



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

Sid. 1 (25)  
2021-11-30

# Verksamhetsplan 2022

## 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>5</b>
<b>Stadens inriktningsmål</b> .....	<b>6</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla</b> .....	<b>6</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt</b> .....	<b>12</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden</b> .....	<b>21</b>

## Sammanfattning

### Återstart med fokus på nyproduktion och näringsliv

2022 är ett år för att återstarta Stockholm efter pandemin. Ekonomin växer och med det arbetstillfällena och utbud av service och tjänster. Bostadsbyggandet är en viktig del för att främja tillväxt både genom att byggentreprenörer med underleverantörer säkras och genom att förenkla inflyttningen till Stockholm.

Familjebostäder har som mål att bidra till en välfungerande bostadsmarknad, där alla stadsdelar har ett brett utbud av blandade upplåtelseformer. Genom att bygga fler hyresbostäder och korta kötider i bostadskön bidrar bolaget till ett bra företagsklimat.

Familjebostäder fortsätter att hålla en hög byggtakt för att bidra till det övergripande målet att bygga 70 000 nya bostäder mellan 2019 och 2025. Under kommande två år minskar byggstarterna något medan inflyttning planeras ske i omkring 1200 nya hyresrätter.

Stockholmshusen är en viktig utveckling av vår nyproduktion med målet att bygga snabbt, kostnadseffektivt och med en gestaltningsmässigt hög kvalitet. Åtta nya Stockholmshus planeras de kommande åren och två av dem har inflyttning 2022. Totalt tillförs cirka 750 nya hyresrätter i Stockholmshus kommande fem år.

Ett strategiskt näringslivsperspektiv i byggprojektens tidiga skeden för att projektera ändamålsenliga lokaler ska bidra till att utveckla service och utbud i bostadsområden och samtidigt främja näringslivets tillväxt. Under 2022 läggs ett särskilt fokus i Rinkeby, både för att behålla den rekordhöga uthyrningsgraden på Rinkebystråket och för att utveckla Basargatan, ett stråk parallellt med Rinkebystråket.

### Ökad trygghet och service

Nästan 43000 stockholmare bor i någon av Familjebostäders drygt 20 000 hyresrätter. Mer än 8 av 10 är i vår senaste kundenkät nöjda med servicen som de får av Familjebostäder som hyresvärd. De senaste tre åren har nöjdheten successivt ökat, vilket är ett steg mot visionen att skapa en enklare vardag för våra hyresgäster. Våra hyresgästers vardag ska underlättas av ett boende där service och underhåll ingår, där husvärdar och drifttekniker hjälper till att sköta både lägenheten, fastigheten om områdena mellan husen. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

För att få ännu fler nöjda hyresgäster ökar bolaget investeringarna i det långsiktiga underhållet av våra fastigheter. Verksamheten ställs om för en mer förebyggande förvaltning med målet att identifiera fel innan hyresgästerna gör det och därmed kunna effektivisera förvaltningsteamens arbetssätt. Under 2022 planeras för 14 större underhållsprojekt med bland annat tak, fasad och fönsterbyten.

För tredje året höjs även trygghetsindex i Familjebostäders årliga kundenkät. Arbetet för att förbättra tryggheten fortsätter därför i nära samarbete med både föreningsliv, stadsdelsförvaltningar, andra fastighetsägare, skolor och polisen. Särskilda insatser görs av oss som fastighetsägare 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.

Som stor hyresvärd i flera av de områden som finns på polisens lista över utsatta områden, till exempel i Rinkeby, Tensta och Rågsved, har vi en viktig roll för att bidra till att öka tryggheten. Kommande år läggs ett särskilt fokus på Järva för att kraftsamla våra resurser, stärka vårt trygghetsindex och bidra till det övergripande målet att Stockholm inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025.

Antalet e-tjänster och möjligheten för hyresgästerna att utföra sina ärenden via smartphone eller dator ska fortsätta att utvecklas. Digitaliseringen är en del av arbetet för att nå visionen om en enklare vardag för våra hyresgäster. Från och med 2022 kan det hyresgäststyrda underhållet beställas digitalt. Digital signering av hyresavtal förbättrar såväl kunderbjudandet som ökar effektiviteten i våra arbetssätt. Smarta

boendemiljöer för en effektiv drift fortsätter med målet att öka automatiseringen bland annat för värmereglering och energieffektivisering.

### **Minskat klimatavtryck**

Målet att bli klimatneutrala år 2040 ställer höga krav på omställning. Familjebostäder fortsätter utvecklingsarbetet för att stegvis minska bolagets klimatpåverkan, genom energieffektivisering, smart underhåll och att föra tillbaka elöverskott från solceller till våra fastigheter.

2022 prioriteras satsningar kopplat till driftoptimering, inklusive översyn- av styr- och reglersystem, för att effektivisera energianvändningen i våra fastigheter. Ytterligare förbättring behöver ske även i nyproducerade fastigheter där utfallet i den första utvärderingen till viss del överstiger det uppsatta energimålet på 55 kWh/kvm/år.

Fortsatta positiva resultat eftersträvas i produktionen av nya bostäder. Klimatberäkningar genomförs för byggskedet i alla bolagets nyproduktionsprojekt. Målet är att senast 2023 ha definierat ett takvärde för klimatpåverkan per projekt. För att minska byggavfallet testas nu återbruk av rivningstegel från en äldre byggnad i Älvsjö. Återbruk är en viktig fråga i handlingsplanen för cirkulärt byggande som implementeras i bolagets verksamhet och är en ytterligare metod för att minska klimatavtrycket i byggprojekt.

Familjebostädernas solelmål är att uppnå drygt 8000 kvm till 2023, med inriktning på nyproduktion. 2022 utökas ytan med solceller med ytterligare drygt 700 kvm. Batterilager finns i två nyproducerade fastigheter. Den senaste fastigheten i Årsta har 550 kvm solceller och ett stort batterilager och har som mål att all solel ska nyttjas i fastigheten.

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 2022 nå målet 85 procent anslutna hushåll. I nyproduktion ska klimatsmarta resesätt underlättas. Gemensamma mobilitetstjänster som bil- och cykelpool byggs in redan från början i vår nyproduktion. I sex projekt som flyttas in i under 2022 kommer mobilitetstjänster att erbjudas.

## **Bolagets uppgift**

Familjebostädernas huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. En god lönsamhet över tid tillsammans med nöjda kunder är nyckeln till framgång där driftsöverskottet skapar utrymme för bolaget att investera i stadsutveckling och ökad förvaltningskvalité i våra nya och befintliga fastigheter. Denna verksamhetsplan tillsammans med bolagets långsiktiga affärsplan beskriver ambition, fokusområden och strategier för att nå bolagsövergripande mål tillsammans med stadens mål för året.

I uppdraget ingår att förvalta stadens och stockholmarnas förmögenhet i form av hyresbostäder som ska vara tillgängliga för alla. Det innebär ett ansvar att utveckla och förvalta bostäder på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Genom att bygga nya bostäder bidrar bolaget till stadens bostadsförsörjning. Ackvisition för att säkerställa möjligheten till framtida nyproduktion utifrån uppställda volymmål är i fokus tillsammans med att färdigställa energisnåla, giftfria nya lägenheter med hög kvalitet. Stockholmshusen möjliggör kostnadseffektiva projekt vilket bidrar till rimliga hyror och en nyproduktion som fler har råd att efterfråga.

Nya arbetssätt med tydligare processorientering och en förstärkning i förvaltningsorganisationen gör att vi kan optimera såväl drift som underhållsarbeten. Underhåll och ombyggnad av befintligt bestånd är prioriterat för att utveckla fastighetsbeståndets värde och nå mål om trygghet, energi och miljö.

I det allmännyttiga syftet ligger ett långtgående samhällsansvar för miljö, klimat och människors trygghet. Minskad energianvändning i befintligt bestånd genom en noggrann och optimerad drift tillsammans med

att säkerställa en effektiv energianvändning och låg klimatpåverkan i nyproduktionen bidrar till att nå miljö och klimatmål. Familjebostäder är en stor hyresvärd i flera av de områden som har lägre trygghetsindex där vi har en viktig roll för att öka tryggheten, i och kring våra bostäder. Kommande år görs en särskild satsning på Järva där vi kraftsamlar våra resurser för att öka hyresgästernas trygghet.

Vi ska tillvarata digitaliseringens möjligheter för att erbjuda bättre service till våra hyresgäster och även modernisera våra arbetsätt. Vi vill ta ytterligare steg mot ett ökat kundfokus. För det krävs att vi förenklar samverkan och möjliggör ansvarstagande samt stärker vår förmåga att analysera och snabbt möta utvecklingsbehov. För att underlätta vår processorientering påbörjar vi också under året en förnyelse av våra arbetsplatskontor. Lärdomarna från pandemin ska tas tillvara med bättre mötesrum, modernare teknik och ökad flexibilitet för att jobba mer tillsammans, både mellan kontor, enheter och avdelningar

Sammanfattningsvis är bolagets vision, Hem för en enklare vardag, en tydlig ledstjärna för vårt arbete som utgår från hyresrätten och det allmännyttiga uppdraget. Vi erbjuder hyresrätter där underhåll och service ingår. Vi renoverar och bygger nytt med framtiden i sikte, energisnålt och uppkopplat. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

## Ekonomisk analys

Budgeterat resultat efter finansnetto beräknas till 330 mnkr vilket är i nivå med bolagets treårsplan och av ägaren satta resultatkrav.

Intäkterna beräknas öka med 93 mnkr jämfört med senaste prognosen 2021 vilket förklaras av tillkommande intäkter från färdigställd nyproduktion samt den årliga hyreshöjningen. Hyresförhandlingen avseende 2022 års hyror är avslutad och över tid krävs en årlig hyreshöjning i nivå med den generella kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltning. Även lokalintäkter är högre vilket förklaras av effekter av ny- och omförhandlade hyror samt borttagna hyresreduceringar för covid-19. Den ekonomiska vakansgraden bedöms dock ligga kvar på en högre nivå än normalt men i paritet med 2021.

Bolagets driftnetto budgeteras till 1 045 mnkr vilket är en ökning jämfört med prognos 2021. I driftnettot ingår tillkommande intäkter från nyproduktion men även högre fastighetskostnader till följd av framför allt en generell kostnadsutveckling. Bolaget har en hög ambition vad avser att sänka driftskostnader och nå uppsatta energimål. Under 2021 påbörjades ett arbete med driftoptimering och översyn av styr- och reglersystem som fortsätter 2022. Syftet med satsningen är att på sikt sänka driftkostnaderna.

Bolaget har en målsättning att effektivisera och minska kostnader för administration genom automatisering, digitalisering och utveckla e-tjänster för våra hyresgäster. Planen är långsiktig och i den årliga budgeten 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 1 650 mnkr utifrån av ägaren satt ram. Ramen kan bli utmanande att hålla utifrån de skeden som bolagets nyproduktionsprojekt befinner sig i kombination med de ersättningsinvesteringar som fastigheter i befintligt bestånd är i behov av för att nå flera av bolaget och ägaren uppsatta mål. Investeringarna avser främst nyproduktion om ca 1 250 mnkr samt ersättningsinvesteringar om ca 400 mnkr. Fortsatta prioriteringar görs kopplat till trygghet och miljömål i bolagets planerade underhåll där skalskydd, tekniska installationer tillsammans med trygghetsskapande åtgärder prioriteras. Vad avser strategiska ombyggnationer pågår utredningar utifrån bolagets ombyggnadsplan för berörda fastigheter.

Bolaget har en kvarvarande fastighet där ombildning pågår med förlängd betänketid för hyresgästerna till april 2022. I budget 2022 har ingen effekt av eventuella försäljningar beaktats. En eventuell försäljning innebär ett bortfall i driftnetto för bolaget men förväntas ge en realisationsvinst och bidrar positivt till kassaflödet från investeringsverksamheten.







## 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

Familjebostäder tar ett aktivt ansvar för att bidra till arbetslivsintroduktion och sysselsättning för olika grupper som står utanför arbetsmarknaden. Bolaget har fortsatt en 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				Fortsatt samarbete med integrationspakten
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	8 st	800 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	8		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	8 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	100 st	9 000 st	

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










Familjebostäder arbetar aktivt för att våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina bostadsområden och i sina bostäder. Arbetet omfattar bland annat samverkan med övriga aktörer i området, inklusive andra fastighetsägare, förvaltningar och myndigheter, samt civilsamhället. En förtroendefull dialog med hyresgästerna i dagligt bemötande, trygghetsinventeringar och den årliga kundenkäten är planeringsgrunder för bolagets systematiska arbete med fastighetsunderhåll, brottsförebyggande förvaltning och en noggrann drift av husen. Fastighetsunderhållet omfattar hela huset med bland annat bättre belysning, ren och trygg utemiljö, förstärkt skalskydd och säkerhet i källarutrymmen.



Även bolagets bosociala arbete i samverkan med andra offentliga aktörer, näringsliv och civilsamhället är väsentligt för att förebygga avhysningar och komma tillrätta med oriktiga hyresförhållanden för att öka tryggheten i boendemiljön.

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 och vid behov samverka med stadsbyggnadsnämnden				Uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet.
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant				Montera bevakningskameror i fastigheter där konkreta störningar skapar otrygghet för hyresgäster. Översyn av befintliga kameror och bedömning av förutsättningarna för nya installationer pågår.
 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.
 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. Deltar i lokala fastighetsägarföreningar.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbart för bostadssökande				Arbete med att utreda förutsättningar för att inventera och markera tillgänglighet i system pågår, samt hur BFM ska kunna ta emot och synliggöra informationen för bostadssökande. En preliminär inventeringschecklista utifrån definitionen är framtagen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet				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.
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				Erbjudna olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för idrotts- och kulturlivet.
 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				Samverkan med myndigheter, 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. Avhjälpa störningar i våra fastigheter genom ett proaktivt agerande.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				Fortsatt arbete. Vid nytecknande av hyresavtal bedöma efterfrågan och möjligheter för anpassade användningsområden i aktuellt lokalbestånd.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning i enlighet med respektive bolags underhållspolicy				Bolagets ombyggnadsprocess är under utveckling. Möjligheten för hyresgäster att påverka grad av standardhöjning i den egna lägenheten erbjuds i ombyggnadsprojekt.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa trygga och säkra fastigheter och källarutrymmen i allmännyttan via trygghetsinventeringar				Information från trygghetsinventeringarna genererar input till förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				Efter utvärdering fortsätter vi erbjuda kompiskontrakt till ungdomar. Lägenheter om 3 r o k erbjuds på korttidsavtal i max 4 år. Vi öronmärker lämpliga lägenheter som kompiskontrakt för ungdomar när vi skickar dem till bostadsförmedlingen.
 Verka för att befintliga hyresgästlokaler utvecklas genom exempelvis arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende				Initiera dialog med Hyresgästföreningen om uppdraget. Dessa lokaler disponeras av Hyresgästföreningen som själva avgör vad lokalerna ska användas till. Bolaget kan stötta en utveckling i uppdragets riktning genom att ställa i ordning lokalen ändamålsenligt
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö	78	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	78		
	 Rent och snyggt	77		
	 Serviceindex	83,8		
	 Trygghetsindex	81		
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och stadens näringsliv ta fram och implementera spetsprojekt i tio utpekade platser i staden, i syfte att stärka tryggheten och den biologiska mångfalden genom smart växtbeklädnad av väggar


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishanteringen av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar
				 Sammanställning av hantering av systematisk uppföljning av felanmälningar, klagomål och synpunkter.





### 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

### 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-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Lägenheterna förmedlas till Stockholms stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och SHIS genom Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.

Familjebostäder arbetar aktivt och uppsökande, med ett framtaget metodstöd i vräkningsförebyggande arbete. Vi söker i ett tidigt skede en kontakt med stadsdelsförvaltningarna och de hyresgäster vilka riskerar att i förlängningen bli avhysta 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	Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter (FOT) inkl Bostad Först			
				Förmedling av FoT, Bostad Först- förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. I samverkan med Bostadsförmedlingen bidrar bolaget löpande med dessa typer av kontrakt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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 och med hyresgästernas behov och trygghet i fokus				Arbeta i bred samverkan tillsammans med flera aktörer och våra hyresgäster för att skapa långsiktigt trygga och trivsamma bostadsområden.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar				Arbeta med framtaget metodstöd tillsammans med stadsdelar samt med systerbolag.
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet				Process och rutin för tillgänglighetsinventering ska utarbetas.
	 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
				 Socialnämnden ska i samarbete med äldrenämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram rutiner för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd

## **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.

Tillgången till bostäder är en avgörande faktor för de företag och huvudkontor som vill etablera sig i Stockholm. 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. 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 arbetsprocesser. Utvecklade analyser ska öka förutsättningarna för att bolagets lokaler bidrar till målsättningarna.

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 genom att följa utvecklingen och näringslivets förutsättningar på Rinkebystråket, men också genom en aktiv förvaltning av det flertalet övriga lokaler som finns i området. Särskilda insatser för trygghet planeras för på den så kallade Basargatan, ett stråk parallellt med Rinkebystråket.

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.

Pandemin har påverkat många kommersiella hyresgäster och bolaget har under 2020-2021 prioriterat hanteringen av de drabbade. Förhoppningen är att under 2022 minska vakansgraden och säkerställa en ökad affärsmässighet i verksamheterna. Bolagets bidrag till Växla upp Stockholm är genom ett proaktivt arbete i vårt bestånd skapa förutsättningar för tillväxt och attraktiva stadsmiljöer.

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






Familjebostäder har en strategi och långsiktigt målsättning att ha en jämn och stabil produktion av nya bostäder med hög kvalitet. Det innebär krav på ett aktivt och systematiskt ackvisitionsarbete för att säkerställa en markportfölj med nya bygggrätter. Ackvisitionsarbetet innebär att ta fram, utveckla och förankra projektidéer i huvudsak med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden inom Stockholms stad för att erhålla markanvisningar. Det innebär även krav på en produktion med hög







kvalitet utifrån kundens behov och förväntningar. Bolaget kommer under året ha ett särskilt fokus på att säkerställa en process från projekt till förvaltning som stärker vårt kunderbjudande och ger nöjdare kunder.











Under 2022 är planen att påbörja byggnationen av totalt 395 nya lägenheter. Sista projekten med bostäder i stadsutvecklingsområdet Älvsjöstaden och Drevvikshöjden påbörjas tillsammans med tre projekt i Bandhagen. I Älvsjöstaden fortsätter bolaget utredningen om panncentralen för att se över förutsättningar och möjligheter att utveckla den k-märkta byggnaden.

Ca 400 lägenheter färdigställs under 2022. Drygt 200 lägenheter färdigställs i Farsta varav 125 lägenheter i Stockholmshusprojekt. Drygt 100 lägenheter färdigställs i Rågsved och resterande lägenheter ligger i Älvsjö. Stockholmshuset är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion för att kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter.

Bolaget fortsatt arbetet med Rättvist byggande i nyproduktionen tillsammans med övriga fastighetsbolag i Stockholms stad.


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 byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				I samband med lokalvakanser görs bedömningen om 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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 Stockholmshusen, 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. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden	 Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshusen	183		Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshusen, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag. Gestaltningen kommer utvecklas till den lokala miljön. Företrädesvis i 60-70-talsbeståndet
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet				Utreda och utvärdera våra rutiner och villkor för internköp samt vilket utfall dessa genererar.
				Vi tillser att vid uthyrning av nyproduktion fördela lägenheter till den interna könen för att verka för god rörlighet i det egna beståndet.
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper				Söka markanvisningar där SHIS kan ingå
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta utveckla arbetet med Stockholmshusen och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshusen eller motsvarande alternativ				I samverkan med SBK och Explo delta i utveckling och breddning av process inom Stockholmshusen



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus	 Antal färdigställda lägenheter	400		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	4 800		
				Ökat fokus på produktion och ackquisition av Stockholmshus
 Utveckla infrastruktur för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				2023 ska 90% 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.
 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 men inga i planerade byggstarter för 2022.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer				Söka markanvisningar där kollektivhus kan ingå. Studentbostäder ingår i befintlig projektportfölj.
 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	395	Tas fram av styrelse	
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	0	150	Ackvisitionsarbete inkluderande SHIS pågår, markanvisningar som inkluderar SHIS har inte erhållits.

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

Familjebostädernas 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 mobilitetserbjudandet 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				Implementerar successivt i våra markskötselavtal att entreprenören ska samverka och samarbeta med staden avseende snöröjning. Inväntar Trafikkontorets arbete.

## 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. Möjliggöra för att flera kulturlokaler tillskapas och vara öppen för att befintliga lokaler kan samnyttjas.
				 Kulturnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsdelsnämnder, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ansvara för stadens deltagande i Wall Street Stockholm.

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

Familjebostäder bedriver ett aktivt arbete för att minska energianvändningen och nå energimålet 2023. 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 2022.

Bolaget arbetar systematiskt med att klara energikravet 55 kWh/kvm/år för nyproduktion. Under perioden 2018- aug 2021 har 18 nyproducerade fastigheter färdigställts och är nu under utvärdering. När fastigheterna driftsätts börjar energiuppföljningen. Identifierade brister rättas till så fort som möjligt. Ett gott samarbete med entreprenör och bolagets energiexperter samt driftorganisation är en viktig förutsättning. Detta arbetssätt ökar möjligheten att nå ställda krav och ger bra erfarenhetsåterföring till projektering av kommande fastigheter. Av de sex fastigheter som har genomfört 2-årsbesiktning ligger medelvärdet på 60 kWh/kvm Atemp år, brister som vid åtgärd kommer minska energianvändningen har identifierats och hanteras inom garantibesiktningen.

Batterilager finns i två nyproducerade fastigheter. Den senaste fastigheten i Årsta har 550 kvm solceller och stort batterilager, har som mål att all solet ska nyttjas i fastigheten. Indikationen är att batterilagret ökar egenanvändning av producerad solet till mer än 85%, utan batterier uppgår egenanvändningen av solet till 70%.

Bolagets klimatmål, s.k. utsläppsbeding, baseras dels på att bolagets energimål uppnås och dels på bolagets satsningar på egen förnybar energi. Familjebostäder hade 2021 knappt 6800 kvm solceller på våra tak och har antagit ett solemål om att uppnå drygt 8000 kvm till 2023, med inriktning på nyproduktion.



Bolaget har deltagit i vindkraftsutredning och för att nå det av staden beslutade utsläppsbetinget skulle bolaget behöva upphandla elavtal för PPA med additiv för 20 GWh/år. Detta kan principiellt genomföras först när nuvarande centrala elavtal löpt ut, fr.o.m. 2026. Därmed bedöms inte bolaget kunna nå utsläppsbetinget till år 2023.



Klimatberäkningar genomförs för byggskedet i alla bolagets nyproduktionsprojekt. Målet är att senast 2023 ha definierat ett takvärde för klimatpåverkan per projekt. Resultaten från beräkningarna analyseras kontinuerligt för att identifiera förbättringsåtgärder som kan minska klimatpåverkan från våra nyproduktionsprojekt. Under 2022 kommer reduktionsåtgärder prioriteras, bland annat kommer konsekvens av klimatförbättrade material analyseras avseende klimat och ekonomi. Test och utvärdering kommer att göras i utvalda projekt.


Bygget av 126 nya hyresrätter i kvarteret Kabelverket 19 i Älvsjöstaden pågår. För att minska byggavfallet i projektet har Familjebostäder skickat 120 ton rivningstegel från en äldre byggnad till återbruk. Bolaget har analyserat effekter på ekonomi och klimat. Åtgärden har tydlig potential att både vara lönsam och att minska klimatpåverkan. Förutsättningar baseras på att en återbrukscentral finns i närområdet till Stockholm. Återbruk är en viktig fråga i handlingsplanen för cirkulärt byggande som implementeras i bolagets verksamhet och en ytterligare metod för att minska klimatavtrycket i byggprojekt.








Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår både i befintligt bestånd och i all nyproduktion och bolaget kommer nå 85 % anslutna hushåll 2022. 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.








Familjebostäder arbetar för att ta fram en strategi och plan för att möta stadens mer ambitiösa mål avseende utbyggnad av laddinfrastruktur. I denna ingår att ta fram ett arbetssätt för att hantera inkomna önskemål om laddplatser, teknisk och administrativ lösning, lämplig affärsmodell, hyresnivå med mera.



Handlingsplan för biologisk mångfald implementeras under året i bolagets verksamhet och samordnas med bolagets arbete med grönytefaktor i nyproduktion.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				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 införts som standard för nyproduktionsprojekt
 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				Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi				Handlingsplan för cirkulärt byggande ska implementeras i Familjebostäders verksamhet. Under 2022 utvecklas av Miljöförvaltningen gemensam vägledning, för byggande bolag i Sthlm, för projektering med cirkulära principer för ombyggnad, nybyggnad och vid rivning. FB deltar i referensgruppen.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				Fortsätta med etablerat arbetssätt för driftoptimering och kontinuerligt vidareutveckla med ständiga förbättringar
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse				 Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				Implementera bolagets antagna mobilitetsstrategi i nyproduktion. Utifrån projektets förutsättningar och platsens behov erbjuds flertalet olika åtgärder i syfte att göra det enkelt att bo utan egen bil.
 Successivt förse alla sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Bolagens parkeringsplatser ska förse med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning enligt följande plan: I innerstadens garage minst 30 procent 2023, 50 procent 2026 och 100 procent 2028. Utanför innerstaden och ytor i hela staden med minst 20 procent 2023, 50 procent 2026 och 80 procent 2030. Målen för 2028 respektive 2030 ska i ljuset av teknikutvecklingen prövas 2026.				Det pågår ett arbete med att ta fram en strategi och plan för FBs utbyggnad av laddinfrastruktur. I denna ingår att ta fram ett arbetssätt för att hantera inkomna önskemål om laddplatser och lämplig affärsmodell, administrativ lösning, hyresnivå mm.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats				Detta erbjuds idag. Det pågår ett arbete med att ta fram en strategi och plan för FBs utbyggnad av laddinfrastruktur utifrån de nya målen. I denna ingår att ta fram ett arbetssätt för att hantera inkomna önskemål om laddplatser och lämplig affärsmodell, administrativ lösning, hyresnivå mm.
 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	85 %	90 %	Matavfallsplan med mål om 90% till 2023.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)	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 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		Energistrategi
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	1 244 MWh	5 320 MWh	Energistrategi
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )	130 kWh/m <sup>2</sup>		Långsiktig energiplan
	 Minskning av CO <sub>2</sub> e till 2023	1 800	Tas fram av nämnd/bolagsstyrelse	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)	3,3 %	4 % energieffektivisering relativt 2018	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	255,7 GWh	1945 GWh	
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen B Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor
				 Stockholm Vatten och Avfall AB ska i samråd med kommunstyrelsen ta fram ett stadsövergripande kommunikationskoncept för ökad matavfallsinsamling i stadens verksamheter i samarbete med stadsdelsnämnderna, Stockholms stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, utbildningsnämnden, socialnämnden och servicenämnden

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

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

Fastighetsutveckling av befintligt bestånd tillsammans med ett långsiktigt planerat underhåll skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi i bolaget. För en effektivare drift och förvaltning arbetar bolaget med systematisk egenkontroll och förebyggande rondering i fastigheterna tillsammans med en optimerad och noggrann drift som även ska bidra till lägre energiförbrukning och därmed lägre kostnader. Bolaget arbetar strukturerat och proaktivt med planerat underhåll för att bidra till framtida kostnadsbesparingar. Den långsiktiga underhållsplanering är en nyckelfaktor för att affärsmässigt förvalta det förmögenhetsvärde som fastighetsbeståndet utgör.







Familjebostäder har en god finansiell ställning och nyproduktion är fortsatt en attraktiv investering som ger goda intäkter och en stabil avkastning med låg risk. Marknadsmässiga avkastningskrav ställs i investeringskalkylen som tillsammans med projektplaner och riskbedömningar bidrar till en lönsam och hållbar affär.

Bolaget arbetar med att utveckla och säkerställa ett affärsmässigt agerande hos samtliga medarbetare genom utbildningar samt utveckling av bolagets beslutsstödsystem för förbättrad styrning, planering och

uppföljning. Interna utbildningar i fastighetsekonomi, kalkylering och värdering kommer fortsätta under 2022 tillsammans med fortsatt utveckling av beslutsstödet, bland annat förbättrad stöd för underhållsplanering och uppföljning.

Väl fungerande och användarvänliga system med hög grad av automatisering och digitalisering och är en förutsättning för ökad effektivitet och produktivitet och ett viktigt utvecklingsområde. En utvecklad ärendehantering och en ökad processorientering med ett starkt kundfokus är ytterligare fokusområden som är prioriterade under 2022 för en effektivare organisation och nöjdare kunder.

Bolaget har en mycket hög leverantörstrohet där 98 procent av bolagets inköp 2020 gjordes från upphandlade leverantörer. Bolaget arbetar sedan ett flertal år tillbaka tvärfunktionellt med inköp i kategoriteam där organisationens samlade kompetens bidrar till en bättre affär och där intressenters behov identifieras i ett tidigt skede. Under 2022 kommer avtalsuppföljning vara ett prioriterat område för att säkerställa leverans samt stärka och effektivisera processerna för framtida inköp.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	5,5 %		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 650 mnkr		
	 Direktavkastning	1,9 %		
	 Driftkostnad/kvm	669		
	 Driftnetto/kvm	694		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	330		

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

#### Systematiskt kvalitetsarbete

I linje med stadens vision om att vara världens mest innovativa och smarta stad har Familjebostäder ”digitalt först” som övergripande strategi. Familjebostäder ska uppnå verksamhetsmålen genom en högre grad av digitalisering. En strategi för att peka ut riktning och på en övergripande nivå beskriva hur mål och visioner ska uppnås kommer att implementeras under 2022.

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. Familjebostäder har under 2021 inlett samarbete inom ramen för ett nytt avtal 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. Bland annat prövas 3D-scanning av fastigheter för att tillgängliggöra träffsäkra och analyserbara digitala gestaltningar.


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. Sedan ett år tillbaka pågår också ett dedikerat arbete tillsammans med alla medarbetare i syfte att utveckla företagskulturen för att främja ett ansvarstagande medarbetarskap, en

förutsättning för att nå uppsatta mål. Särskilt utpekade resurser finns också för process- och projektutveckling, i syfte att skapa förutsättningar för utveckling genom systematik och kvalitet.

Under 2021 deltog bolaget genom bostadsenheten i Kvalitetsutmärkelsen och mottog ett hedersomnämmande. Lärdomar och erfarenheter av den processen kommer ligga till grund för fortsatt utveckling och möjligt framtida deltagande.

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
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden				Bedömnings- och utgångspunkt i projektplaner för underhåll
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd				Utvärdera användningen av batterilager i fastigheterna Avin 1 och Röstråknaren 1 så att solelöverskott lagras istället för att sälja till elnätet
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås				Under 2021 togs ett samarbetsavtal fram. Enligt avtalet monteras smarta lås på hyresgästernas dörrar efter brukarens samtycke, tillgången till portarna sköts via bolagets aptus som läggs i nyckelgömmor.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande				Fortsätta arbetet med att effektivisera processer i syfte att öka bolagets måluppfyllelse i både löpande förvaltning och ombyggnation.
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras				Uppdatera underhållsplanen och hur den genereras och förvaltas kontinuerligt. Kortsiktigt höja planeringshorisonten och tydliggöra behovsbenämning och prioriteringsstruktur. Därefter tydliggörande av prioriteringsmodellen för att underlätta prioriteringsförfarandet och upprätta en sekvenserad lista på åtgärder som kan resursplaneras löpande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens				Ständigt se över vårt inköpsarbete genom att följa tydliga processer och riktlinjer. Dialog med verksamheten samt våra leverantörer
 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.
 I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler				I samband med lokalvakanser görs bedömningen om lokalen är möjlig för ändamålet.
 Sträva efter att upprustning och underhåll inte ska försämra fastigheternas kulturvärden				Bedömnings- och utgångspunkt i projektplaner för underhåll
 Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar				Utreda förutsättningar för en muralmålning i Rågsved
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt				Bolaget söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i det ordinarie ackvisionsarbetet.
	 Aktivt Medskapandeindex	84	83	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 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 %	93 %	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Index Bra arbetsgivare	84	84	
	 Sjukfrånvaro	5,5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts