



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

Sid. 1 (23)  
2020-11-26

# Verksamhetsplan 2021

## AB Familjebostäder

---

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Bolagets uppgift.....</b>	<b>4</b>
<b>Ekonomisk analys.....</b>	<b>4</b>
<b>Stadens inriktningsmål.....</b>	<b>5</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>5</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>11</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>20</b>

## Sammanfattning

### Rekordhög byggtakt för ett växande Stockholm

Stockholm fortsätter att växa och 2022 förväntas antalet invånare passera en miljon. Ett ambitiöst mål för byggnationen av fler bostäder ska minska bostadsbristen. 70 000 nya bostäder ska byggas mellan 2019 och 2025. Familjebostäder bidrar till målet genom att vid årets slut 2020 ha en rekordhög byggtakt med omkring 2000 nya hyresrätter i produktion, vilket i hög grad också bidrar till Stadens mål att främja näringslivet genom att byggtreprenörer med underleverantörer säkras fortsatta ordergångar och därigenom arbetstillfällen. Det är inte minst viktigt givet corona-pandemins påverkan på samhället som helhet. Under 2021 kommer byggstarterna minska något medan bolaget istället kan välkomna närmare 2000 nya hyresgäster i över 800 nya inflyttningsklara lägenheter.

Stockholmshusen kommer att bli en av de viktigaste delarna i vår nyproduktion. Det är ett koncept för att bygga snabbt, kostnadseffektivt och med gestaltningsmässig hög kvalitet, som kommer att bli en tidsmarkör i Stockholms utveckling. 2021 sker inflyttning i ännu ett Stockholmshusprojekt i Farsta strand. Kommande tre år planeras fem nya Stockholmshusprojekt med totalt omkring 600 hyresrätter.

### Bättre service - ökad trygghet

Corona-pandemin har slagit hårt mot samhället som helhet. Familjebostäder har trots detta kunnat säkra verksamheten och servicen till de över 42 000 stockholmare som bor i våra hyresrätter. Drygt 8 av 10 hyresgäster är nöjda med den service som bolaget ger och 2020 ökade såväl serviceindex, som produktindex och trygghetsindex i vår årliga hyresgästenkät.

Men siktet är högre inställt. För att öka hyresgästernas nöjdhet ytterligare investeras mer i långsiktigt underhåll av våra fastigheter kommande år. Särskilda insatser görs för bättre belysning och tryggare utemiljöer. Allmänna utrymmen som källare och trapphus rustas upp och fler större ombyggnadsprojekt fortsätter planeras i fastigheter med stora behov.

Antalet e-tjänster och möjligheten för hyresgästerna att utföra sina ärenden via smartphone eller dator utökas. Digital signering av hyresavtal förbättrar såväl kunderbjudandet som ökar effektiviteten i våra arbetsätt. Smarta boendemiljöer för en effektiv drift fortsätter med målet att öka automatiseringen bland annat för värmereglering och energieffektivisering. Arbetet med det långsiktiga målet att bli nyckelfria fortsätter.

Fokus ökar på trygghetsarbetet. Risken att utsättas för brott ska minska genom ökad säkerhet i och omkring fastigheterna. Familjebostäder är en av de dominerande fastighetsägarna i norra Rinkeby/Tensta som klassas som ett särskilt utsatt område. Tillsammans med andra fastighetsägare, civilsamhället, näringslivet, myndigheter och stadsdelsförvaltningen kommer vi att fortsätta arbeta brett för att nå målet om att inget område i Stockholm ska vara särskilt utsatt år 2025.

Ungdomar ska erbjudas sommarjobb. Arbetet med särskilda sommaraktiviteter fortsätter och stöd till idrotts- och andra föreningar fortsätter. Vårt långsiktiga arbete för att undvika att barnfamiljer blir uppsagda och avhyres förstärks med anledning av corona, samtidigt som arbetet för att minska olaga andrahandsuthyrning fortsätter i kombination med metodutveckling för att åstadkomma högre resultat.

### Minskad klimatpåverkan

Steg för steg minskas bolagets klimatpåverkan, genom energieffektivisering, smart underhåll och att föra tillbaka elöverskott från solceller till våra fastigheter. 2021 utökas ytan med solceller med ytterligare 360 kvm och med långsiktigt mål att utöka till 9000 kvm till 2023.

Batterilager finns i två nyproducerade fastigheter. Den senaste fastigheten i Årsta har 550 kvm solceller och stort batterilager och har som mål att all solex ska nyttjas i fastigheten.

För att klara det högt satta energimålet kommer det dock att krävas ännu mer. Den ombyggnation och det underhåll som planeras omfattar insatser för att minska energianvändningen ytterligare. Med syfte att klara utsläppsbedinget kommer bolaget i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden att utreda förutsättningar för att komplettera med vindkraft.

Gällande miljömålen låter sig de största vinsterna göras i nyproduktionen. En klimatkalkyl görs för byggskedet genom LCA i alla bolagets nyproduktionsprojekt. Resultaten analyseras kontinuerligt med syfte att definiera ett takvärde till 2023. Ambitionen är att bygga alla nya fastigheter enligt miljöbyggnad silver. Vårt byggmaterial ska vara giftfritt och byggavfallet ska minska.

Våra hyresgäster ska ha lätt att göra rätt - sortera sopor och återvinna matavfall. Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår både i befintligt bestånd och i all nyproduktion för att 2021 nå målet 75 procent anslutna hushåll. I nyproduktion ska klimatsmarta resesätt underlättas. Gemensamma mobilitetstjänster som bil- och cykelpool byggs in redan från början i vår nyproduktion.

## Bolagets uppgift

Familjebostäders huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Utifrån visionen om välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare bidrar bolaget till stadens bostadsförsörjning genom att bygga nya bostäder. För den uppgiften krävs en bred projektportfölj och arbete sker utifrån bolagets ackvissionsplan för att säkerställa projektutveckling i linje med Stockholms stads mål. I enlighet med gällande myndighetskrav och bolagets byggprocess för nyproduktion färdigställs energisnåla, giftfria lägenheter med hög kvalitet.

Den dagliga förvaltningen hanteras av bolagets förvaltningsteam som tillsammans med drifttekniker säkerställer en god boendemiljö för våra hyresgäster, ett stabilt fastighetsvärde och ett bra driftnetto. Våra hyresgäster får snabb service med e-tjänster som är tillgängliga via mobilen dygnet runt och vi arbetar med utemiljöer, portar och källare för att det ska vara tryggt överallt. Befintliga fastigheter underhålls utifrån en flerårig underhållsplan för att upprätthålla och förbättra standard, minska energianvändningen samt öka tryggheten och tillgängligheten.

I det allmännyttiga syftet ligger ett långtgående samhällsansvar för miljö, klimat och människors trygghet. Familjebostäder har en central roll i det hållbara samhällsbygget och har tydliggjort affärsplanens hållbarhetsperspektiv, styrningen mot vision 2040 *Möjligheternas Stockholm* och Agenda 2030 i den strategi för hållbar utveckling som tagits fram. Genom framgångsfaktorer som samverkan och kunskapsuppbyggnad ska bolaget vara ett föredöme i hållbarhetsfrågor.

Vi bygger inte bara hus. Vi bygger hem – för dagens och morgondagens stockholmare.

## Ekonomisk analys

Budgerat resultat efter finansnetto beräknas till 340 mnkr utifrån av ägaren satt resultatkrav.

För att nå uppsatt resultatkrav krävs en årlig hyreshöjning i nivå med den generella kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltning samt tillkommande intäkter från färdigställd nyproduktion. Den pågående pandemin innebär risker för intäktsbortfall, främst kopplat till

lokalhyresintäkter vilket kommer att påverka bolagets resultatförmåga negativt.

Bolaget har en hög ambition vad avser att sänka driftskostnader och nå uppsatta energimål. Ett arbete har påbörjats med driftoptimering samt översyn av styr- och reglersystem, vilket initialt kräver ekonomiska satsningar, vilket i sin tur har prioriterats i budgeten med målet att på sikt sänka driftkostnaderna.

Bolagets driftnetto budgeteras till 1 005 mnkr vilket är en ökning jämfört med prognos 2020 till följd av tillkommande intäkter från nyproduktion men belastas även av högre kostnader till följd av framför allt en generell kostnadsutveckling.

Bolaget har en målsättning att effektivisera och minska kostnader för administration genom automatisering, digitalisering och utveckla e-tjänster för våra hyresgäster. I årets budget görs satsningar i linje med ägardirektiven för att långsiktigt nå dessa effektivitetsmål som även bedöms innebära en förbättrad service till bolagets hyresgäster.

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 730 mnkr. Investeringarna avser främst nyproduktion om ca 1 300 mnkr samt ersättningsinvesteringar om ca 300 mnkr. Fortsatta prioriteringar görs kopplat till trygghet och miljömål i bolagets planerade underhåll där tekniska installationer tillsammans med trygghetsskapande åtgärder prioriteras. Vad avser strategiska ombyggnationer pågår utredningar utifrån bolagets ombyggnadsplan för berörda fastigheter.

Arbete pågår enligt plan vad avser ombildningar som omfattar drygt 200 lägenheter där tillträde beräknas under 2021 under förutsättning att samtliga tackar ja till erhållet erbjudande. Arbete fortsätter även med att föreslå avyttringar som av olika anledningar inte bedöms ha strategiskt betydelse för bolaget. Inga ekonomiska effekter av eventuella försäljningar har beaktats i budgeten då det är svårt att bedöma när transaktionerna kommer att genomföras. Samtliga försäljningar innebär ett bortfall i driftnetto för bolaget men förväntas ge en realisationsvinst och bidrar positivt till kassaflödet från investeringsverksamheten.

Familjebostäder har en mycket starkt finansiell ställning med en hög soliditet och låg belåningsgrad vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och möjlighet till investeringar med en avkastning som bidrar till ökad lönsamhet.

## **Stadens inriktningsmål**





### **1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla**

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

En socialt hållbar utveckling i våra stadsdelar är beroende av en fungerande arbetsmarknad och en hög sysselsättning. Familjebostäder tar därmed ett aktivt ansvar för att bidra till arbetslivsintroduktion och sysselsättning för olika grupper som står utanför arbetsmarknaden. Bolaget kommer även 2021 att ha en fortsatt hög ambition att erbjuda arbetstillfällen i egen regi för ferieungdomar under sommaren. Genom denna satsning introducerar vi ungdomar till ett viktigt jobb och arbetar samtidigt för att attrahera framtidens medarbetare.

Bolaget fortsätter även att ta emot stockholmsjobbare samt deltar i integrationspakten. Familjebostäder erbjuder även praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar



samt examensjobb och praktik för högskolestuderande.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar när så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet				Fortsatt samarbete med integrationspakten
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100 st		
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	8		
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	100 st	9 000 st	




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

Som fastighetsägare har bolaget en viktig roll för att våra hyresgäster ska känna sig trygga där de bor, med sina grannar och i sitt bostadsområde. I arbetet med att öka tryggheten utgår bolaget från hyresgästens upplevelse utifrån förtroendefulla dialoger i förvaltningsområdet och den årliga kundenkäten. Brottsförebyggande förvaltning, en kvalitetssäkrad och noggrann drift samt systematiska investeringsåtgärder planeras för ökad säkerhet och trygghet. Åtgärderna omfattar hela huset med bland annat bättre belysning, ren och trygg utemiljö, förstärkt skalskydd och säkerhet i källarutrymmen. Särskild vikt läggs vid tyngdpunktsområden där behoven är som störst.









Bolaget bedriver även ett aktivt boendesocialt arbete där samverkan med andra offentliga aktörer, näringsliv och civilsamhället är väsentligt för att förebygga avhysningar och komma tillrätta med oriktiga hyresförhållanden.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön				Uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet.
				Utveckla styrdokument och interna processer för en ändamålsenlig lokalförsörjning i stadsdelarna
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant				Montera bevakningskameror i fastigheter där konkreta störningar skapar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				otrygghet för hyresgäster.
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism				Via säkerhetschef har bolaget kontakten med stadens samordnare mot våldsbejakande extremism, deltar i nätverksmöten och genomföra ytterligare aktiviteter om detta efterfrågas.
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras				Arbete med en plan som tydliggör behov och prioriteringar både på kort och lång sikt. Tydliggöra modellen för prioritering samt arbeta med planerade åtgärder och resursplanering löpande.
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur				Genom att arbeta med kontinuerlig omvärldsbevakning och kompetensutveckling följs teknikutveckling inom området. Familjebostäder har i slutet av 2020 referensgivare för temperatur/fuktmätning i realtid installerade i ca 45% av beståndet för att kunna säkerställa inomhusklimatet genom aktiv optimering och det arbetet fortlöper.
 Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.				Utifrån analys av kundenkätresultat genomförs förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande</p>				<p>Baserat på beslutad definition av tillgänglig bostad, genomföra inventering i samråd med Micasa. Därefter göra resultatet sökbart för bostadssökande i samverkan med Bostadsförmedlingen.</p>
 <p>I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs</p>				<p>Fördjupad samverkan med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolag samt stadsdelsförvaltningar genom återkommande samverkansträffar. Målsättningen är också att bolaget färdigställer och kvalitetssäkrar relevanta processer för den interna respektive externa samverkan i enskilda ärenden. Tillämpning av ny lagstiftning.</p>
 <p>I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet</p>				<p>Samverkan med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolagen samt stadsdelsförvaltningar. Detta ska ske genom återkommande samverkansträffar i olika konstellationer. Fortsatt kommer samverkan med relevanta myndigheter att ske i samband med uthyrning av lokaler.</p>
 <p>I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler bör bostadsbolagen samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet</p>				<p>Erbjuda olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för idrotts- och kulturlivet.</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser				Förvaltarna för en dialog om trygghetsskapande åtgärder tillsammans med våra lokala hyresgästföreningar i respektive förvaltningsområde.
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen				Fortsatt samverkan genom lokala BRÅ, möten med representanter för stadens LPO:n, genomföra riktade insatser, utveckla erfarenhetsutbytet med andra hyresvärdar. Bolaget kommer fortsatt verka för att stadsdelsförvaltningar i tidigt skede blir inkluderade, både övergripande och i enskilda ärenden, för att motverka risken att människor hamnar i utsatthet.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				Vid nytecknande av hyresavtal vara öppen för att lokalen kan användas av andra verksamheter, underhyresgäster godkänns och därmed möjliggöra för bredare användningsområde.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				Bolagets ombyggnadsprocess är under utveckling. Möjligheten för hyresgäster att påverka grad av standardhöjning i den egna lägenheten är en av de frågor som utreds.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				Efter utvärdering renodlar vi förmedlingen av kompiskontrakt till enbart ungdomar.
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas				Omvärldsbevaka nya trender och vara lyhörd för efterfrågan på marknaden.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö	77,8	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	77,8		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt	76,1		
	 Serviceindex	82,3		
	 Trygghetsindex	79,5		


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

Familjebostäder har en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm, ett eget hem är ett av de mest grundläggande behoven. Familjebostäder tillhandahåller försöks- och träningslägenheter genom Stockholms stads stadsdelsförvaltningar, inom ramen för Bostad Först, via Bostadsförmedlingens förtursverksamhet samt för genomgångsbostäder till barnfamiljer via stadens bostadssociala resurs, SHIS.

Bolaget arbetar aktivt för att förhindra avhysningar. Tillsammans med stadsdelsförvaltningarna söker bolaget därför tidig kontakt med de som riskerar att bli uppsagda och i förlängningen avhysa från sina hem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta				Förmedling av FoT- och förturslägenheter. I samverkan med Bostadsförmedlingen bidrar bolaget löpande med dessa typer av kontrakt.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende				Dialog med arbetsmarknadsnämnd och socialnämnd i det kontinuerliga arbetet med att medverka till en ökad social hållbarhet i primärt bolagets tyngdpunktsområden i samverkan med civilsamhället och näringslivet.
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar				Arbeta med framtaget metodstöd tillsammans med stadsdelar samt med systerbolag.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända			

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med Micasa utreda för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd				Påbörja dialog och utredningsarbete tillsammans med systerbolagen och Micasa.

## 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

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

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

Stadens näringslivspolicy pekar framförallt på det ansvar som bolaget har att främja nyföretagande och entreprenörskap, med ett fokus på ytterstadsstadsdelarna. Bolaget arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv i byggprojektens tidiga skeden för att projektera och bygga ändamålsenliga lokaler som bidrar till områdets utveckling och främjar näringslivets tillväxt. Hänsyn tas till den lokala köpkraften för att säkerställa affärsmässiga förutsättningar för alla parter. Bolaget kommer under året att fortsätta det proaktiva arbetet och stärka näringslivsperspektivet både i styrdokument och arbetsprocess. Utvecklade analyser ska öka förutsättningarna för att bolagets lokaler bidrar till målsättningarna. Ett särskilt arbete för att främja småföretagande pågår inom ramen för utvecklingen av Fagersjö där *Mötesplats Fagersjö* finns.

Stockholms kännetecknas enligt stadens vision 2040 av identitetsstarka stadsdelar med levande centrum och trygga offentliga rum. Familjebostäders lokalbestånd om cirka 2000 lokaler är en viktig beståndsdel för att nå visionen, inte minst i våra ytterstadsområden där behovet av näringslivets bidrag till en inkluderande och trygg stadsmiljö och fler arbetstillfällen är än mer påtagligt. Ett särskilt fokus lägger Familjebostäder i Rinkeby, både inom ramen för Rinkebystråket där utveckling nu sker enligt en framtagna strategi, men också genom en aktiv förvaltning av det flertalet övriga lokaler som finns i området.

Varje näringsidkare som är befintlig eller potentiell hyresgäst är en viktig kund för oss. Bolaget

bedriver en verksamhet som arbetar direkt gentemot våra lokalhyresgäster, vilket stärker kunskapen och förståelsen för företagarnas vardag och förutsättningar.

Den pågående pandemin påverkar många kommersiella lokalhyresgästers verksamhet och därmed bolagets förutsättningar för uthyrning och en aktiv förvaltning. Inom t.ex. handeln finns en ökad risk för fler konkurser om nödvändiga restriktioner fortgår. Det aktiva arbete som bolaget bedrivit under 2020 för att stötta drabbade lokalhyresgäster förväntas fortgå under 2021.

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






Familjebostäder har som målsättning att ha en stabil nyproduktion av attraktiva och prisvärda bostäder. Då ledtiderna för projekt sträcker sig över många år ställer en stabil nyproduktion, oavsett nivå, krav på ett aktivt ackvisitionsarbete för att säkerställa en markportfölj med nya byggrätter. Ackvisitionsarbetet innebär att ta fram, utveckla och förankra projektidéer i huvudsak med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden inom Stockholms stad för att erhålla markanvisningar. Bolaget kommer även fortsätta att förvärva byggrätter i den mån det finns möjlighet.












Under 2021 påbörjas byggnationen av totalt 300 nya lägenheter i bolagets stadsutvecklingsområden Älvsjöstaden och Drevvikshöjden samt projektet Färgfilmen i Bandhagen. I Älvsjöstaden fortsätter bolaget utredningen om panncentralen för att se över förutsättningar och möjligheter att utveckla den k-märkta byggnaden.



Drygt 800 lägenheter färdigställs under 2021 varav ca 160 studentlägenheter, ca 200 ungdomslägenheter samt ca 90 lägenheter i Stockholmshusprojekt. Stockholmshuset är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion i syfte att i hög takt bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoren.

Bolaget fortsatt arbetet med Rättvist byggande i nyproduktionen tillsammans med övriga fastighetsbolag i Stockholms stad. Strategin omfattar alltifrån tuffare krav vid upphandling och kartläggning av hela kedjan av entreprenörer till oannonserade kontroller på byggarbetsplatserna. Samtliga större projekt kontrolleras.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation				Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt i syfte att, där det är lämpligt, bidra till att en mångfald av storlekar på bostäder byggs				Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta				I samband med lokalvakanser görs bedömningen om


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				lokalen är möjlig för ändamålet.
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				Söka markanvisningar där SHIS kan ingå
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				Löpande, i samband med större ombyggnationer, analyseras möjligheten till påbyggnad.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshuset, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga arbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshuset ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad	 Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshuset	0		Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshuset, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag. Gestaltningen kommer utvecklas till den lokala miljön. Företrädesvis i 60-70-talsbeståndet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
trygghet i staden, tillse att över 50% av bostäder i nyproduktion är Stockholmshusprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion ökar.				
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper				Söka markanvisningar där SHIS kan ingå
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ				I samverkan med SBK och explo delta i utveckling och breddning av process inom Stockholmshusen
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus	 Antal färdigställda lägenheter	800		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	5 000		
				Ökat fokus på produktion och ackvisition av Stockholmshus
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	 Antal påbörjade studentlägenheter	0		
				En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för studentbostäder
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer				En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för produktion av bostäder för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme				Bolagets projektportfölj innehåller flera projekt planerade för träbyggnation.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	300	Tas fram av styrelse	
	 Antal tillkomna permanenta	0	150	Ackvisitionsarbete inkluderande SHIS pågår, markanvisningar


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	genomgångsbostäder i SHIS regi			som inkluderar SHIS har inte erhållits.
				 AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska utifrån erfarenheterna från Stockholmshusprojektet kartlägga vad som driver produktionskostnaderna, i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna
				 Exploateringsnämnden ska, i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, utreda hur fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter				Avvaktar Trafikkontorets initiativ. Implementerar successivt framåt i våra markskötselavtal att entreprenören ska samverka och samarbeta med staden avseende snöröjning.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft				Erbjuda olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för kulturlivet.

## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Familjebostäder bedriver ett aktivt arbete för att minska energianvändningen och nå energimålet 2023. En långsiktig energiplan har utarbetats för att stödja bolagets planerade underhållsarbete. Bolagets höga ambition vad avser att sänka driftskostnader och nå uppsatta energimål kräver initialt ekonomiska satsningar kopplat till driftoptimering samt översyn av styr- och reglersystem vilket är åtgärder som har prioriterats i budgeten 2021.

Bolaget arbetar systematiskt med att klara energikravet 55 kWh/kvm/år för nyproduktion. Under perioden 2018-2019 har åtta nyproducerade fastigheter färdigställts och är nu under utvärdering. När fastigheterna driftsätts börjar energiuppföljningen. Identifierade brister rättas till så fort som möjligt och ett gott samarbete med entreprenör och bolagets driftorganisation är en viktig förutsättning. Detta arbetssätt ökar möjligheten att nå ställda krav och ger bra erfarenhetsåterföring till projektering av kommande fastigheter.

Batterilager finns i två nyproducerade fastigheter. Den senaste fastigheten i Årsta har 550 kvm solceller och stort batterilager och har som mål att all solel ska nyttjas i fastigheten.







Bolagets klimatmål, s.k. utsläppsbeding, baseras dels på att bolagets energimål uppnås och dels på bolagets satsningar på egen förnybar energi. Familjebostäder har cirka 6000 kvm solceller på våra tak och kommer under 2021 att installera ytterligare 360 kvm. Med syfte att klara utsläppsbedinget kommer bolaget tillsammans med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen även utreda förutsättningar för att komplettera med vindkraft.









En klimatkalkyl görs för byggskedet genom LCA i alla bolagets nyproduktionsprojekt. Resultaten analyseras kontinuerligt med syfte att definiera ett takvärde till 2023 och därefter kunna styra mot minskade utsläpp. Under året kommer Familjebostäder i ett pilotprojekt, i samverkan med ByggVesta och Stockholmshem, prova digitala modeller i tidiga projektskeden för att enkelt kunna analysera hur utformning och gestaltning påverkar bland annat klimatutsläpp.








I nybyggnadsprojektet Banken 3 i Hägersten ska en byggnad certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår både i befintligt bestånd och i all nyproduktion för att nå målet 75 % anslutna hushåll. Uppföljning av insamlade matavfallsmängder fortsätter för att dels följa upp effekten av utrullning av s.k. startkit och dels för att ge återkoppling om resultat till hyresgästerna som fått möjlighet att börja sortera ut matavfall.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi</p>				<p>Kontinuerligt tidigarelägga energiberäkningar för att identifiera möjliga projekt. I alla projekt presentera lösningar som kan ge energianvändning under 55 kWh/kvm och år. Prestationsbaserad betalplan kopplat till energibesiktning införs som standard för nyproduktionsprojekt</p>
 <p>Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvarternära insamling</p>				<p>2023 ska 98% av våra hushåll ha möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Inventering av samtliga flexpunkter är gjord, underlag och budget finns. Under 2021 kommer i första hand samtliga fastigheter där det går att komplettera med kärl eller molok för matavfall implementeras.</p>
 <p>Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår</p>				<p>Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader</p>
 <p>Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning</p>				<p>En inledande dialog ska initieras för ytterligare information om uppdraget och vårt åtagande för att organisera oss för ställda förväntningar</p>
 <p>Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder</p>				<p>Etablera arbetssätt för driftoptimering med målet att skapa rutiner och arbetssätt inom organisationen som lever över tid.</p>
 <p>Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse</p>				<p>Klimathandlingsplan (inventering och åtgärdsförslag) ska tas fram för riskklassade fastigheter i befintligt bestånd och för nyproduktion. Omfattar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				risker för skyfall och övertemperatur
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				Implementera bolagets antagna mobilitetsstrategi i nyproduktion
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak				Arbeta fram beslutsunderlag för fastställande av projekteringsprinciper gällande solceller och gröna tak i ny- och ombyggnation i syfte att säkerställa affärsmässiga och miljömässiga vinster. Mål till 2023 att öka solceller/solfångare 50%.
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				All nyproduktion utgår från att primärt välja fjärrvärme
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	Byggvarubedömningen
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	80 %	80 %	Matavfallsplan
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		Miljö-och energiplan
	 Andel större ombyggnader där den	100 %		Energistrategi

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	köpta energin minskar med minst 30 procent			
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	1 120 MWh	4 560 MWh	Energistrategi
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )	118,5 kWh/m <sup>2</sup>		Långsiktig energiplan
	 Minskning ton CO <sub>2</sub> e till år 2023	250		Plan för bolagets utsläppsbeting
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)	5,8 %	3 % energieffektivisering relativt 2018	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	234,7 GWh	1945 GWh	
				 AB Familjebostäder ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga förutsättningar
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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

Familjebostäder har en mycket starkt finansiell ställning med en hög soliditet och låg belåningsgrad, vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och möjlighet till investeringar med en avkastning som bidrar till lönsamheten.

Fastighetsutveckling av befintligt bestånd tillsammans med lönsamma investeringar i nyproduktion skapar således förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi i bolaget. Det gäller framför allt den långsiktiga underhållsplaneringen som är en nyckelfaktor för att affärsmässigt förvalta det förmögenhetsvärde som fastighetsbeståndet utgör. Bolaget har en fortsatt hög ambitionsnivå och arbetar strukturerat och proaktivt med planerat underhåll för att bidra till framtida kostnadsbesparingar.


Bolaget kommer arbeta vidare med att öka affärsmässigheten i bolaget och säkerställa ett affärsmässigt agerande genom utbildningar samt utveckling av bolagets beslutsstödsystem för förbättrad styrning och uppföljning utifrån uppsatta mål.







Digitaliseringen skapar möjligheter till intern effektivitet inom bland annat områdena fastighetsdrift, administration, inköp och kundkommunikation, där digitalt stöd kan öka produktiviteten och kundnöjdheten. Digitalisering är även en möjliggörare för utveckling och effektivare drift och förvaltning. För att uppnå detta behöver medarbetarnas digitala kompetens öka.

Utveckling av det nya fastighetssystemet, Fast2, pågår löpande och kommer på sikt att skapa förutsättningar för ökad automatisering och digitalisering vilket ger möjligheter till effektivisering och ökad produktivitet.

Bolaget kommer under 2021 fortsätta arbetet med en aktiv fastighetsförvaltning och avyttra fastigheter som på grund av sitt läge eller underhållsbehov inte bedöms ha strategisk betydelse för bolaget. Under 2020 har fyra erbjudanden om försäljning gått ut till bostadsrättsföreningar, de som tackar ja kommer att tillträda sina fastigheter under 2021.

Samarbetet för en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning, ”Stockholmshyra”, fortsätter under 2021 tillsammans med systerbolagen och Hyresgästföreningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Utreda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta, samt vilka kostnader det skulle innebära				Förutsättningar ses över för att möjliggöra projekt utifrån affärsmässiga principer och marknadsmässiga avkastningskrav i enlighet med gällande regelverk i Allbolagen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	5,7 %		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 730 mnkr		
	 Direktavkastning	2,2 %		
	 Driftkostnad/kvm	664		
	 Driftnetto/kvm	676		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	340		

### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

#### Kvalitet, innovation och digitalisering

I linje med stadens vision om att vara världens mest innovativa och smarta stad har Familjebostäder ”digitalt först” som övergripande strategi. Att förbättra våra digitala arbetsätt, relationer och tjänster, både internt och externt med hyresgäster och entreprenörer, är i fokus när vi utvecklar vår verksamhet.

Störst genomslag av de digitala satsningarna sker hos våra hyresgäster. Det nya fastighetssystemet, Fast2, skapar möjligheter till fler e-tjänster, förbättrad service och minskar administrationen varför utvecklingsmöjligheterna som det nya systemet erbjuder har fortsatt hög prioritet i bolagets utvecklingsagenda för 2021. En fortsatt satsning för bolaget är smarta (elektroniska) lås. Målet är att förenkla vardagen för våra hyresgäster och skapa en ökad trygghet, samtidigt som vi effektiviserar vår förvaltning och minskar koldioxidutsläppen genom färre transporter för entreprenörer som inte längre behöver hämta nycklar på våra kontor.

Familjebostäder har under 2020 vidareutvecklat och konkurrensutsatt avtalet för kommunikationstjänster. Det nya avtalet möjliggör för bolaget att successivt kunna leverera nya tillkommande tjänster till våra hyresgäster som ligger i linje med den samhällsutveckling som sker.








Internt spelar digitalisering en viktig roll för automatisering och effektivisering av bostadsbolagets inre arbetsprocesser. Här prövas tekniker såsom robotar i olika former och AI för att se hur vi kan nyttja dessa och vilka krav det ställer på oss som bolag och på våra leverantörer.











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

Sedan ett år tillbaka pågår också ett arbete tillsammans med alla medarbetare i syfte att utveckla företagskulturen för att främja ett ansvarstagande medarbetarskap, något som är en förutsättning för att nå uppsatta mål.

Bolaget fortsätter sitt deltagande i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, ett samarbete med

Sveriges Allmännytta och övriga allmännyttiga bolag med målet att snabbare och med samordnade resurser kunna driva digitaliseringsfrågor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse</p>				<p>Fortsätta arbetet med att föreslå avyttring av fastigheter som av olika anledningar inte bedöms ha strategisk betydelse för bolaget, inkl löpande inventering av fastighetsbeståndet</p>
 <p>Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd</p>				<p>Utvärdera användningen av batterilager i fastigheterna Avin 1 och Röstråknaren 1 så att solelöverskott lagras istället för att sälja till elnätet</p>
 <p>Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås</p>				<p>Föra dialog med äldrenämnden och stadsdelsnämnderna angående lösningar för smarta lås</p>
 <p>Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande</p>				<p>Fortsätta arbetet med att effektivisera processer i syfte att öka bolagets måluppfyllelse i både löpande förvaltning och ombyggnation.</p>
 <p>Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens</p>				<p>Fortsätta se över våra processer samt arbetssätt där vi ständigt arbetar effektivare och få en bättre dialog med verksamheten samt våra leverantörer. Affärsmässighet ska prägla bolagets inköpsarbete.</p>
 <p>Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer</p>				<p>I samråd med övriga bostadsbolag förvalta och vidareutveckla bolagets fiberaffär.</p>
 <p>Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt</p>				<p>Bolaget söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i det ordinarie ackvisionsarbetet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt  Medskapandeindex	83	82	
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.	0 %	0 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	100 %	90%	
	 Andel upphandlingar där marknaddialog har genomförts	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Index Bra arbetsgivare	84	84	
	 Sjukfrånvaro 	6,5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	