



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

Sid. 1 (35)

2018-09-20

# Utfallsrapport Tertial 2 2018

## Familjebostäder

## Innehållsförteckning

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

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

## Sammanfattande kommentar

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

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

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

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

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

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

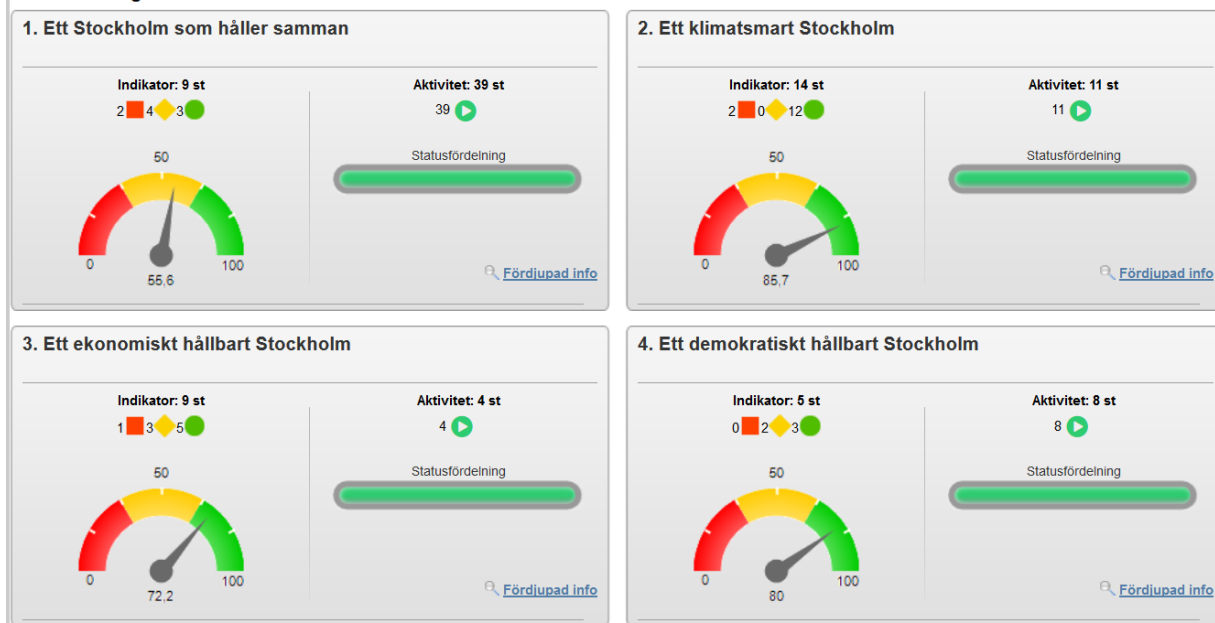
polis- och brandkårsuniformen.

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

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

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

#### KF:s inriktningsmål



## Analys av ekonomisk utveckling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Stora projekt och investeringar**

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

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







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



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

## 1. Ett Stockholm som håller samman

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

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

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

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

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

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

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









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





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












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









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







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




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




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

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

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

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

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

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

### Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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











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









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











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











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





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

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



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

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

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

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

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

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

### Bolagsspecifika inriktningar

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

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









## 2. Ett klimatsmart Stockholm







### 2.1 Energianvändningen är hållbar




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

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





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

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




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

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

## 2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

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












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

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



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

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

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

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



## 2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

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

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


## 2.5 Stockholms miljö är giftfri



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

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

## 2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

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

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



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



## Bolagsspecifika inriktningar

### 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

#### 3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

#### 3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				 Bolaget kommer att ha särskilt fokus på sina lokaler i nyproduktion samt att samverka med SBR för att bidra till möjligheter inom företagsetableringar och nyföretagande.
				<b>Analys</b> Bolaget har 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











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

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













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



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

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

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

## 3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

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

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



## Bolagsspecifika inriktningar

### 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

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

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













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

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



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

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

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

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

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



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



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



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

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

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







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

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

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

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



Flera projekt där boende är delaktiga i utvecklingen av sin närmiljö pågår inom ramen för 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.

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

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

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

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

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

### Bolagsspecifika inriktningar