



Hållbarhetsrapport 2019



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2019 i siffror	3
Vi bygger fler hem när Stockholm växer	4
Vi bidrar till en hållbar stad	6
Hyresgästerna är vårt självklara fokus	7
Vår affärsplan och våra mål	10
Familjebostäder bygger för stockholmarna	13
En god ekonomi säkrar allmännyttans ställning	18
Skärpt arbete mot korruption och fusk	20
Tryggare bostadsområden – tryggare hem	23
Hälsosamma hem och klimatsmart vardag	27
Minskad klimatpåverkan genom smartare energianvändning	29
Våra medarbetare	32
Vår organisation och styrning	34
GRI-index	37

OM KONCERNEN AB FAMILJEBOSTÄDER

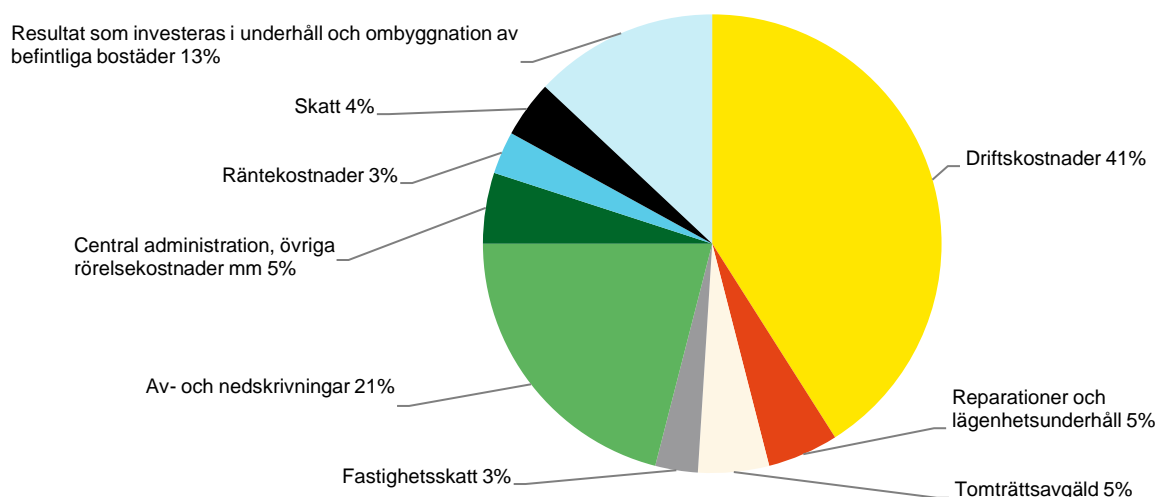
Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad genom koncernbolaget Stockholms Stadshus AB. Familjebostäder äger, utvecklar och förvaltar hyresbostäder och lokaler inom Stockholms stad. Bolaget har tre helägda dotterbolag av administrativ karaktär utan anställda; Hemmahamnen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

Denna hållbarhetsredovisning utgör Familjebostäders lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattar räkenskapsår 2019. Rapporten omfattar AB Familjebostäder och dess dotterbolag.

2019 i siffror

	2019	2018
Beståndet		
Fastigheternas marknadsvärde	41 642 mnkr	38 929 mnkr
Antal fastigheter	392	392
Antal lägenheter	19 894	19 410
Antal lokaler	2 351	2 246
Hysesintäkter bostäder	1 682 mnkr	1 599 mnkr
Hysesintäkter lokaler	223 mnkr	209 mnkr
Investeringar	1 687 mnkr	1 515 mnkr
Antal påbörjade lägenheter	579	252
Miljö		
Energianvändning kWh/m ² (Boa/Loa)	156,9 kWh/m ²	158,5 kWh/m ²
Utsläpp av växthusgaser, ton kWh/m ²	18 848 ton CO ₂ e	20 276 ton CO ₂ e
Ekonomi		
Fastighetsintäkter	1 985 mnkr	1 883 mnkr
Driftnetto	634 kr/m ²	608 kr/m ²
Resultat efter finansiella poster	342 mnkr	309 mnkr
Balansomslutning	17 226 mnkr	16 330 mnkr
Soliditet, synlig	57,2%	58,7%
Soliditet, justerad	69,5%	70,0%
Avkastning totalt kapital	2,4%	2,3%
Så tycker hyresgästerna		
Serviceindex	81	81
Produktindex	75,7	76,6
Medarbetare		
Antal anställda i medeltal	331 personer	318 personer

SÅ ANVÄNDS BOLAGETS INTÄKTER



Vi bygger fler hem när Stockholm växer

Familjebostäder har sedan bolaget grundades 1936 varit ett allmännyttigt bostadsbolag. För oss är hållbarhetsfrågorna ingenting nytt som vi adderar utan något som motiverar hela vår existens. Vi bygger inte bara bostäder. Vi skapar hem för dagens stockholmare - och morgondagens.

En långsiktig socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar utveckling är en förutsättning för oss att nå våra mål. När vi förvaltar, bygger nytt och bygger om står alltid samhällsansvaret i fokus. Vi bidrar steg för steg till att Stockholm ska vara en hållbar stad och på så sätt bidra till att nå FN:s globala mål, formulerade i Agenda 2030. Allt detta redovisar vi i denna vår tredje hållbarhetsrapport, med utgångspunkt i GRI Standard.

Fler bostäder

En av de frågor som värderas högt på stockholmarnas dagordning är tillgången till bostäder. 675 000 människor står i bostadskö. Unga människor vill flytta hemifrån och få nyckeln till sitt första egna hem. Nya stockholmare söker bostäder till en rimlig kostnad när studier eller jobb lockar i huvudstaden. Därför ökar Familjebostäder byggtakten. Under 2019 hade vi över 1 500 hyresrätter i produktion, räknat från första spadtag till godkänt slutbevis. Det är mer än på 40 år.

Under året flyttade hyresgäster in i de första Stockholmshusen, som har tagits fram för att pressa byggtider och produktionskostnader. Ännu ett Stockholmshusprojekt byggstartades i Farsta strand och under de kommande åren planerar Familjebostäder för ytterligare 750 hyresrätter i nya Stockholmshus. Får vi förutsättningar att fortsätta bygga Stockholmshus i tillräckligt stor volym skulle det innebära ett genombrott mot ständigt ökande produktionskostnader och en avgörande förutsättning för möjligheternas Stockholm.

Trygghet tillsammans

Våra hyresgästers hem, kvarter och bostadsområden ska kännas trygga. Familjebostäders omfattande trygghetsarbete sker i samverkan med andra samhällsaktörers viktiga insatser; stadsdelsförvaltningarna, polisen, föreningslivet och andra fastighetsägare. Tillsammans stärker vi tryggheten, både genom långsiktigt förebyggande arbete och genom trygghetsronderingar, bättre lås, ljusare källare och hög kvalitet i förvaltningen av våra hus.

Vi har särskilt fokus på våra tyngdpunktsområden Rinkeby, Tensta, Rågsved och Fagersjö och 2019 ökade vårt trygghetsindex i den årliga hyresgästenkäten.

Minskad klimatpåverkan

Våra klimat- och miljömål är höga och ska ligga i framkant för att pressa utvecklingen på bostadsmarknaden. Familjebostäder har kommit en bra bit på väg. De senaste 10 åren har vi reducerat energianvändningen med drygt 20 procent genom exempelvis tilläggsisolering, fönsterbyten och ventilationsöversyn. Koldioxidutsläppen har minskats genom mer miljövänlig fjärrvärme. Totalt har vår klimatpåverkan sjunkit med 40 procent och utsläppen fortsatte nedåt även 2019.

Digitalt först

Dagens och morgondagens hyresgäster förväntar sig snabb service och ökad tillgänglighet. Ärenden ska kunna utföras i mobilen – utan långa telefontider eller frankerade kuvert. Hemmen ska vara uppkopplade. Det ska vara möjligt att dela tjänster, enkelt att åka kollektivt, finnas bra service för cyklar och för att ta emot paket och varor som beställs via nätet. 2019 antog vi vår första strategi för mobilitet och vi satte upp målet att vara helt nyckelfria år 2025.

2019 införde Familjebostäder ett nytt verksamhetssystem. Det möjliggör en mer modern förvaltning, effektivare arbetsprocesser och fler digitala tjänster till våra hyresgäster. Vi ser fram emot att vässa våra e-tjänster under 2020, så att Familjebostäder kan möta upp ännu bättre våra hyresgästers förväntningar på snabb service.

Jag vill rikta ett varmt tack till samtliga medarbetare. Det är tack vare er som bolaget utvecklas. Ett stort engagemang och starkt fokus på våra kunder gör Familjebostäder bättre varje dag – och Stockholm till en mer hållbar stad.

Jonas Schneider, VD



AGENDA 2030 – FN:S GLOBALA MÅL

Familjebostäder bidrar till att Stockholm ska vara en hållbar stad och på så sätt bidra till att nå FN:s globala mål, formulerade i Agenda 2030. I den här hållbarhetsrapporten kan du se vilka globala mål som är aktuella för bolagets verksamhet.

Vi bidrar till en hållbar stad

Familjebostäder är en av Stockholms största fastighetsägare. 42 000 stockholmare har sitt hem hos oss. Våra hus byggs och förvaltas, så att våra hyresgäster ska kunna bo tryggt och hållbart hos oss. Vi minskar vårt ekologiska fotavtryck både när vi bygger nytt och i våra befintliga hus.

ERBJUDA HEM

Familjebostäder erbjuder stockholmarna hem att trivas i. Anställda husvärdar, drifttekniker och förvaltare i 10 förvaltningsteam sköter om våra fastigheter, medan mark- och städentreprenörer, avfallsentreprenörer samt leverantörer för inre lägenhetsunderhåll upphandlas. Miljöstugor, cykelrum och bra kommunikationer ger hyresgästerna möjlighet att göra miljömedvetna val. En ny strategi för mobilitet ska underlätta för våra hyresgäster att resa klimatsmart. För en rättvis förmedling hyrs lägenheterna ut via den gemensamma bostadskön i Stockholm. Under 2019 lämnades 1 521 hyresrätter till Bostadsförmedlingen.

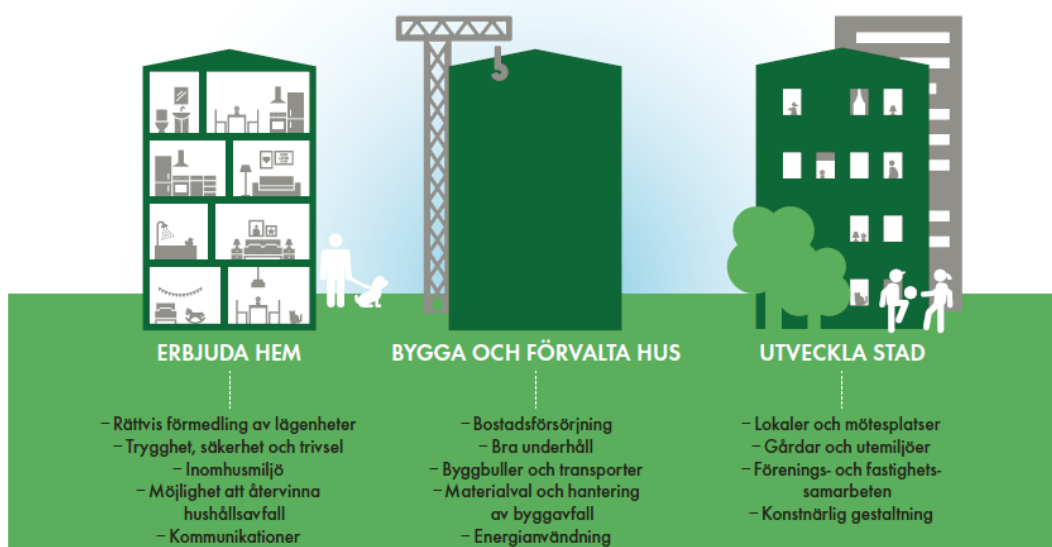
BYGGA OCH FÖRVALTA HUS

Staden fortsätter att växa och bristen på bostäder är stor. Därför bygger vi rekordmycket de kommande åren. Bolagets byggprojekt leds av interna och externa projektledare. Vi samarbetar med upphandlade arkitekter och byggentreprenörer vid både om- och nybyggnation. Nyproduktionens påverkan på grannar och miljö ska minimeras. Alla material ska vara giftfria, byggavfallet ska vara så litet som möjligt och återvinnas. I förvaltningen av fastigheterna tar vi vår del av ansvaret för att minska utsläpp av växthusgaser, bland annat genom att kontinuerligt sträva efter minskad energianvändning. Ett bra underhåll av lägenheter och fastigheter är viktigt för att våra hyresgäster ska trivas och för att de ska hålla också för framtida hyresgäster. Både våra bostäder, fastigheter och utemiljöer ska vara trygga och snygga.

UTVECKLA STAD

När staden växer med nya bostäder, utvecklas också områden och platser. Familjebostäder samarbetar med stadsdelsförvaltningar, föreningsliv, andra fastighetsägare, polisen och inte minst med hyresgästerna för att utveckla en stad där människor trivs och är trygga. Bolagets lokalutbud gör ett levande stadsliv möjligt med handel, service och mötesplatser.

EN LEVANDE AFFÄRSMODELL



Hyresgästerna är vårt självklara fokus

En god dialog med våra viktigaste intressenter är en förutsättning för att lyckas med vårt uppdrag. Hyresgästerna är vår allra viktigaste intressent. Deras upplevelser av sina hem, bostadsområden och oss som hyresvärd är centrala när vi utvecklar verksamheten.

Familjebostäders viktigaste intressenter är hyresgästerna, hyresgästföreningen, entreprenörer och leverantörer, myndigheter och bolag, ägarna Stockholms stad, medarbetarna samt närboende och allmänhet.¹

HYRESGÄSTER

Familjebostäder har över 42 000 hyresgäster. Dialogen med våra hyresgäster startar vid kontraktsskrivning och fortsätter tills hyresgästen flyttar ut. Vi kallar det för kundresan och det pågår ett utvecklingsarbete inom bolaget att förtydliga och utveckla den ytterligare. Våra hyresgäster når oss i vardagen med synpunkter, önskemål och frågor via telefon, e-post, sociala medier, digitala tjänster eller besök. Förvaltningsteamet är dagligen i fastigheterna och möten med de boende är en naturlig del i vår relation.

Varje år genomför vi en hyresgästenkät som förmedlas via e-post, post och personliga möten. I enkäten mäter vi service-, trygghets- och produktindex. Serviceindex visar hur hyresgästerna upplever mötet med Familjebostäder. Här finns frågor som rör hur hyresgästen upplever att den blir tagen på allvar, om boendet är tryggt, rent och om hyresgästen får hjälp när det behövs. Produktindex avser egenskaper hos lägenheterna samt i och omkring fastigheterna. Resultatet visar att hyresgästerna är nöjda med den service vi ger, men att vi kan utveckla åtgärder för att förbättra städning av allmänna utrymmen och snöröjning. Årets enkätresultat och planerade åtgärder återkopplades till hyresgästerna i november via ”Mina Sidor” på webben och information i portarna.

I byggprojekten kommunicerar vi med hyresgästerna redan före byggstart. Genom marknadsanalyser fångas behov och förutsättningar hos både blivande hyresgäster och i omgivningen upp. För att bli ännu bättre på att göra tidigare analyser i våra byggprojekt håller vi på att utveckla våra analysmetoder och som en del av detta deltog Familjebostäder i Openlab under hösten. Openlab är ett kreativt center för samhällsutmaningar, grundat av Stockholms stad i samarbete med bland annat Länsstyrelsen och KTH. Målet är att skapa förutsättningar för innovativa lösningar som kan höja livskvaliteten för stockholmarna. Vi bad studenterna i Openlab utreda hur vi kan bygga för att möta hyresgästernas behov i framtiden.

Under projekttiden har vi en pågående dialog med våra hyresgäster från planeringsskedet till dess att hyresgästen flyttar in i den nya eller renoverade lägenheten. Dagens dialogformer är under utveckling med målet att vi ska bli ännu bättre på att i ett tidigt skede skapa samverkan och dialog med de boende och fånga upp deras förväntningar. Under pågående byggprojekt förs en dialog med de kringboende om störningar och aktiviteter som påverkar intilliggande fastigheter.

¹ 2017 gjordes en kartläggning över bolagets viktigaste intressenter och deras viktigaste frågor. Kartläggningen är fortfarande aktuell och beskrivs i 2017 års hållbarhetsredovisning.

Bolaget skickar som rutin ut en enkät till hyresgäster som flyttat in i våra nyproduktionsprojekt för att ta del av deras synpunkter på bostaden. Detta blir viktig input för oss i kommande projekt.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

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

LOKALHYRESGÄSTER

Familjebostäder hade vid årsskiftet 982 kommersiella lokaler. Särskilda lokalförvaltare skriver kontrakt och ansvarar för dialogen med lokalhyresgästerna om hur vi som fastighetsägare kan bidra till goda förutsättningar för deras affärsidé och utveckling. Under 2019 tog lokalenheten fram en strategi för hur dialogen med lokalhyresgäster kan utvecklas inför nya avtalsperioder, med syftet att upprätthålla den goda relationen. Strategin kommer att sjasättas i början av 2020.

MEDARBETARNA

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

ENTREPRENÖRER OCH LEVERANTÖRER

Bolaget behöver goda affärsrelationer för att nå våra mål. Relationen till våra byggentreprenörer är särskilt viktiga för bostadsproduktionen. Detta når vi främst genom noggranna upphandlingsunderlag samt via projektledaren, som är vår kontakt gentemot entreprenören under produktionstiden.

Under 2019 arrangerade Familjebostäder marknadsträffar för leverantörer för att synliggöra bolaget som beställare och öka vår marknadskännetid. Det är också ett sätt för oss att marknadsföra våra kommande upphandlingar för att få in fler anbud och på så sätt öka konkurrensen. En av årets marknadsträffar riktade sig till utländska leverantörer inom byggbranschen.

Därtill har bolaget löpande dialog vid upphandling, avtalsuppföljning med befintliga leverantörer och i samband med olika utvecklingssamarbeten. Särskilt viktig är dialogen inom exempelvis avfallshantering och energi, där bolaget har högt ställda mål.

MYNDIGHETER OCH BOLAG

För att lyckas med vårt uppdrag samarbetar Familjebostäder med många myndigheter. Polisen är en viktig samarbetspartner i flera av våra bostadsområden i frågor om trygghet och säkerhet. Rättvist byggande (se sidan 21) innebär dialog med Ekobrottsmyndigheten, gränspolisen, Skatteverket och Arbetsmiljöverket.

Vi samarbetar också med bolag inom Stockholms stad, som till exempel Svenska bostäder, Stockholmshem, Stockholm parkering, SISAB och Bostadsförmedlingen. Exempel på ett pågående samarbete är Stockholmshyra (se sidan 13).

ÄGAREN STOCKHOLMS STAD

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

mycket inom staden, särskilt med de förvaltningar som ansvarar för exploatering, stadsbyggnad, trafik och miljö samt de olika stadsdelarna. Som exempel har projektutvecklingsavdelningen ett nära och långsiktigt samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret då det gäller nyproduktionsprojekt.

Stockholmshusen är ett exempel på en nära dialog och samarbete med både Stockholms stad, Stockholmshem och Svenska bostäder där vi samlar vår bostadsbyggarkraft med målet att i hög takt skapa tusentals nya hyresrätter.

NÄRBOENDE OCH ALLMÄNHET

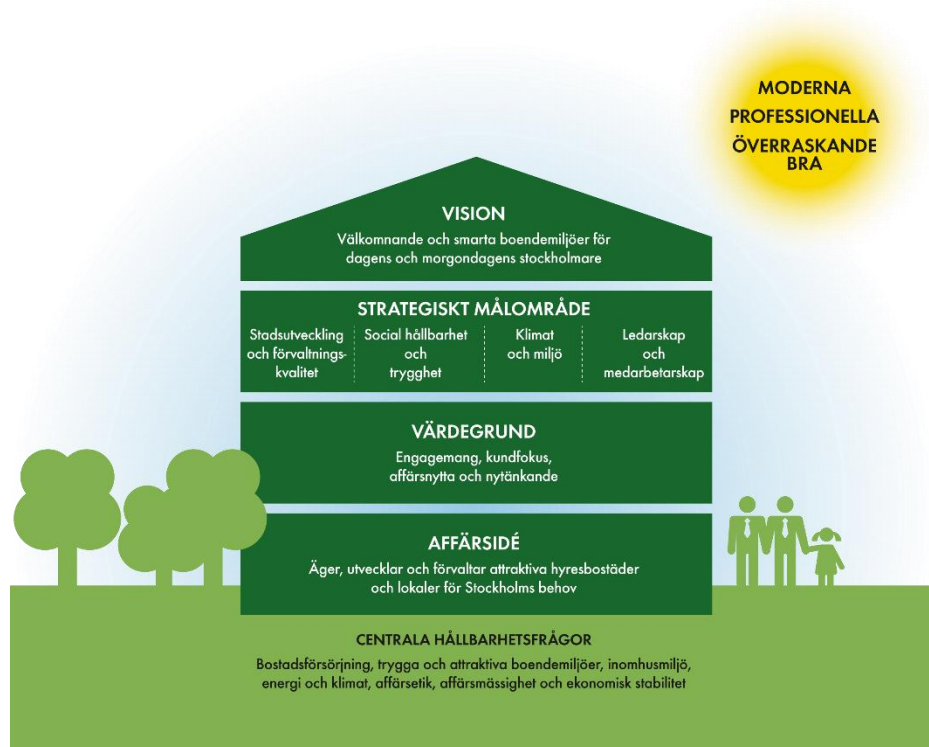
Bolaget följer aktuella frågor i samhället för att säkerställa att vi tar hänsyn till frågor som är viktiga för stockholmarna. Vi för också en dialog med närboende i områden där vi bygger nytt, bygger om eller utför underhållsåtgärder genom att bjuda in till olika former av möten. Vi samarbetar också med lokala föreningar som på olika sätt bidrar till en positiv utveckling i våra bostadsområden.

Vår affärsplan och våra mål

Familjebostäders arbete tar avstamp i vår affärsplan med tydliga mål. Därifrån tar vi ut riktningen för att nå bolagets vision: Välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare.

För att säkerställa att Familjebostäder lever upp till uppdraget från ägaren och samtidigt möta förutsättningarna på marknaden och säkerställa en långsiktigt hållbar affär upprättas en flerårig affärsplan. Affärsplanen omfattar en analys av marknaden tillsammans med långsiktiga mål och strategier. Affärsplanen revideras årligen och antas av styrelsen tillsammans med den årliga verksamhetsplanen och budgeten.

Affärplanering är en dynamisk process där behov och frågeställningar kan förändras över tid och tillvägagångssättet för planering därmed skilja sig åt mellan åren. Planering på enhetsnivå behöver löpande anpassas för att kunna nå målen.



Affärsplanen utgår från våra ägardirektiv², Stockholms stads vision³, det grundläggande allmännyttiga uppdraget⁴ och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Fyra strategiska målområden anger riktningen för förverkligandet av bolagets vision.

STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN

Familjebostäder har identifierat fyra långsiktiga strategiska målområden som reviderades under året: *stadsutveckling och förvaltningskvalitet, social hållbarhet och trygghet, klimat och miljö samt ledarskap och medarbetarskap.*

² Ägardirektiven i kommunfullmäktiges årliga budget finns att läsa på www.stockholm.se/budget

³ Stockholm stads "Vision 2040 – ett Stockholm för alla".

⁴ Se sverigesallmannytta.se/allmannyttans-roll-och-uppdrag/

Stadsutveckling och förvaltningskvalitet

2019 påbörjade Familjebostäder 579 nya hyresrätter. De närmaste åren är målet att vi ska fortsätta påbörja minst 500 hyresrätter per år och färdigställa lika många. För att nå målen krävs en stabil ekonomi, marktillgång, engagerade medarbetare och ökad produktivitet. Samtidigt ska vi hålla en hög nivå i underhålls- och ombyggnadsarbetet i våra befintliga fastigheter för att möta våra kunders förväntningar. Ett utvecklingsarbete för att långsiktigt förstärka vårt underhållsarbete påbörjades.

Social hållbarhet och trygghet

Familjebostäder arbetar för att skapa attraktiva bostadsområden. Åtgärder för att stärka tryggheten bedrivs genom utvecklade samarbeten med stadsdelsförvaltningar, civilsamhälle, näringsliv och polis.

Vi arbetar långsiktigt med sommarjobb till ungdomar, sommaraktiviteter för barn, praktik och stockholmsjobb till personer som varit långtidsarbetslösa. Ett antal bostäder tillhandahålls via Bostadsförmedlingen till människor som är hemlösa och korttidsboenden till personer som av olika anledningar hamnat utanför bostadsmarknaden.

Klimat och miljö

Bolaget ska i alla delar av verksamheten bidra till en långsiktigt ekologiskt hållbar utveckling och arbetar aktivt för att minska klimat- och miljöpåverkan. Det innebär minskad energianvändning, egen produktion av förnybara energikällor, höga krav på såväl material som energiförbrukning i vår nyproduktion, källsortering i alla våra fastigheter och en ökad insamling av matavfall.

Ledarskap och medarbetarskap

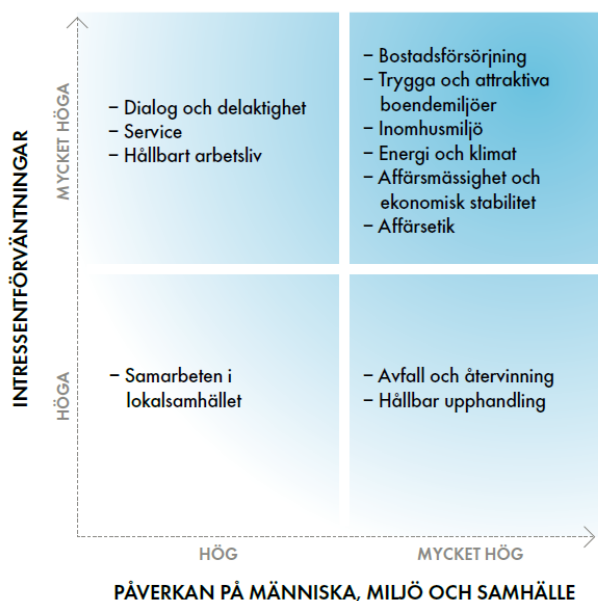
Familjebostäders medarbetare är förutsättningen för att lyckas med bolagets uppdrag. För att fortsätta rekrytera rätt kompetens i hård konkurrens krävs ett starkt arbetsgivarvarumärke, en god arbetsmiljö och utveckling av företagskultur, ledarskap och medarbetarskap. Bolagets värdegrund, EKAN, med ledorden Engagemang, Kundfokus, Affärsnytta och Nytänkande ger medarbetarna stöd att arbeta för ett starkt varumärke.

CENTRALA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Hållbarhetsredovisningen är upprättad utifrån GRI Standards, Global Reporting Initiativ (Nivå: core). Bolaget har prioriterat sex väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån en analys av våra intressenters viktigaste frågor och hur de påverkar människa, miljö och samhälle⁵. Frågorna är *bostadsförsörjning, trygga och attraktiva boendemiljöer, inomhusmiljö, energi och klimat, affärsmässighet* och *ekonomisk stabilitet* samt *affärsetik*. Våra viktigaste hållbarhetsfrågor följs upp med hjälp av de indikatorer som finns listade i GRI-index på sidan 37-39.

⁵ Analysen gjordes inför 2017 års rapport och är fortfarande aktuell.

Våra intressenters viktigaste frågor och hur de påverkar människa, miljö och samhälle

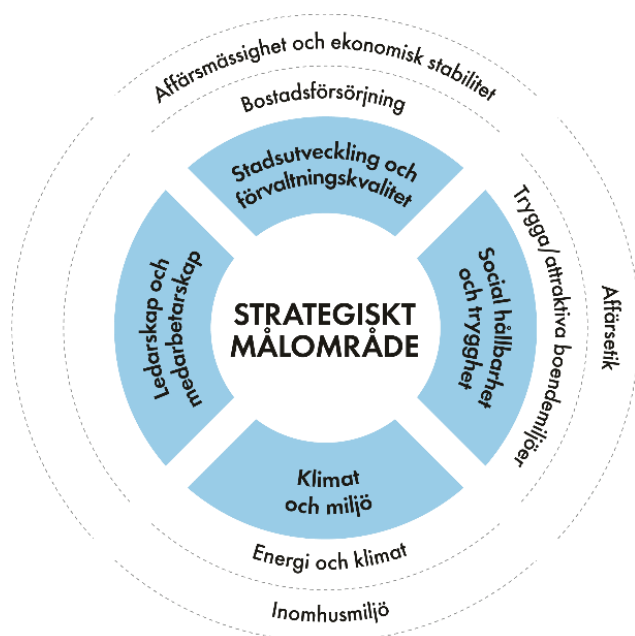


Familjebostäder följer upp hållbarhetsfrågorna som en del av bolagets strategiska arbete. De centrala hållbarhetsfrågorna är kopplade till tre av de strategiska målområdena:

- *Stadsutveckling och förvaltningskvalitet*: bostadsförsörjning samt affärsmässighet och ekonomisk stabilitet
- *Social hållbarhet och trygghet*: trygga och attraktiva boendemiljöer samt affärsetik
- *Klimat och miljö*: energi och klimat samt inomhusmiljö

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

Våra centrala hållbarhetsfrågor kopplat till våra strategiska målområden





Globalt målområde 11 Hållbara städer och samhällen

Hållbarhetsfråga: Bostadsförsörjning

Strategiskt målområde: Stadsutveckling och förvaltningskvalitet

Familjebostäder bygger för stockholmarna

Familjebostäder bygger rekordmånga nya hyresrätter. Under 2019 påbörjade vi 579 nya hyresrätter och färdigställde 484. Vi ökar byggtakten i ett växande Stockholm.

Stockholm växer snabbt och bostadskön uppgår fortfarande till drygt 10 år. För att möta bostadsbristen och nå Stockholms stads höga mål för nya bostäder bygger Familjebostäder mer än på 40 år. Det sker främst i anslutning till våra befintliga fastigheter och via markanvisningar i stadsutvecklingsområden. Vid årets slut hade Familjebostäder omkring 1 300 hyresrätter i produktion, en nivå som förväntas öka de kommande tre åren. Under 2019 ansökte Familjebostäder om nya anvisningar av mark för att bygga 3 325 hyresrätter. 2 anvisningar beviljades motsvarande 217 hyresrätter. För att kunna nå stadens byggmål för de kommunala bostadsbolagen krävs fler markanvisningar kommande år.

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

En del i bolagets nyproduktion är Stockholmshusen, stadens bolagsgemensamma satsning för att i hög takt bygga kostnadseffektiva hyresrätter. Under 2019 blev de första Stockholmshusen inflyttningsklara i Rågsved och ytterligare Stockholmshus påbörjades i Farsta strand. Satsningen innebär seriellt byggande av hus som uppfyller högt ställda krav på god arkitektur, energianvändning och tillgänglighet. En stor volym stödjer branschens utveckling av tidseffektiv och kvalitativ bostadsproduktion. 2020-2022 planerar Familjebostäder för sju nya Stockholmshusprojekt med 750 hyresrätter.

HEM FÖR ALLA

Över 42 000 stockholmare bor i våra hyresrätter. Genomsnittsytan på våra hyresrätter är 65 kvm. Det vanligaste är tvårumslägenheter (7 400) och tretrumslägenheter (6 200).

I planeringen av nya bostäder kartläggs efterfrågan av olika lägenhetsstorlekar, så att nyproduktionen kompletterar det befintliga bostadsutbudet. Bostäder för unga och studenter är prioriterade, men även alternativa boendeformer som kollektivhus. 2019 påbörjades bygget av två fastigheter med studentlägenheter och ett nytt kollektivhus.

Bolaget tar ett bostadssocialt ansvar genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter och lägenheter inom Stockholms stads projekt Bostad Först för att hjälpa människor i hemlöshet. Vi tillhandahåller också genomgångsbostäder till stockholmare som av ekonomiska eller sociala skäl har hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

STOCKHOLMSHYRA

I maj 2019 kom Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska bostäder överens med Hyresgästföreningen region Stockholm om att införa Stockholmshyra. Med Stockholmshyra får vi en systematisk tillämpning av det så kallade bruksvärdessystemet,

det vill säga att likvärdiga lägenheter har lika hyra. Under 2019 påbörjade vi arbetet med att göra inventeringar av ett antal lägenheter runt om i Stockholm för att dokumentera fakta som är viktiga i det fortsatta arbetet. Nya hyror kommer att börja införas tidigast under hösten 2020.

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Våra hus och lägenheter ska vara trivsamma att bo i både för dem som hyr i dag och för dem som flyttar in efteråt. Inventeringar prioriteras för att bland annat efterleva myndighets- och miljökrav. Underhållsåtgärderna genomförs för att behålla eller helst öka fastighetens kvalitet. När renovering pågår vill vi minimera de störningar i boendemiljön som underhållsprojekt kan innebära. God kontroll av underhållsbehovet och kontinuerliga åtgärder borgar för en generellt god lägenhetsstandard i beståndet.

Bolaget har avtal med Hyresgästföreningen om hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll (HLU). Avtalet ger hyresgästerna rätt till underhåll med bestämda tidsintervaller, till exempel målning och nya vitvaror. Under 2019 tapetserades 3 507 rum om och 933 rum fick nya golv.

KUNDSERVICE

Vårt mål är att göra det enkelt för våra hyresgäster att ta kontakt med oss och utföra tjänster via mobil eller dator, när det passar dem. Under 2019 införde Familjebostäder ett nytt verksamhetssystem som möjliggör för fler e-tjänster kommande år. Under våren 2020 inför bolaget digital signering och som ett första steg kan hyresgästerna signera avtal för till exempel parkeringsplatser direkt på webbplatsen.

Omkring 9 000 hyresgäster ringde till Familjebostäders kundservice varje månad.

- 75 procent fick svar inom 1,5 minut
- 94 procent var nöjda med telefontiden
- 90 procent var nöjda med bemötandet

Över en miljon besök gjordes på familjebostader.com och 80 procent av dem använder tjänsterna på Mina sidor. 30 procent av alla felanmälningar gjordes digitalt via Mina sidor.

	2019	2018	2017
Antal färdigställda lägenheter (st)	484	276	170
Antal påbörjade lägenheter (st)	579	252	478
Antal färdigställda studentbostäder (st)	0	0	86
Antal lägenheter i produktion (st)	1 249	987	973
Investering i nyproduktion (mnkr)	1 315	945	920
Investering i underhåll och ombyggnad (exkl. inre underhåll, tillval och resultatfört underhåll) (mnkr)	358	565	325
Resultatfört underhåll inkl. HLU och tillval (mnkr)	101	102	93
Totalt antal lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling (st)	1 521	1 482	1 491

FASTIGHETSBESTÅNDET

Bostäder

Familjebostäder har totalt 19 894 lägenheter vid årets slut och de flesta ligger i södra Stockholm, men den enskilda stadsdel där de flesta av våra hyresgäster bor är Rinkeby. De flesta fastigheterna är uppförda åren 1945 - 1959. Andelen nyproducerade lägenheter ökar och vår projektportfölj omfattar närmare 5 000 byggrätter.

Nyproduktion - byggstartade lägenheter 2019

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Farsta	Källvreten 1	98
Farsta Strand	Bjurö 2	92
Hägerstensåsen	Banken 3	99
Solberga	Prästgårdshagen 1	65
Solberga	Kabelverket 17	129
Årsta	Gisslaren 1	96
	Totalt	579
Förvärvade fastigheter		
Bandhagen	Filmen 2*	84
	Totalt inkl. förvärvade fastigheter	663

*Fastigheten Filmen 2 förvärvades under året.

Nyproduktion - färdigställda lägenheter 2019

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Solberga	Promenadskon 1	161
Rågsved	Säterhöjden 1	70
Högdalen	Filmcementet 4	37
Vasastan	Algoritmen 1	42
Årsta	Rösträknaren 1	167
	Totalt	477

* Utöver de färdigställda lägenheterna i nyproduktionsprojekten tillskapades också 7 lägenheter i samband med ombyggnationen av Björken 18 och Ordensgillet 1. Totalt färdigställdes 484 lägenheter under året.

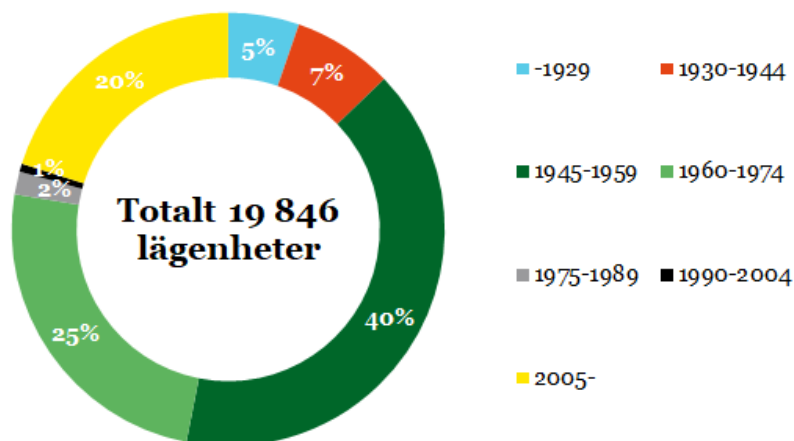
Pågående ombyggnation 2019

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Planerat	
			färdigställande	Beslutat investering (mnkr)
Östermalm	Björken 18	30	2019	181*
Rinkeby	Kvarnberget 9	0	**	434
Kungsholmen	Väktaren 37	61	2022	84
Södermalm	Dykärret 1	0	2020	50
	Totalt	91		697

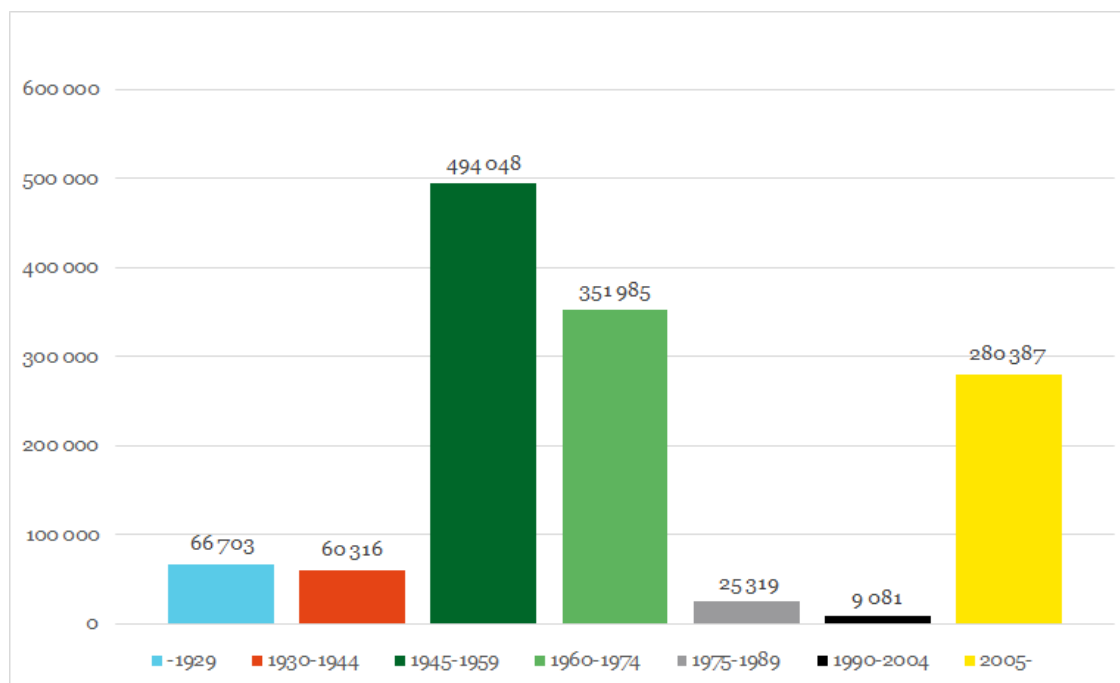
*Reviderat genomförandebeslut 2019, ny budget beslutades

**Fastigheten Kvarnberget 9 såldes till Hemsö Fastighets AB 2019. Hemsö planerar att färdigställa ombyggnationen under 2020.

Lägenhetsbestånd fördelat på byggnadsår



Antal m² BOA fördelat på byggnadsår



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

Lokaler

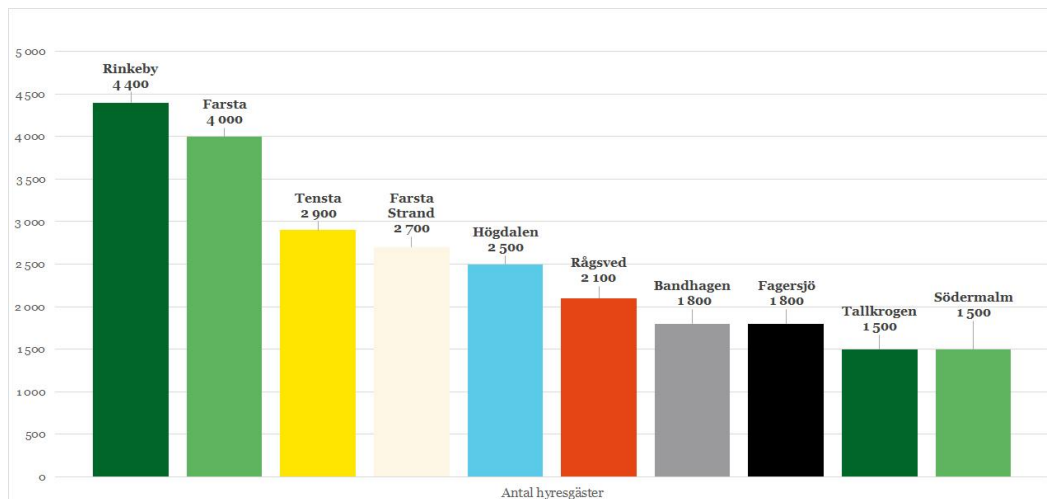
Familjebostäder strävar efter ett lokalutbud i våra fastigheter, där vi kan ge närservice till de boende, bidra till arbetstillfällena och en levande stadsdel. Våra lokaler möjliggör ett aktivt förenings- och kulturliv. I dag rymmer våra kommersiella lokaler allt från butiker och kontor till verksamheter inom vård, omsorg och skola.

Vi äger också centrumanläggningar, bland annat i Gubbängen och Årsta. I Gubbängens centrum pågår ett utvecklingsarbete för att skapa en attraktiv mötesplats för de kringboende. Under hösten 2019 påbörjades ett stort konstprojekt för att rusta upp utemiljön i anslutning till centrum. I Rinkeby har Familjebostäder tidigare utvecklat Rinkebystråket. Under 2019 påbörjades ett arbete med att bättre anpassa konceptet till

förutsättningarna. Vår ambition är att hitta långsiktigt hållbara verksamheter som bidrar till att skapa arbetstillfällen och erbjuder service till rinkebyborna. Vid årets slut hade Familjebostäder totalt 2 351 lokaler varav 982 kommersiella lokaler.

VÅRA HYRESGÄSTER

Familjebostäder har totalt 42 330 hyresgäster. De flesta bor i följande områden:



- 45 procent är ensamstående
- 36 procent är barnfamiljer
- 19 procent är sambo/gifta/utan barn
- 25 procent är under 18 år
- 51 procent är kvinnor
- Hälften är födda utomlands eller har två föräldrar som är födda utomlands.
- Medelinkomsten är 378 000 kronor
- Medelåldern är 38 år



Globalt målområde 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Hållbarhetsfrågor: Affärsmässighet och ekonomisk stabilitet
Strategiskt målområde: Stadsutveckling och förvaltningskvalitet

En god ekonomi säkrar allmännyttans ställning

En god lönsamhet över tid och nöjda kunder är nyckeln till framgång där överskottet skapar utrymme för bolaget att investera i stadsutveckling och ökad förvaltningskvalitet i våra fastigheter.

Familjebostäders fastigheter är en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. Med en lönsam utveckling av våra fastigheter och en stabil ekonomi skapas förutsättningar att fortsätta bygga och förvalta stockholmarnas bostäder med attraktiva hyresrätter och god service till våra hyresgäster. Familjebostäder har ett allmännyttigt syfte och verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer i enlighet med lagstiftningen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Utdelning sker i enlighet med Allbolagstiftningen 3§ och under 2019 stannade i princip hela bolagets resultat i bolaget för investering i nya bostäder.

INVESTERINGAR

Den övergripande ambitionen är att ha en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj där utveckling av befintligt bestånd kompletteras med lönsamma investeringar i nyproduktion som skapar värdetillväxt. Att utveckla fastighetsportföljen genom att investera i ny- och ombyggnation är en del av bolagets uppdrag och strategi för att bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm. Investeringsvolymen är fortsatt hög och uppgår 2019 till 1 315 mnkr i nyproduktionen och 358 mnkr i om- och tillbyggnad samt underhåll. Investeringar i nyproduktion samt om- och tillbyggnad sker med marknadsmässiga avkastningskrav via eget och upplånat kapital. Bolagets positiva kassaflöde från löpande verksamhet bidrar till investeringskraften och finansierar större delen av investeringar i befintligt bestånd. All extern finansiering sker via Stockholms stads internbank.

Värdehöjande investeringar och investeringar som påverkar driftresultatet positivt görs löpande i befintligt fastighetsbestånd utifrån en långsiktig plan för underhåll. Investeringarna omfattar bland annat åtgärder för att spara energi och öka trygghet.

AVKASTNING

Verksamhetens och enskilda fastigheters ekonomiska utveckling följs upp årligen utifrån totalavkastning. Bolagets målsättning är en god och långsiktigt hållbar totalavkastning i nivå med andra liknande fastighetsägare. Bolagets totalavkastning uppgick 2019 till 6,4 (7,5) procent. Direktavkastningen uppgår till 2,2 (2,2) procent och avkastning på det totala kapitalet uppgår till 2,4 (2,3) procent, vilket är i linje med bolagets strategiskt långsiktiga mål. En god lönsamhet är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla vår förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd och genomföra planerad ny- och ombyggnation.

FINANSIELL STABILITET

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet där bolaget ska uppfylla ägarnas förväntan på en god avkastning tillsammans med en finansiellt stabil

verksamhet. Bolaget finansiella ställning är fortsatt god med en synlig soliditet på 57,2 procent och en justerad soliditet på 69,5 procent. Den goda soliditeten skapar möjlighet för tillväxt. Det är positivt för bolagets ekonomiska utveckling, även om soliditeten minskar på kort sikt.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

En del av det ekonomiska värde som bolaget skapar avser värdeförändring i fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet värderas varje år genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod. Under 2019 ökade marknadsvärdet till 41 642 miljoner kronor vilket innebar en värdeökning med 4,1 procent i fastighetsbeståndet. Marknadsvärdet ökade med nästan 7 procent jämfört med 2018, inklusive investeringar i pågående ny- och ombyggnation samt årets köp- och försäljningar. Över en femårsperiod har marknadsvärdet ökat från 19 905 kr/kvm till 27 036 kr/kvm.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mnkr	2019	2018	2017
Verkligt värde vid årets början	38 929	35 500	32 417
Köp	85	0	36
Försäljningar	-377	0	0
Investeringar i nyproduktion	925	945	921
Investeringar i befintligt bestånd	489	567	230
Orealiserade värdeförändringar	1 591	1 917	1 896
Verkligt värde vid årets slut	41 642	38 929	35 500

HYRESUTVECKLING OCH DRIFTNETTOUTVECKLING

Hyresutvecklingen för bostäder förhandlas årligen centralt med hyresgästföreningen. Den generella hyreshöjningen för bostäder uppgick till i snitt 2,35 procent 2019 vilket motsvarar en hyreshöjning på 157 kr per månad för en medelstor lägenhet på 64 kvm. Förhandlingen med hyresgästföreningen resulterade i en hyresutveckling på 1,95 procent för 2020.

Driftnetto per kvadratmeter är ett vanligt mått på en kostnadseffektiv förvaltning inom fastighetsbranschen. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader, ökade 2019 främst till följd av tillkommande nyproducerade bostäder.

	2019	2018	2017
Årets resultat efter skatt (mnkr)	267	238	228
Direktavkastning (%)	2,2	2,2	2,4
Avkastning på totalt kapital (%)	2,4	2,3	2,7
Synlig soliditet (%)	57,2	58,7	61,5
Justerad soliditet (%)	69,5	70,0	71
Marknadsvärde (mnkr)	41 642	38 929	35 500
Driftnetto (kr/m ²)	634	608	617



Globalt målområde 12 Hållbar konsumtion och produktion

Hållbarhetsfråga: Affärsetik

Strategiskt målområde: Social hållbarhet och trygghet

Skärpt arbete mot korrupktion och fusk

Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Stockholm och det är viktigt att de förmedlas till stockholmarna på ett öppet och rättvist sätt. Familjebostäder har ett stort ansvar för att det sker korrekt, transparent och med integritet.

RÄTTVIS UTHYRNING

Familjebostäders hyresrätter förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bostäderna förmedlas efter kötid genom ett transparent och rättvist system. Utöver det behöver hyresgästen uppfylla ett antal kriterier för att kunna teckna ett hyreskontrakt.

Uthyrningsprocessen följs upp kontinuerligt för att se till att rutiner och riktlinjer följs.

Varje år upprättas en väsentlighets- och riskanalys på bolagsnivå. Uthyrning av bostäder och upphandling är två av de viktigaste områdena inom det affärsetiska området och följs därför upp med särskild omsorg.

ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

I oktober skärptes Hyreslagen för att motverka problematiken med oriktiga hyresförhållanden, det vill säga svarthandel med hyresavtal, skenbyten, olovliga andrahandsupplåtelse med mera. Oriktiga hyresförhållanden i kombination med dagens bostadsbrist bidrar till såväl en skev bostadsmarknad som ockerhyror, men det skapar också otrygghet för både andrahandshyresgäster och omkringboende som inte känner igen sina grannar. Familjebostäder arbetar aktivt för att minimera oriktiga hyresförhållanden. Två medarbetare arbetar heltid med detta. Vid ansökningar om lägenhetsbyten görs fördjupade kontroller för att motverka handel med kontrakt och så kallade skenbyten. Arbetet ledde till att totalt 72 lägenheter frigjordes för uthyrning via Bostadsförmedlingen under 2019.

INTERN KONTROLL AV UTHYRNINGEN

Under året granskade bolaget processen för andrahandsuthyrning av lägenheter för att säkerställa att de kontroller som genomförs är effektiva. I granskningen ingick tio procent av inkomna andrahandsansökningar under perioden maj 2018 - april 2019. Resultatet visade att bolaget kan stärka den interna kontrollen kring andrahandsuthyrning genom att dokumentera och kommunicera arbetssätt och kontroller tydligare.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Familjebostäder köper varje år produkter och tjänster för miljardbelopp och hållbarhet är en viktig del i vår inköpsprocess. Bolaget arbetar efter en så kallad kategoristyrd inköpsprocess, som skapar goda förutsättningar för hållbara inköp och effektiva avtalsuppföljningar genom nära samarbete mellan bolagets avdelningar och enheter. Kategoristyrningsarbetet gör det också möjligt att agera strategiskt och vara proaktiva genom god framförhållning och planering.

Upphandlingar sker enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). I samtliga upphandlingar ställer bolaget krav för att minska negativa effekter på bland annat miljö och social hållbarhet. Det ställs exempelvis krav på ett aktivt miljöarbete i enlighet med ISO: 14001:2015 eller motsvarande genom byggvarubedömningen, på socialt ansvarstagande som att leverantören ska erbjuda goda arbets- och anställningsvillkor fria från diskriminering samt tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar. Alla som företräder våra leverantörer, såväl medarbetare som entreprenörer, är med och påverkar hur vårt bolag uppfattas. För att säkerställa ett förtroendefullt och enhetligt bemötande har bolaget tagit fram riktlinjer för uppträdande hos kund, som ska följas av samtliga entreprenörer.

BEVAKNING AV LEVERANTÖRER

Familjebostäder är en stor inköpare av varor och tjänster, främst inom byggentreprenad, drift och underhåll. Bolaget gör regelbundet seriositetskontroller och är även ansluten till en automatiserad bevakningstjänst där våra aktiva leverantörer kontrolleras regelbundet mot bland annat Skatteverket, Bolagsverket och Svensk Handel. Avvikelser flaggas upp internt och hanteras.

KOMMUNIKATION KRING ANTI-KORRUPTION

Risken för mutor finns med i bolagets väsentlighets- och riskanalys. Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation förtydligades i bolagets riktlinjer för intern- och extern representation och antogs av företagsledningen under våren. Samtliga styrdokument finns presenterade på intranätet. Bolagets chefer uppdateras årligen om gällande regler i samband med årets sista ledarforum. I slutet av året skickade VD ut en julkhälsning till bolagets leverantörer för att informera om att vi inte tar emot gåvor. Informationen kommunicerades även på intranätet

Skriften *Farliga Förmåner* från Institutet mot mutor finns tillgänglig på samtliga kontor.

RÄTTVIST BYGGANDE

Bolaget följde upp avtalsefterlevnaden för avtal ur de tre kategorierna *rekryteringstjänster, markskötsel och vinterrenhållningstjänster* samt *fastighetsjour*. Granskningen visade att rutinerna för beställning av varor och tjänster kunde förbättras, något som åtgärdades under året. Under 2020 kommer bolaget att följa upp granskningens rekommendationer.

Familjebostäder kräver att byggentreprenörer under avtalsperioden genomför regelbundna seriositetskontroller av sina underleverantörer och bevakar även att kontrollerna genomförs. Bolaget har valt att arbeta utifrån modellen Rättvist Byggnad, en gemensam satsning med Stockholms stads bostadsbolag för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Det handlar om sund konkurrens på lika villkor och schyssta villkor i hela kedjan av byggentreprenörer.

Bolaget gör regelbundna kontroller av fakturor där beloppet överstiger 500 000 kronor. Extra kontroll görs även av fakturor som gäller representation, kurser, utbildningar och konferenser för att se till att regelverk och lagstiftning följs. Genom en automatiserad bevakningstjänst sker automatiserade kontroller av exempelvis felaktiga betalningar, dubbelbetalningar och bluffakturor.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

På Familjebostäder stödjer och värnar vi de mänskliga rättigheterna på olika sätt. Våra fokusområden är likabehandling/icke-diskriminering, jämställdhet och mångfaldsfrågor

samt trygghet och säkerhet. Det gäller för såväl våra medarbetare (sid 32) som för våra hyresgäster.

Familjebostäder ska motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen och i kontakten med våra kunder. Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling och sexuella trakasserier beskriver hur anmälan och hantering av avvikelser på arbetsplatsen ska hanteras. I hyresgästundersökningen frågar vi våra hyresgäster om de upplevt diskriminering i mötet med Familjebostäder. Resultatet från de tre senaste åren visar att siffran sjunkit något. Familjebostäder tar sänkningen på största allvar och kommer därför att analysera resultatet och göra det som krävs för att ingen ska känna sig diskriminerad efter att ha varit i kontakt med oss.

	2019	2018	2017
Antal hyresgäster som inte upplevt diskriminering i mötet med Familjebostäder (%)	96	97	98

Vid upphandling av tjänsteleverantörer används verktyg som antidiskrimineringsklausul och uppförandekod.

	2019	2018	2017
Andel medarbetare utbildade i anti-korruption (%)	100	100	100
Andel kontrollerade kontrakt vid bostadsuthyrning (%)	i.u*	5	7
Andel kontrollerade kontrakt vid andrahandsuthyrning(%)	10	i.u	i.u
Påbörjade utredningar av olaga andrahand (st)	70	147	172
Avslutade utredningar av olaga andrahand (st)	86	109	204
Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (st)	72	66	90
Total inköpsvolym (mdkr)	2,59	2,36	2,1

* 2019 granskades inte kontrakt vid bostadsuthyrning, då granskningen de senaste åren visat på en tillräcklig intern kontroll. Istället granskades kontrakt vid andrahandsuthyrning.



Globalt målområde 16 Fredliga och inkluderande samhällen
Hållbarhetsfråga: Trygga och attraktiva boendemiljöer
Strategiskt målområde: Social hållbarhet och trygghet

Tryggare bostadsområden – tryggare hem

De flesta stockholmare känner sig trygga där de bor, men i vissa områden är det allt fler som upplever otrygghet. Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar Familjebostäder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina hem och bostadsområden.

TRYGGA OCH SÄKRA HEM

Utifrån årets kundundersökning och utförda besiktningar gjorde Familjebostäder olika trygghetsskapande insatser för att stärka skalskyddet i våra fastigheter och förbättra utemiljön, framförallt i Järvaområdet och Farsta/Fagersjö. Det görs ett omfattande arbete för att upptäcka och åtgärda brister i och kring fastigheterna. Genom att stärka uppföljningen av städ- och markentreprenörer och genom förvaltningspersonalens dagliga ronderingar vill bolaget också stärka kvaliteten i utemiljöer och gemensamhetsutrymmen.

Bolaget arbetar systematiskt och förebyggande med brandskydd. Genom regelbundna kontroller ser vi till att brandskyddet fungerar i bolagets fastigheter. Alla nybyggda och ombyggda lägenheter utrustas enligt Brandskyddsföreningens koncept Brandsäkert hem. Under 2019 gjordes också en satsning på hyresgästkommunikation där alla hyresgäster fick en brandfilt och en broschyr om brandsäkerhet.

Bolaget satsade även på utbildning för medarbetare i bland annat brottsförebyggande förvaltning för att öka hyresgästernas upplevda och faktiska trygghet.

SOCIAL HÅLLBARHET

Familjebostäder bidrar till förbättrade sociala livsvillkor genom att ta ett långsiktigt ansvar i våra bostadsområden. Det sker både i den egna verksamheten och i olika former av samarbeten. Aktiviteter utformas efter de grupper som har störst behov. I våra tyngdpunktsområden finns särskilt stora sociala utmaningar och bolaget tar ett stort ansvar för att vända utvecklingen och öka tryggheten.

Lokala samarbeten

Våra bostadsområden utgörs av de som bor och verkar i dem. Familjebostäder samarbetar med lokala aktörer för att möta de lokala behoven. Under 2019 ökade vi vårt deltagande i trygghetsskapande aktiviteter, som nattvandringar, ronderingar och grannsamverkan. Vi stärkte också samarbetet med kommunpolis, stadsdelsförvaltningar och socialförvaltningen för att öka tryggheten på lång sikt.

I Stockholm finns fyra fastighetsägarföreningar varav Familjebostäder är aktiv i Järva, Rågsved och Hässelby-Vällingby. Föreningarnas syfte är att skapa en gemensam plattform för ett hållbart och tryggare boende. Medlemmarna erbjuds trygghetsbesiktningar, platssamverkan, trygghetscertifieringar, trygghetsvandringar och gemensamma upphandlingar av sophantering, bevakning och markskötsel.

Goda grannar

Livet i ett flerfamiljshus kännetecknas ofta av gemenskap och trivsel. Familjebostäder främjar en god grannsämja genom att förebygga konflikter och störningar. Bolagets bostadssociala grupp hanterar de utmaningar som kan uppstå. Gruppen följer upp anmälningar och ger stöd till hyresgästerna vid störningar eller konflikter. Vid akuta störningar kan hyresgästen kontakta störningsjouren på kvällar och nätter eller kundservice på kontorstid.

Vräkningsförebyggande arbete

Familjebostäder arbetar aktivt med de hyresgäster som riskerar att bli uppsagda från sina bostäder på grund av störningar eller hyresskulder. Våra hyresgäster känner sig tryggare när de vet vad de behöver förändra för att kunna bo kvar i sina hem. Tillsammans med stadsdelsförvaltningarna söker bolaget tidig kontakt med de hyresgäster som ligger i riskzonen, för att undvika att deras hyresavtal sägs upp. Under 2019 skedde tre avhysningar av 750 störnings- och vanvårdsärenden.

HYRESGÄSTER TYCKER TILL OM UTEMILJÖER

Utemiljöerna spelar en viktig roll i att skapa trivsel och trygghet i våra bostadsområden. När bolaget gör större satsningar för vi en dialog med våra hyresgäster för att ta del av deras behov och idéer. Under 2019 förbättrades utemiljön i flera områden utifrån hyresgästernas önskemål.

Minigolfbanor och utemiljöer i Tensta

Flera innergårdar i Tensta rustades upp med ekonomiskt stöd från Boverket. Hyresgästerna föreslog minigolfbanor för att skapa gemenskap och aktivitet i området. Under 2019 invigdes därför 9 minigolfbanor kring Tisslingeplan.

Vid Glömmingegränd tyckte hyresgäster och lokala aktörer till om hur utemiljöerna och innergårdarna kunde förbättras. En mindre gårdsupprustning kommer att ske under 2020.

Innergård med ny lekpark i Rinkeby

Familjebostäder beviljades stöd av Boverket för att förbättra utemiljön vid Hinderstorps gränd i Rinkeby. Hyresgästerna föreslog en ny lekpark, staket och grindar för att göra innergården mer attraktiv.

Gröna och trivsamma gårdar i Rågsved

Familjebostäder bad Rågsvedsborna tycka till om hur de ville förbättra gårdarna i området. En förstudie och medborgardialog genomfördes. De boende tyckte att grönska, skötsel, lekparker och tillgänglighet kunde förbättras för att göra området mer tryggt och trivsamt. Under hösten 2019 planerades de fortsatta insatserna.

Stadsodlingar som mötesplatser

Familjebostäder har flera stadsodlingar med totalt 90 odlingslådor, de flesta i söderort och en i Rinkeby. Under 2019 tillkom tre nya odlingsplatser. Odlingarna har blivit populära och aktiva mötesplatser med bänkar, bord och ofta en grillplats. Hyresgästerna kan ta del av fruktträd och bärbuskar och varje plats har ett eller flera insektshotell.

Utveckling av Gubbängens Centrum

Gubbängens centrum fortsätter att utvecklas i dialog med lokalhyresgäster, boende, föreningar och andra offentliga representanter. Klotter är en utmaning i området, därför smyckades en särskilt utsatt vägg med konst i samarbete med Remakebolaget.

Konstverket började ta form under hösten och boende, lokalhyresgäster och andra aktörer i Gubbängen bjöds in att delta. Konstverket kommer att sättas upp under våren 2020.

Bygg ditt Fagersjö

I demokratiprojektet Bygg ditt Fagersjö, som genomfördes 2017, tyckte Fagersjöborna till om hur området kunde utvecklas. Då kom önskemål om att se över områden som upplevdes otrygga. Under 2019 resulterade det i att Sagostigen fick ny utsmyckning, belysningen förbättrades, en gångtunnel smyckades med konst och två förråd omvandlades till cykel- och barnvagnsrum. Tillsammans med Farsta Stadsdelsförvaltning genomfördes också aktiviteter på Mötesplats Fagersjö.

Farstalyftet

Farstalyftet är ett samarbete mellan Farsta Stadsdelsförvaltning, Familjebostäder och Stiftelsen på Rätt Väg. Det inleddes våren 2019 som en trygghetsskapande kraftsamling med bland annat ronderingar i Farsta Centrum, Farsta Strand och Fagersjö för att öka tryggheten och minska skadegörelsen. I projektet deltar också skola, polis, jobbtorg, socialtjänst, lokala föreningar och samfund. Resultatet syns genom färre utryckningar av störningsjouren det senaste halvåret. Iakttagelser från ronderingarna ledde också till snabba åtgärder av förvaltningsteamerna.

FERIEUNGDOMAR

Syftet med de kommunala feriejobben är att stimulera stadens verksamheter och bolag att anställa ungdomar och erbjuda dem en meningsfull sysselsättning. En ambition är också att väcka intresse hos ungdomar för att senare arbeta i de kommunala verksamheterna.

SOMMARAKTIVITETER

Varje sommar bjuder Stockholms allmännyttiga bostadsbolag in barn och unga till sommaraktiviteter. Totalt deltog 1600 barn och ungdomar 2019 och 532 av dem var hyresgäster hos Familjebostäder. Förutom sportaktiviteter som boxning, fotboll och dans erbjöds konstläger, teaterkurser eller sköta djur på 4Hgårdar. Nästan 80 barn deltog i Hello Worlds lägerskola i digitalt skapande.

KRISHANTERING

Familjebostäders krisledningsorganisation utgörs av VD, säkerhetschef samt ytterligare nyckelpersoner från bolagets olika verksamheter. Det finns också en TiB-funktion (Tjänsteman i beredskap). Under hösten rekryterades en ny säkerhetschef och det strategiska uppdraget tydliggjordes.

	2019	2018	2017
Trygghetsindex	78,2	77,7	78,6
Attraktivitet*	86	87,1	87,3
Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter	532	576	503
Antal ferieungdomar som arbetat hos oss	100	100	91

* Hur väl våra hyresgäster trivs i sina bostadsområden och om de kan rekommendera andra att bo där.

**Samarbetspartners för
sommarsaktiviteter****Samarbetspartners
inom social hållbarhet**

Akropol Basket
Boxningsklubb Rågsved
Bromma IF
Brommapojkarna
CCAP- dansläger
Djurskötsel Akalla 4H-gård
Djurskötsel Spånga By 4H-gård
Enskede IK
Hammarby Friidrott
Hello World!
Husby Art Camp
Hässelby SK Friidrott
Konstkollo Tensta
Kungliga Svenska Segelsällskapet
Promenadteatern
Rågsveds IF
Samba Fotball Academy
Simklubben Neptun
Spårvägen Simförening
Vasalunds IF

Akropol Basket
Atletico Rinkeby
Boxningsklubb Rågsved
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning
Ett förenat Fagersjö
Farsta stadsdelsförvaltning
Fastighetsägare i Järva
Hässelby-Vällingby Fastighetsägare
Hello World!
Lokala hyresgästföreningar
Mittiprickteatern
Musketörerna i Rågsved
Nya Rågsveds Folkets Hus
Promenadteatern
Projekt Rågsved

Rinkeby-Kista
stadsdelsförvaltning
Rågsveds Fastighetsägare
Rågsveds IF
Rågsveds Samhällsförening
Shanta IF
Som United
Spånga Tensta
stadsdelsförvaltning
Stiftelsen Låxhjälp
Stiftelsen Tensta Konsthall
Svensk-Grekiska Föreningen
i Norra Stockholm
Taekwondo Föreningen
Black Lions
The Global Village



Globalt målområde 13 Bekämpa klimatförändringarna
Hållbarhetsfråga: Inomhusmiljö
Strategiskt målområde: Klimat och miljö

Hälsosamma hem och klimatsmart vardag

Våra hyresgäster tillbringar mycket tid i sina hem och det är viktigt att de trivs och mår bra hemma. Som hyresvärd tar vi ansvar för en hälsosam inomhusmiljö, att det finns levande utomhusmiljöer och möjlighet att göra klimatsmarta val i vardagen.

SUND INOMHUSMILJÖ

En sund inomhusmiljö är viktig för människors hälsa och välmående. Familjebostäder gör regelbundna kontroller för att se till att våra hyresgäster har en god luftkvalitet, att deras hem är fria från gifter och att temperaturer och ljud håller sig inom tillåtna gränser. Bolaget undersöker hur hyresgäster som flyttat in i nyproducerade hem upplever temperatur, buller och luftkvalitet hemma. Resultaten används för att förbättra kommande nybyggnadsprojekt.

Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens metod för radonmätning. Bolaget mäter radonhalten i alla lägenheter med direkt markkontakt och 20 procent av övriga lägenheter i en byggnad. Fastigheterna mäts om vart tionde år. Om resultatet visar att radonhalten är över 200 Bq/m³ luft i årsmedelvärde, kommer det att åtgärdas enligt bolagets program för radonåtgärder. Under 2019 visade tre fastigheter från åtgärdsprogrammet godkända radonvärden efter mätning. Nio fastigheter åtgärdades och radonvärdet kommer att mätas under 2020. Bolaget mätte om 500 lägenheter enligt ommätningsskravet.

FLER TRÄD

Vi vill ge våra hyresgäster en levande utomhusmiljö med vacker natur året om. På gårdarna planteras framför allt perenna växter för att minska antalet säsongsblommor. Barrväxter och andra vintergröna växter skapar grönska även på vintern. För att främja biologisk mångfald planteras att införa ängsmark i våra trädgårdar. På grund av ett varmare klimat i framtiden bör vi bevara skuggande träd för att förhindra överhettade lägenheter under sommaren. Träden tar upp vatten vid skyfall och ger även gårdarna liv på många sätt. De bidrar till rekreation, renare luft och dämpat buller.

NYA MÖJLIGHETER ATT DELA BIL OCH CYKEL

Familjebostäder ska underlätta för våra hyresgäster att resa klimatsmart. Under 2019 tog vi fram en strategi för att inkludera mobilitetstjänster i vårt kunderbudande. När vi bygger och planerar för bostäder ska det ingå mobilitetslösningar som främjar kollektivtrafik, cykel samt elektrifierade och delade fordon. Tillgång till cykelparkering, verkstad, cykel- och bilpool är exempel på tjänster som kan ingå i våra framtida bostäder. I projekt som byggs i anslutning till bolagets befintliga bebyggelse ska mobilitetsbehovet utredas på områdesnivå. Nya mobilitetstjänster ingår i 25 av våra pågående och planerade byggprojekt.

	2019	2018	2017
Andel fastigheter som klarar radonkravet (%)	89	89	90
Andel godkända Obligatorisk ventilationskontroll (%)*	82,5	84,8	75
Nöjdhet i inomhusmiljöenkät (%)	i.u	i.u	85

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

** Mätning görs två år efter att fastigheten är färdigställd. 2018 saknades fastigheter att mäta. 2019 förnyades frågeformuläret. 2020 planerar bolaget att genomföra nästa enkät.



Globala målområden 7 Hållbar energi för alla och
13 Bekämpa klimatförändringarna
Hållbarhetsfrågor: Energi och klimat
Strategiskt målområde: Klimat och miljö

Minskad klimatpåverkan genom smartare energianvändning

När vi bygger om och bygger nytt står klimatet högt på agendan. Vi använder mindre energi, minskar våra koldioxidutsläpp och byter till mer miljövänliga energikällor. Tack vare det minskade vår klimatpåverkan kraftigt.

VI BYGGER OCH FÖRVALTAR KLIMATSMART

Familjebostäders mest betydande miljöfrågor är vår klimatpåverkan, användning av kemikalier och byggmaterial samt byggavfall. För att minska vår miljöpåverkan arbetar vi enligt ISO 14001 och är certifierade sedan 1998. Bolagets miljöarbete styrs bland annat av nationella miljömål, Stockholm stads miljöprogram och bolagets egen miljöpolicy och energi- och klimatstrategi. Familjebostäder har fyra beslutade miljömål: energi, klimat, giftfria byggmaterial och matavfall. Bolagets energianvändning bidrar till vår största klimatpåverkan. Det långsiktiga målet är att minska energianvändningen med 5 procent till 2023. Sedan 2008 har vi minskat energibehovet med 21 procent. Årets resultat på 156,9 kWh går i positiv riktning och motsvarar en energieffektivisering med ytterligare 1 procent.

Bolagets mål följs upp systematiskt genom miljöledningssystemet. Om vi avviker från de krav vi ställer utreder vi orsakerna och tar fram förslag till förbättringar.

ENERGIEFFEKTIVA FASTIGHETER

För att nå bolagets energimål satsar vi på att göra befintliga fastigheter mer energieffektiva. Det görs med stöd i den långsiktiga energiplanen och planen för långsiktigt planerat underhåll (LPU). I bolagets energikartläggning och energideklarationer finns underlag till hur vi kan göra effektiva energiåtgärder och övriga underhållsåtgärder. Bolagets nyproducerade fastigheter är energieffektiva och utgår från stadens krav om en energianvändning på max 55 kWh/kvm/år. Det är ett viktigt bidrag till energimålet. Energianvändningen i nyproduktion följs upp under en tvåårsperiod efter slutbesiktning och utvärderas för att klara det hårda energikravet.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Familjebostäder arbetar för att minska klimatpåverkan. Målet till 2023 är att minska våra utsläpp av växthusgaser med 10 procent. I det ingår köp av fjärrvärme, fjärrkyla, el och bränsleanvändning från företagens bilar. Sedan 2007 har vår klimatpåverkan minskat med drygt 40 procent. Bolagets klimatmål bygger dels på att vi använder mindre energi och dels på att vi satsar på egenproducerad förnybar energi. I dagsläget har vi installerat drygt 5 000 kvm solceller på våra tak och vi installerar minst en solcellsmodul per producerad lägenhet. Nästa år planerar vi att utöka med ytterligare 600 kvm.

Familjebostäder står bakom Fossilfritt Sverige – Färdplan för fossilfri konkurrenskraft för bygg- och anläggningssektorn och Sveriges allmännyttas Klimatinitiativ.

Åtgärder vidtas för att skydda hyresgäster mot extremväder som värmeböljor och skyfall. En klimathandlingsplan har tagits fram för att identifiera sårbarheter avseende övertemperatur och skyfall för såväl fastigheter som byggproduktion.

VI BYGGER HÅLLBART

All nyproduktion byggs enligt kraven för Miljöbyggnad silver för att hålla en god miljöprestanda i våra fastigheter.

Studier visar att en nyproducerad byggnad med låg energianvändning kan orsaka mer utsläpp under byggtiden än vid femtio års drift. Familjebostäder deltar därför i ett utvecklingsprojekt finansierat av Energimyndigheten. Syftet är att ta fram klimatkalkyler för byggskedet genom livscykelanalyser i alla nyproduktionsprojekt. Med denna beräkningsmetod kommer bolaget kunna sätta klimatmål för nyproduktion för att minska byggnaders klimatpåverkan. Boverket ska ta fram en lag om klimatdeklaration för byggnader till år 2022 och projektet bidrar till det arbetet. Från 2023 kommer klimatpåverkan från byggskedet ingå i vårt klimatmål.

VI BYGGER GIFTFRITT

Bolaget köper byggmaterial för knappt 1 miljard kr varje år till nyproduktion. Det gör byggmaterialanvändningen till en betydande miljöfråga. Vi ställer krav i alla upphandlingar och ramavtal på att allt byggmaterial ska vara miljöbedömt och godkänt enligt Byggvarubedömningen, ett miljöbedömningsverktyg utifrån REACH EUs kemikalielagstiftning. Målet för giftfritt byggande är att fasa ut alla farliga kemikalier i allt byggmaterial. På lång sikt ska all nyproduktion vara giftfri senast 2023. Under 2019 nådde de tre senaste nyproduktionsprojekten målet med minst 95 procent godkända byggmaterial. I förvaltningens drift och underhåll används en kemlista där alla produkter ska vara bedömda och godkända i Byggvarubedömningen. Kraven följs upp genom stickprov och miljörevisioner.

GE ALLA TILLGÅNG TILL MATAVFALL

68 procent av våra hyresgäster har möjlighet att sortera ut sitt matavfall och bidra till produktionen av biogas och biogödsel. Senast 2023 är målet att alla hushåll ska ha tillgång till matavfallsinsamling. De närmsta åren kommer vi att arbeta fram lösningar för matavfall i alla fastigheter. Oftast används särskilda djupbehållare och i vissa fall bruna kärl. Där djupbehållare eller kärl inte får plats kommer vi att pröva optisk sortering. Då sorteras matavfallet i gröna plastpåsar som slängs i sopsug eller i det vanliga hushållsavfallet och sorteras sedan optiskt på rötningsanläggningen. Det finns en risk att innehållet inte blir lika rent med den metoden, men det ger fler möjlighet att börja sortera. I slutet av 2019 hade 10 procent av våra fastigheter matavfallssortering i grön påse.

MINSKA BYGGAVFALLET

Vid nybyggnation och renoveringsprojekt används mycket byggmaterial. Vi strävar efter att både minska avfallsmängden och att återvinna det avfall som uppkommer. Bolaget undersöker olika möjligheter för återvinning. Ett exempel är Stocket, där stadens verksamheter kan annonsera och återanvända bland annat överblivna möbler.

	2019	2018	2017
Energianvändning (MWh)	240 500	241 100	243 900
Energiintensitet byggnader (kWh/m ²)	156,9	158,5	160,1
Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO ₂ e/år)	44*	85,3	74,9
Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CO ₂ e/år)	18 804	20 190	20 475
Insamlat matavfall (ton/år)	i.u.*	117	101,9
Andel hushåll med tillgång till matavfallsinsamling	68%***	i.u	i.u

*Familjebostäder bytte till fordonsbränsle med mindre klimatpåverkan än exempelvis diesel och bensin. Under 2019 tankades bolagets bilar med 94% miljöbränsle, främst etanol och fordonsgas.

** Ingen uppgift på grund av reviderat mål 2019. Tills vidare följs insamlat matavfall (ton/år) genom nyckeltal.

*** Från 2019 mäts andel hushåll som har tillgång till matavfallsinsamling av totalt antal hushåll.

Våra medarbetare

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

ETT VIKTIGT JOBB

Familjebostäder ska de kommande åren bygga 4 000-5 000 nya hyresrätter. I detta arbete har bolaget behov av specialistkompetens inom många yrkesområden.

Kompetensförsörjningen är en förutsättning för att vi ska lyckas med vårt uppdrag och säkerställs genom ett aktivt arbete för att vara en attraktiv arbetsgivare. Familjebostäder arbetar strategiskt med kompetensförsörjningens olika delar – attrahera, rekrytera, introducera, motivera/utveckla och avsluta. Under 2019 antog företagsledningen en strategi för att säkra kompetensförsörjningen på kort och lång sikt.

ETT FRAMSTÅENDE LEDARSKAP OCH ETT AKTIVT MEDARBETARSKAP

Den snabba förändringstakten och vårt kompetensbehov ställer krav på ständig utveckling av företagskultur, ledarskap och medarbetarskap. Våra ledare är nyckelpersoner i detta förändringsarbete. Med målet att stärka bolagets chefer i sitt ledarskap fortsatte vi under 2019 med vår fleråriga satsning på ledarutveckling.

Alla medarbetare ska aktivt kunna bidra till bolagets framgång och utveckling. Genom att satsa på våra medarbetares utveckling och delaktighet skapar vi förutsättningar för ständig utveckling av verksamheten. Vår gemensamma värdegrund EKAN är en kompass för vårt agerande i vardagen och en förutsättning för att vi ska lyckas med våra mål. Under året inleddes en satsning för att ytterligare stärka och synliggöra vår värdegrund. Alla medarbetare besvarade en enkät om bolagets värderingar och företagskultur. Nästa steg i denna kulturmätning sker i gemensamma dialogforum våren 2020.

JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

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

GOD ARBETSMILJÖ

Vi har ett löpande och systematiskt arbetsmiljöarbete där bolagets arbetsmiljöpolicy beskriver inriktningen för hur vi skapar en långsiktigt effektiv verksamhet, som innebär en god fysisk och psykisk hälsa samt trivsel och arbetstillfredsställelse för alla medarbetare. Under 2019 förstärktes HR-avdelningens resurser för att fortsätta utveckla arbetsmiljöarbetet.

Frisknärvaron var 95 procent 2019 och ligger i nivå med föregående år. Vi bedriver ett aktivt och långsiktigt hälsoarbete som omfattar både stadigvarande friskvårdsförmåner och enskilda satsningar.

En av våra viktiga arbetsmiljöfrågor gäller hot och våld mot personalen. I detta arbete har vi en policy för riskhantering, en handlingsplan för trygghet och säkerhet, en checklista för inkommande hot samt en handlingsplan för hur medarbetarna ska agera i en akut situation. Bolaget ser över om det finns behov av att följa upp förekomsten av hot och våld med ytterligare metoder. Vi genomför regelbundet utbildningar inom trygghet och säkerhet för olika medarbetargrupper.

Bolaget ska motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen liksom i kontakten med bolagets kunder. Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling och sexuella trakasserier beskriver hur anmäld förekomst på arbetsplatsen ska hanteras. I den årliga medarbetarenkäten säkerställer vi att medarbetare känner till aktuella riktlinjer och på arbetsplatsträffar lyfts frågan regelbundet.

	2019	2018	2017
Antal tillsvidareanställda	320	318	301
Varav kvinnor	126	133	122
Varav män	194	185	179
Antal kvinnor i styrelsen (personer)	7	6	6
Antal män i styrelsen (personer)	7	8	8
Antal kvinnor i ledningsgrupp (personer)	4	4	5
Antal män i ledningsgrupp (personer)	3	3	2
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100	100
Frisknärvaro (%)	95,2	94	94,7

Vår organisation och styrning

ORGANISATION

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

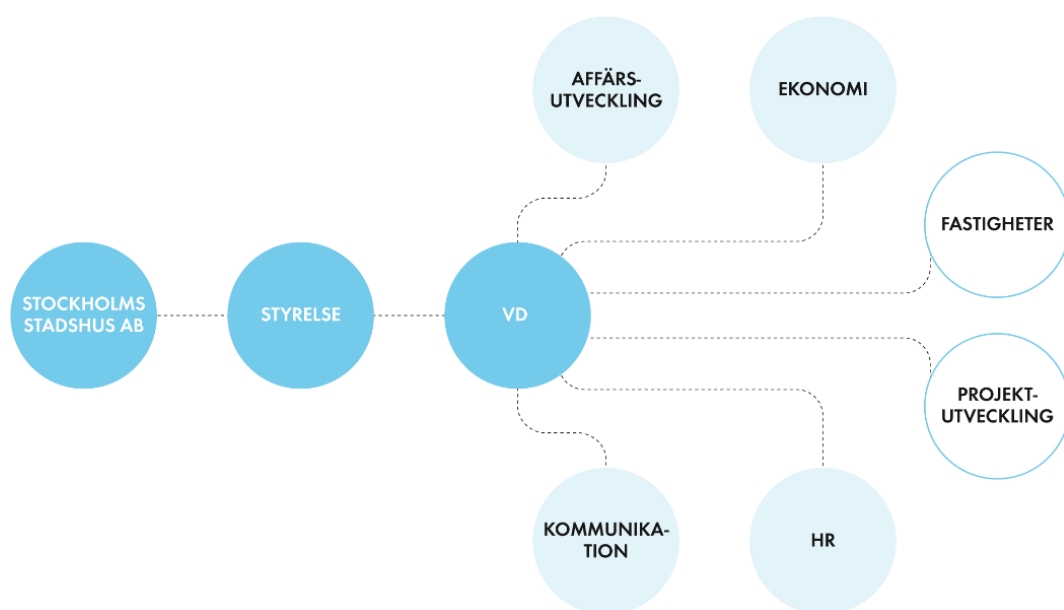
Inom *Ekonomiavdelningen* ryms funktionerna controlling, redovisning, analys och värdering, inköp och upphandling.

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

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

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

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



STYRELSE OCH ÄGARE

Familjebostäders styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter. Under 2019 har styrelsen haft sex möten. Hur väl bolaget uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Stockholms Stadshus AB i samband med tertialbokslut samt i den årliga revision som Stockholms stad genomför av verksamheten.

Styrelsen hade under 2019 följande sammansättning:

Dennis Wedin, ordförande (M)
Åsa Odin Ekman, vice ordförande (S)
Ida Karlbom, ledamot (M)
Lena Kling, ledamot (L)
Shadi Larsson, ledamot (MP)
Thomas Högberg, ledamot (S)
Rashid Mohammed, ledamot (V)
Erik Persson, suppleant (M)
Saqib Shabbir, suppleant (MP)
Hamid Ershad Sarabi, suppleant (C)
Ewa Samuelsson, suppleant (KD)
Fredrika Holm, suppleant (S)
Pontus Olsson, suppleant (S)
Yasmine Carlsson, suppleant (V)

FÖRETAGSLEDNING

Jonas Schneider är Familjebostädernas VD. Ledningsgruppen består utöver VD av avdelningscheferna för Fastighet, Projektutveckling, Affärsutveckling, Ekonomi, HR och Kommunikation.

Företagsledningen hade per 2019-12-31 följande sammansättning:

Jonas Schneider, VD, anställd 2018
Lars Nylund, fastighetschef, anställd 2018
Håkan Siggelin, chef projektutvecklingsavdelningen, anställd 2012
Lott Jansson, kommunikationschef, anställd 2019
Karin Jacobsson, ekonomichef, anställd 2015
Therése Kjellgren, HR-chef, anställd 2017
Susanne Kilgren, tillförordnad chef affärsutveckling, anställd 2010

REVISIONER

Auktoriserade externa revisorer granskar räkenskaperna och den finansiella informationen. Revisionen utfördes under 2019 av EY. Stadens lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, har i uppdrag att utvärdera hur bolaget genomfört kommunfullmäktiges direktiv. Granskningarna genomförs av stadens revisionskontor. Utöver den årliga revisionen granskades bolagets vräkningsförebyggande arbete. Därtill granskas årligen vårt miljöledningssystem och systematiska miljöarbete av en extern revisor utifrån ISO 14001:2015.

RISKHANTERING

Familjebostäder gör årligen risk- och sårbarhetsanalyser som redovisas till staden. Detta är ett första steg i en kedja som syftar till att reducera risker, minska sårbarheter i bolaget och staden samt att förbättra vår förmåga att förebygga, motstå och hantera kriser och extraordinära händelser.

I väsentlighets- och riskanalysen redogör bolaget för de mest väsentliga riskerna kopplat till målen. Analyserna ligger i sin tur som underlag för direkta åtgärder samt framtagande av riktlinjer och policyer. På uppdrag av koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB antar

Familjebostäders styrelse därutöver stadsgemensamma program, policyer och riktlinjer vilka sedan implementeras i bolaget. Samtliga riktlinjer och policyer finns tillgängliga för medarbetare på bolagets intranät. Under 2019 togs en riktlinje för hantering av styrande dokument med det huvudsakliga syftet att tydliggöra beslutsnivåer för olika dokumenttyper.

INTERN KONTROLL

Internkontrollarbetet utgår från COSO-modellen och anvisningar för arbetet delges i Stockholms stads tillämpningsanvisningar för intern kontroll. Som en del av arbetet upprättas årligen en internkontrollplan med identifierade risker, kontrollaktiviteter och riskminimerande åtgärder. Internkontrollplanen följs upp under året genom ett antal granskningar, som rapporteras löpande till VD och företagsledning. I samband med årsbokslutet tas en sammanfattande rapport fram, vilken delges styrelsen.

KRISHANTERING

Familjebostäders krisledningsorganisation utgörs av VD, företagsledningen, säkerhetschef samt vid behov ytterligare nyckelpersoner från bolagets olika verksamheter. Under 2019 uppdaterades bolagets krisledningsplan och numera finns beslut om en TiB-funktion (tjänsteman i beredskap). Under hösten rekryterades en ny säkerhetschef och det strategiska säkerhetsarbetet förtydligades.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

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

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationens struktur. Verksamhetsplaneringen startar på våren och resulterar i en affärsplan med bolagets strategi, målområden och mål. Varje avdelning tar fram konkreta åtaganden utifrån de bolagsövergripande målen och strategierna. Samtliga enheter och grupper arbetar fram verksamhetsplaner med aktiviteter och indikatorer för att kunna följa upp och mäta vår prestation. I samband med detta tas väsentlighets- och riskanalyser fram för att identifiera risker som påverkar verksamhetens möjlighet att nå sina mål. Alla medarbetare är delaktiga och bidrar med kunskap i arbetet. Det ökar engagemanget och förståelsen för hur enheten bidrar till bolaget som helhet.

GRI-index

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

Årets hållbarhetsrapport är bolagets tredje. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsrapporten som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår.

För frågor kring Familjebostäders hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Helena Gräntz, tel. 08-737 20 21.

Indikator	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn		Sid 2
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna		Sid 6, 10
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor		Sid 2
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet/-er	Stockholms kommun	
102-5	Ägarstruktur och företagsform		Sid 3, 34
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Stockholms kommun	
102-7	Den redovisande organisationens storlek		Sid 3, 13-17
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön		Sid 32-33
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja		Sid 20
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar har skett.	
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	I miljöarbetet tas hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet. Ekonomiska redovisningsprinciper finns i den legala årsredovisningen.	Sid 29
102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer		Sid 29-31
102-13	Huvudsakligt medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	Fastighetsägarna (Järva och Rågsved), Sveriges Allmännyttan, Eurhonet, Sweden Green Council.	
Strategi			
102-14	Uttalande från VD	VD-ord	Sid 4-5
Etik och integritet			
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande.		Sid 11, 20-22, 32

Styrning			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		Sid 34-36
Kommunikation och intressenter			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med		Sid 6-9
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Familjebostäder är medlemmar i Fastigo och tillämpar S-avtalet och K-avtalet.	Sid 33
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter		Sid 6-9
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		Sid 6-9, 23-25
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter		Sid 6-9, 23-25
Tillvägagångssätt för redovisning			
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter		Sid 2
102-46	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och ämnes/frågeavgränsningar		Sid 10-12
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga ämnen/frågor som identifierats		Sid 20-21
102-48	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	Inga väsentliga förändringar har skett.	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	Inga väsentliga förändringar har skett.	
102-50	Redovisningsperiod	1 januari-31 december 2019	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	21 februari 2019	
102-52	Redovisningscykel	Ettårig	
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll		Sid 37
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core	Sid 11
102-55	GRI-index		Sid 37-40
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	GRI-redovisning ej externt styrkt.	Sid 41

Redovisning av väsentliga hållbarhetsfrågor

Bostadsförsörjning

203 103-1,2,3	Indirekt ekonomisk påverkan	Kommentar	Sidhänvisning
203-1	Infrastrukturinvesteringar och tillhandahållande av tjänster.		Sid 13-17, 18

Affärsmässighet och stabil ekonomi

Eget 103-1,2,3		Kommentar	Sidhänvisning
FB1	Avkastning på totalt kapital		Sid 18-19
FB2	Soliditet		Sid 18-19

Affärsetik

205 103-1,2,3	Antikorruption	Kommentarer	Sidhänvisning
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicyer och rutiner		Sid 20-22
205-3	Konstaterade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder	Inga incidenter har konstaterats	

Attraktiva och trygga boendemiljöer

Eget 103-1,2,3		Kommentar	Sidhänvisning
FB1	Trygghet		Sid 7, 23-25
FB2	Attraktivitet		Sid 25

Inomhusmiljö

416 103-1,2,3	Hälsa och säkerhet	Kommentar	Sidhänvisning
416-2	Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster.		Sid 27

Energi och klimat

302 103-1,2,3	Energi	Kommentar	Sidhänvisning
302-1	Energianvändning inom organisationen		Sid 29-31
CRE1	Energiintensitet i byggnader		Sid 29-31
305	Utsläpp		
305-1	Direkta (Scope1) utsläpp av växthusgaser		Sid 29-31
305-2	Indirekta (scope 2) utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning		Sid 29-31
6	Avfall		
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod		Sid 29-31

Stockholm den 18 februari 2020

Dennis Wedin
Ordförande

Åsa Odin Ekman
Vice ordförande

Ida Karlbom

Lena Kling

Shadi Larsson

Thomas Högberg

Rashid Mohammed

Jonas Schneider
Verkställande direktör

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 18 februari 2020

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor