholm Vatten Avfall så har målet om 10 % insamlat avfall uppnåtts.

2.5 Stockholms miljö är giftfri




Familjebostäder arbetar målmedvetet för att bolagets bostäder ska vara giftfria. Vid upphandlingar ställer bolaget alltid krav på att leverantörerna tillhandahåller produkter som är bedömda av Byggvarubedömningen, både i nyproduktion och i egen drift och förvaltning.

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

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Familjebostäder arbetar systematiskt med inomhusmiljöfrågor i alla ny- och



ombyggnadsprojekt. Vid nyproduktion projekteras standard i enlighet med miljöbyggnad nivå silver. I ett projekt (Nockebyhov) arbetar bolaget med nivå guld.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,27 %	0,27 %	
	Analys Pågående projekt som är projekterade enligt miljöbyggnad silver: Röstråknaren, Giggen, Kabelverket 12, Algoritmen, Sättershöjden, Ormlången/Årstastråket, Filmcementet, Fäboden, Banken, Perstorp, Sunneplan/Väddö, Bjurö.			
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	90 %	90 %	
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	100 %	

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm











3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad				 Arbetet med lokalisering av ytterligare arbetsplatser i Rinkeby kommer att fortsätta under året. Projektet ska drivas samordnat och fokuserat så målet att etablera fler arbetsplatser i stadsdelen uppnås. Bolaget kommer även att vara aktiv i att etablera fler arbetsplatser i söderort.
				Analys Avtal tecknat med Polismyndigheten. Ombyggnad påbörjad










3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva








Familjebostäder har ett mycket gott samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Stadsdelsförvaltningarna som på ett konstruktivt sätt bidrar till att ge människor förutsättningar till egen försörjning. Genom att ännu mer aktivt arbeta in krav på att erbjuda arbete och/eller praktikplats i lämpliga upphandlingar så finns förutsättningar för ett ännu bättre resultat.







Utöver nedan tillhanda hållna praktikplatser har bolaget tagit emot ett femtontal praktikanter från andra lärosäten, såsom Stockholms Byggnadstekniska Gymnasium, Newton och Påhlmans.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	3 st	4 st	
	Analys Fyra platser har erbjudits, varav vi tagit emot tre personer från JobbTorg. Målet uppfylldes inte pga att vi inte fick någon kandidat med rätt erfarenhet till den fjärde platsen.			
	  Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	105	80 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	6	6 st	
	   Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	91 st	80 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	5,7 %	6,5 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Inkl Förvärv Folkets hus. Minskning p.g.a. att ett antal projekt förskjutits i tid bland annat till följd av försenade fastighetsbildningar, överlagande upp i mark- och miljööverdomstolen samt avbruten upphandling.	-40,84 %	2 206 mnkr	
 Godkänd	  Avkastning på	1,3	1,3	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
resultatnivå	justerat eget kapital			
	 Avkastning på totalt kapital	2,7	2,4	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	335	310	
	 Rörelseresultat i % av omsättning	21,6	19,8	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi				 Bolaget ska genom analys och målstyrning med relevanta nyckeltal uppnå en långsiktig avkastning jämförbar med liknade bolag inom branschen. Kostnadsmedvetenheten ska öka och de indirekta produktionskostnaderna minska genom kontinuerlig uppföljning av operativa nyckeltal. Bolagets styrning ska bygga på en kontinuerlig uppföljning av de långsiktiga målen kopplade till uppdrag och där planerade åtgärder identifieras vid eventuella avvikelser.
				Analys Bolaget arbetar löpande med att följa utvecklingen av verksamheten och vår förmåga att effektivt utföra våra tjänster. Arbetet fortsätter med att utveckla beslutsstödet för att möjliggöra en effektiv och kvalitetssäkrad uppföljning som är tillgänglig för alla berörda. Arbetet med att utveckla bolagets målstyrning med nedbrutna mätetal för vår affärsverksamhet pågår. IPD:n är även fortsatt ett verktyg som används som benchmark mot övriga bolag i branschen.
 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolagets resultatförmåga bedöms som fortsatt god med ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.
	 Direktavkastning	2,5	2,8 %	
	Analys Bolaget befinner sig i en tillväxtfas med hög investeringstakt. Tillkommande driftnetton från investeringar kommer med en naturlig fördröjning inom ett par år. Under tillväxtfasen kommer resultatkravet uppnås, dock med lägre avkastning initialt till följd av högre marknadsvärden.			
	 Driftkostnad/kvm	581	591	
	 Driftnetto/kvm	617	611	
	 Kvm/anställda	4 697	4 694	
	 Marknadsvärde/kvm	23 933	21 500	
	 Underhållskostnad/kvm	66	64	
	Analys Till följd av ett antal projekt som kunnat färdigställas tidigare än planerat.			

Bolagsspecifika inriktningar



4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Jämställdhet, med lika förutsättningar oberoende av könsidentifikation, är en grundbult i stadens och bolagets arbete. Familjebostäders arbete, både internt och externt, strävar efter jämställdhet och inkludering. Internt när det gäller rekryteringar finns alltid jämställdhetsperspektivet med, även om rekrytering sker på kompetensbaserad grund. Till exempel erbjuds alltid lika många flickor som pojkar arbete på sommaren hos Familjebostäder i det första urvalet, men som tidigare konstaterats så tackar flickor oftare nej till erbjuden plats än pojkar.

Inkludering gör också att bolaget i hyresgästdialog strävar efter att nå alla för synpunkter. Det innebär att vi aktivt till exempel söker upp kvinnor för att ta del av behov och önskemål i områden där de normalt är underrepresenterade.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler				 Familjebostäder ska under året implementera en modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler. Säkerställa rätt nivå vid uthyrning av förenings och kulturlokaler. Att hyresnivån är minst kostnadstäckande vid uthyrning av denna typ av lokaler. Bolaget ska även arbeta för ökat samnyttjande av lokaler i ett område.
				Analys Arbete pågår.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Familjebostäder är ett bolag i stark tillväxt och utveckling. Nyckeln till framgång är engagerade och resultatnriktade medarbetare som har förutsättningar och förmåga att följa med bolaget i dess utveckling. Den i januari 2017 genomförda medarbetarenkäten stärkte bolagsledningens beslut om att genomföra förändringar, trots i jämförelse utmärkta resultat. I juni 2017 bildade HR en egen avdelning, med en ny HR-chef i ledningsgruppen, i syfte att stärka bolaget arbetsgivarvarumärke mot både dagens och morgondagens medarbetare.


Vad gäller sjukfrånvaro gläds bolaget åt att den totala sjukfrånvaron har minskat med över en procentenhet jämfört med 2016. Det är bland annat ett aktivt arbete med rehabilitering som ligger bakom det förbättrade resultatet. Vad gäller den kortfristiga sjukfrånvaron så ligger den i linje med 2016 års utfall, motsvarande i genomsnitt ca 8 dagar per person och år. I samband med åtgärder för att minska den korta sjukfrånvaron är det viktigt att sjukfrånvaron inte ökar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex	79	82	
	Analys Årets mätning gav ett resultat på 79, vilket motsvarar 96% i måluppfyllelse.			
	  Index Bra arbetsgivare	86	87	
	Analys Årets mätning gav ett resultat på 86, vilket motsvarar 99% i måluppfyllelse. Resultatet redovisar inte uppdelningen mellan män respektive kvinnor.			
	  Index Psykosocial arbetsmiljö	78	80	
	Analys Årets mätning gav 78, vilket motsvarar 98% i måluppfyllelse. Resultatet redovisar inte uppdelningen			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	mellan män respektive kvinnor.			
	 Sjukfrånvaro	5,3 %	5,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	3,2 %	2,5 %	
	Analys Samtidigt som den totala sjukfrånvaron har sjunkit ser vi allvarigt på att korttidsfrånvaron ej uppnår målet. Utifrån det har vi utvecklat våra rutiner för tidig kontakt vid upprepad korttidsfrånvaro			

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering



I årets kundenkät är det endast 2 % som säger sig upplevt diskriminering i kontakt med Familjebostäder. Det är glädjande att det är få, men givetvis strävar bolaget efter att ingen ska bli diskriminerad vilket är vår målsättning redan idag. Det är därför viktigt med bemötandebildningar, inte minst för att undvika missförstånd hos mottagaren i en dialog.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel bostadshyresgäster som inte upplever diskriminering i stadens bostadsbolag.	98	95 %	

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Familjebostäder har en strategigrupp för tillgänglighetsfrågor sedan 2011 som systematiskt arbetar med tillgänglighetsfrågor och mycket har genomförts under åren. I alla ny- och ombyggnadsprojekt finns lagkrav på tillgänglighet, och bolagets inriktning är att utöver dessa krav göra mer för tillgängligheten om så är rimligt och möjligt.

Under året har 14 nyproducerade lägenheter öronmärkts till boende inom ramen för LSS i Älvsjö.





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 Pågår, bedömning görs i





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				våra markprojekt.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Med mål om ökat engagemang och vilja till inflytande har flera olika aktiviteter genomförts under 2017. I befintligt bestånd i Tensta sker upprustning av gårdar utifrån dialoger med hyresgäster. I Fagersjö har bolaget tillsammans med Stadsbyggnadskontoret använt en ny metod för att bjuda in de boende till att påverka områdets utförande vid förtätning. Bolaget arbetar målmedvetet med att ta fram och prova andra verktyg för att nå fler hyresgäster med inställningen att en modell inte passar överallt utan att bolaget behöver hitta många olika verktyg som kan användas i olika kombinationer vid olika projekt och områden.

Bolaget är ansvarig för ett projekt i Rinkeby, Demokratilabb 2.0, där Familjebostäder tillsammans med Folkets Hus, Hyresgästföreningen och forskare från KTH sökt och erhållit medel för att utveckla metoder i syfte att minska segregationen. Projektet kommer att pågå under två år.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra med ett effektivt lokalutnyttjande för att underlätta för civila samhället				 Vid vakanser analyseras områdets förutsättningar och behov i syfte att säkerställa att lokalbeståndet nyttjas på bästa sätt för en hållbar utveckling.
				Analys Vid vakanser i lokalbeståndet görs bedömningen vad som är lämplig verksamhet för aktuell lokal.
 Bidra till lokala träffpunkter där bolagen närvarar				 Bolaget har hyresförhållande med Folkets Hus-rörelsen i Årsta och Rågsved. Diskussioner pågår med fastighetskontoret om förvärv av Kvarnberget 6 i Rinkeby där Folkets Hus är lokaliserat. Rinkebystråket är en ny stadsbild där service, handel och mötesplatser fogas samman för områdets utveckling.
				Analys Kvarnberget 6 tillträdades i februari 2017. I samarbete med Folkets hus pågår ett arbete med att ta fram programskisser. Bolaget tillhandahåller träffpunkter bl a i form av drygt 70 lokaler till hyresgästföreningen på lokal nivå.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				 Ta del av stadsdelens och andra kommunala bostadsbolags VP och lokala utvecklingsplaner, utifrån dessa arbeta tillsammans för att ta fram en gemensam strategi.
				Analys Genomfört i tyngdpunkterna, Rinkeby, Rågsved och Farsta.
 Utveckla nya former för hyresgästers deltagande med särskilt fokus på områdesutveckling				 Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd i samband med ombyggnationer och förändringar. Samråd med boende sker vid större ombyggnationer och förändringar. Vi planerar även för ett utvecklingsarbete för att förstärka och förnya formerna för hyresgästdialog via digitalisering, utforma digitala former för samråd och boendeinflytande.
				Analys Framtagande av nytt boinflytandeavtal pågår. Bolaget har påbörjat medborgardialog angående Fagersjö i samarbete med Stadsdelsförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Familjebostäder arbetar aktivt inom ramen för upphandling med ekonomiskt, social och ekologiskt hållbarhet. Givetvis ställs också krav utifrån mänskliga rättigheter, jämställdhet och affärsetik i våra upphandlingar.

Det innebär att hållbara upphandlingar utifrån stadens vision i kombination med affärsmässighet är en övergripande inriktning vid varje upphandling. Hållbarhetsvisionen delas med, och välkomnas av, många entreprenörer och tillsammans kan vi skapa mer klimatsmarta bostäder, trygghet i våra tyngdpunkter och bidra till att fler kan få egen försörjning genom arbete och praktik.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			
	 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	100 %	
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	50 %	

Bolagsspecifika inriktningar