



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

Sid. 1 (25)
2023-01-12

Verksamhetsplan 2023

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

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys	4
Stadens inriktningsmål	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	9
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	15

Bilagor

Sammanfattning

Ett Stockholm som håller samman

Familjebostäder är en hyresvärd som tar ansvar för att utveckla bostadsområden där den sociala sammanhållningen kan byggas stark. För att hålla en jämn standard och erbjuda bra boendemiljöer överallt investerar vi mest där behoven är som störst.

Järva, Farsta och Rågsved har identifierats som bolagets tyngdpunktsområden. Stort fokus kommer att ligga på att bidra och samordna bolagets insatser med Stadens *Fokus Järva*. Resurser riktas till att förbättra belysning, säkra lås, portar, allmänna utrymmen och rusta upp utemiljöer. Det handlar också om att identifiera och bygga bort otrygga platser för att göra områdena mer attraktiva.

Sedan 2021 pågår ett mer systematiskt trygghetsarbete på Järva. Extra insatser görs där hyresgästernas upplevda trygghet är lägst och vi som fastighetsägare är störst. 2022 steg vårt trygghetsindex i Rinkeby från 68 till 74.

Två större stadsutvecklingsprojekt planeras på Järva. En nyproduktion planeras i anslutning till Rinkebystråket för att öka dagpubliken och servicen i Rinkeby. I Övre Tensta planeras för både upprustning och nyproduktion i ett område som i dag upplevs som otryggt.

Det vräkningsförebyggande och bosociala arbetet förstärks när samhällsekonomi försvagas och fler av våra hyresgäster riskerar att få en sämre betalningsförmåga. En beredskap finns för om det skulle inkomma fler betalningsärenden med ett väl utvecklat samarbete med stadsdelsförvaltningarna för att minska risken för vräkningar.

En beredskap finns även för ett breddat arbete med våra lokalhyresgäster för att säkerställa rätt villkor utifrån den erfarenhet bolaget har från tiden under pandemin.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Familjebostädernas hyresgäster ska kunna lita på att vi är en hyresvärd som tar ansvar för att begränsa resursanvändningen och minska utsläppen. Ambitionen för att minska bolagets klimatpåverkan höjs relaterat till att Staden ska vara klimatpositiv 2030. Ett nytt samlat klimatmål tas fram under året.

De största utsläppen av koldioxid sker vid nyproduktion av bostäder. Samtliga bolagets nyproduktionsprojekt klimatberäknas med ett fastställt gränsvärde för koldioxidutsläpp för att säkerställa en halvering av utsläppen till 2030.

Arbetet för att optimera och minska den totala energiförbrukningen i våra fastigheter med fokus på värme, ventilation och elsystem fortsätter. Nya lösningar för att minska effektoppar i tvättstugor utvecklas.

Vid underhåll och ombyggnationer ska energieffektivisering ske med målet att minska den köpta energin med 30 procent. En ny rutin för minskad klimatpåverkan tas fram under året som inkluderar ett ökat återbruk.

Andelen förnybar energi ökar med nya solceller med 600 kvm under 2023. Fler fastigheter identifieras för ytterligare installationer 2024-2026.

Den biologiska mångfalden värnas genom nya satsningar på biokol för att skapa kolsänkor och blomsterängar. Inhemska växter och perenner planteras som är fördelaktiga för pollinering och insektspopulationer.

Trafiken ska minska och elektrifieras. 2000 laddstolpar förbereds i ett första steg till år 2026. Fler möjligheter att dela bilar och cyklar erbjuds för att minska såväl trafiken som parkeringsytan i staden.

Ett Stockholm med stabil och hållbar ekonomi - med jobb, bostäder och utbildning för alla

Familjebostäder hyresgäster ska trivas och vilja bo kvar hos oss länge. En hög servicenivå och ett bra löpande underhåll kännetecknar vår förvaltning. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

Investeringar i det löpande underhållet är fortsatt prioriterat under 2023. Ett större ombyggnationsprojekt påbörjas i kvarteret Väktaren 37 på Kungsholmen. Planering pågår för ytterligare fyra ombyggnationsprojekt de närmaste åren där återbruksinventeringar införs som nytt arbetssätt. Med detta fokus på varsam upprustning förstärker bolaget hyresgästdialogen och säkerställer ett reellt inflytande.

Familjebostäder har haft ett rekordhög bostadsbyggande de senaste åren och bidragit till att korta bostadskön i Stockholm. Under 2023 sjunker antalet påbörjade hyresrätter till 87 och antalet inflyttningsklara bostäder till 315. Portföljen med nya projekt förväntas fyllas på för att åter öka produktionstakten framåt 2025-26.

Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att pressa hyrorna, med målet att bygga snabbt och kostnadseffektivt. En av de viktigaste framgångsfaktorerna är att kraftsamla Stadens involverade enheter och effektivisera processen genom ett bra samarbete mellan bostadsbolagen och stadens tekniska förvaltningar. Under 2023 planeras en omstart för detta samarbete.

Ekonomisk analys

Ekonomisk analys

Bolagets ekonomiska värde genereras av hyresintäkter och värdet på våra fastigheter vilket även är en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. En lönsam utveckling av våra fastigheter, tillkommande intäkter genom nyproduktionen, en stark balansräkning och goda hyresgästrelationer skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi och en hållbar fastighetsportfölj.

En god lönsamhet är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla vår förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd samt genomföra ny- och ombyggnationer. Rådande marknadsförutsättningar med en mycket hög inflation och ränteutveckling med snabbt ökande räntor innebär betydande kostnadsökningar i den löpande verksamheten men även ökade finansieringskostnader för ny- och ombyggnad.

Budgerat resultat efter finansnetto beräknas till 200 mnkr, vilket är relaterat till de ökade räntekostnaderna och i linje med ägarens resultatkrav.

Intäkterna beräknas öka med 138 mnkr jämfört med senaste prognosen 2022 vilket förklaras av tillkommande intäkter från färdigställd nyproduktion samt den årliga hyreshöjningen. Hyresförhandlingar för 2023 års hyror är ännu inte klar, vilket är en osäkerhetsfaktor i det budgeterade scenariot. Även lokalintäkter är högre vilket förklaras av effekter av ny- och omförhandlade hyror. Till följd av rådande marknadsläge har det budgeterats för ökade lokalvakanser och hyresreduktioner jämfört med prognos 2022.

Fastighetskostnader beräknas öka med 108 mnkr jämfört med senaste prognosen 2022, som en effekt av högre priser och taxeökningar påverkade av inflationen. Merparten av bolagets fastighetskostnader består av fasta kostnader som el, värme, vatten, avfall, tomträttsavgifter och övriga kostnader som är kopplade till att hålla fastigheter i drift och förvalta beståndet.

Bolagets driftnetto är budgeterat till 1 116 mnkr vilket är en ökning jämfört med senaste prognos 2022. I driftnettot ingår en försäkringsersättning för en brand i Rinkeby.

Kostnader för avskrivningar beräknas att öka med drygt 40 mnkr 2023 i takt med att investeringar i nyproduktion och i befintligt bestånd färdigställs.

Räntekostnader ökar väsentligt under 2023 till följd av nya investeringar i nyproduktion och en ökad räntenivå. Budgeterad räntekostnad 2023 uppgår till 223 mnkr vilket är en ökning med 150 mnkr. Bolaget

har tagit höjd för en snittränta på 2,41% för 2023 vilken ska jämföras med en prognostiserad snittränta 2022 på 0,85%. Budgeterad räntenivå baserar sig på finansavdelningens månadsrapport per oktober 2022.

Investeringar

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 800 mnkr, vilket är 200 mnkr över ägarens ram. Ökningen beror på förvärv med planerat tillträdet under mars 2023. Investeringar i nyproduktionsprojekt inkl förvärvet uppgår till 1 280 mnkr, varav ca 70 mnkr avser projekt i tidigt skede som saknar genomförandebeslut. Under 2023 planeras ett projekt att påbörjas, Oldmästaren i Bromma med 87 lägenheter. 315 lägenheter planeras att färdigställas varav 68 i Stockholmshusprojekt, 112 i Drevvikshöjden Farsta samt 135 i Älvsjöstaden.

Gällande befintligt bestånd prioriteras underhåll och ombyggnationer för att säkra en sund ekonomi över tid, myndighetskrav, förbättrade energieffekter samt ökad kundnöjdhet och trygghet i våra områden. Budgeterad investeringsvolym för ombyggnation och underhåll uppgår till 520 mnkr. Under året kommer ett större ombyggnationsprojekt att påbörjas i kvarteret Våktaren 37, Kungsholmen. Utredningar, inventeringar och hyresgästdialoger pågår för ytterligare ombyggnationsprojekt enligt bolagets ombyggnadsplan som planeras att påbörjas inom ett par år.

Den sammanfattande bedömningen utifrån rådande situation med hög inflationen och stigande räntor är att det finns risk för större kostnadsökningar och att projekten inte blir affärsmässigt hållbara. Tuffa prioriteringar av det som ger absolut bäst effekt utifrån kundnöjdhet och affärsmässighet kommer vara avgörande. I budgeten har bolaget prioriterat satsningar och utvecklingsinitiativ som syftar till att ge oss bättre ekonomiska förutsättningar, effektivare förvaltning och nöjdare kunder över tid.

Stadens inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden





1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

Familjebostäder utvecklar ständigt de möjligheter till aktiviteter under sommarloven som erbjuds barn och unga. Sommarlovsaktiviteterna är ett sätt att bidra till varje barns rätt till liv och utveckling genom lek, fritid och kultur. Ett sätt att nå en positiv områdesutveckling utifrån demokratiska och sociala perspektiv är att genomföra gemensamma insatser tillsammans med systerbolagen. Samarbetet kring sommarlovsaktiviteter innebär att våra hyresgäster betalar lika mycket för en aktivitet oberoende av vem som är deras hyresvärd. Vi har en upparbetad dialog med Idrottsförvaltning i syfte att öka kunskap och erfarenheter kring kontakter med föreningslivet, kvalitetsgranska och samordna erbjudanden för att öka kvalitén av sommarlovsaktiviteter till våra hyresgäster. Under sommaren 2022 erbjöds basket, boxning, cirkusskola, digitalt skapande, djurskötsel, friidrott, fotboll, konst och kreativt skapande, simskola, simkollo, simhopp, sports camp och teater. Genom nära samarbete inom Staden med bl a idrottsförvaltningen och stadsdelarna har bolaget under 2022 dels kunnat marknadsföras i flera kanaler, dels fått uppdraget att se över möjligheten för aktiviteter under övriga skollov. Bostadsbolagens samarbete bidrar till att inspirera barn och ungdomar att fortsätta med en fritidssysselsättning under hela året.

Familjebostäder planerar kompetenshöjningsinsatser för fler medarbetare om våld i nära relation och barnets rättigheter under 2023. Inom bolagets bosociala enhet, som verkar vräkningsförebyggande och

motverkar oriktiga hyresförhållanden, tas barnets perspektiv i beaktan och genom god samverkan med stadsdelarna kan hjälp och stöd erbjudas vid behov.

Bolaget beskriver i övrigt arbetet för att säkerställa barnrättsperspektivet under 3.7

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.				Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier. Genom nya rutiner i samverkan med socialtjänsten motverka utsattheten för de som berörs. Genomföra riktade kontroller av folkbokföring och verka för att styrka och polisanmäla ocker i högre utsträckning.
 Förstärka sitt vråkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vråkningar av barnfamiljer				Intensifiera det vråkningsförebyggande arbetet genom närmare samarbeten inom Stockholms stad och ökad beredskap att hantera den samhällsekonomiska utvecklingen. En nollvision avseende vråkningar av barnfamiljer och pensionärer implementeras.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				Fortsätta arbetet mot våld i hemmet särskilt utifrån ett barnrättsperspektiv. Redan pågående kommunikationsinsatser gentemot hyresgäster fortsätter, likväl intern kompetensutveckling om våld i nära relation. Utöver detta görs en särskild kompetensutvecklingsinsats rörande barnperspektivet.
 Utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med pressade hyror som riktar sig till unga och studenter				Industriell produktion utgör grunden för de entreprenörer som upphandlas för att bygga Stockholmshusen. Med volymer och långsiktighet stärks möjligheterna ytterligare att utveckla den seriella och industriella produktionen. Samtliga bostadsbolag och tekniska förvaltningar behöver kraftsamla tillsammans utifrån projektets mål.

1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan




1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

Familjebostäder är ett viktigt verktyg för staden i att motverka hemlöshet och tillhandahåller försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Lägenheterna förmedlas till Stockholms stads stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och SHIS genom Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.





Familjebostäder arbetar aktivt och uppsökande utifrån 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. Bolaget har varit föregångare i det här arbetet och vårt förebyggande arbete i kombination med vår kravhantering har inneburit att fler hyresgäster betalar i tid och färre som tvingas lämna sina hem av de skälen.

Stockholmshuset är vårt främsta verktyg för att pressa hyrorna, med målet att bygga snabbt och kostnadseffektivt med en bibehållen gestaltningsmässig kvalitet. En av de viktigaste framgångsfaktorerna med Stockholmshuset har varit att effektivisera processen genom ett bra samarbete med stadens tekniska förvaltningar kring det gemensamma konceptet. Under 2023 planeras en omstart för detta samarbete och en utveckling av den seriella och industriella produktionen.

Familjebostäder har ett plan för implementering av *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. Planen spänner över såväl vår produkt och våra arbets sätt. Uppföljning av bolagets tillgänglighetsplan sker årligen av bolagets strategigrupp för tillgänglighet, som redogör för aktuell status samt föreslår eventuella förändringar eller förtydliganden i planen.

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 skyddade boenden för våldsutsatta	 Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter (FOT) inkl Bostad först	160		
				Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen. Vi ställer oss positiva till bostadsförmedlingens förfrågningar om förturslägenheter och lägenheter för skyddade boenden.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända	8		

1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.				Projektstart för utveckling av Tensta, kallat Övre Tensta. Upprustning av befintligt bestånd i kombination med nyproducerade lägenheter. Fortsatt arbete med Rinkebystråket genom utveckling av nya lokaler och bostäder inom Degerbygränd 10.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet.
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet				I befintligt bestånd och i nyproduktion fördela lägenheter till interna kön. Utredda och utvärdera rutiner och villkor för internkön. Pilotprojekt pågår med Svenska Bostäder
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd som lämnats till bostadsförmedlingen under året		Tas fram av styrelse	


1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Familjebostäder har i dagsläget 27 kulturverksamheter som hyresgäster, bland annat Moment Teater i Gubbängen, Årsta Folkets hus, Rinkeby Folkets hus, kulturförvaltningens verksamheter och ett flertal fristående konstnärer. När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Utöver detta har vi ett flertal kontor och lager som hyrs ut till konstnärer.

De lokaler som kan tillhandahållas är inom bolagets kommersiella bestånd och hyrorna sätts marknadsmässigt. Bolaget gör dock en bedömning i varje enskilt fall om det finns andra samhällsnyttiga aspekter som ska vägas in.

Familjebostäder bidrar idag med sex stycken ateljébostäder som hyrs ut genom Stadens konstnärskö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Kultur nämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Energi och effekt

Familjebostäder fortsätter med driftoptimeringen i syfte att minimera energianvändningen, säkerställa god funktion, bra inneklimat och nöjda hyresgäster. Med driftoptimering avses "noggrann drift"; att byggnadernas värme/ventilation/kyla och elsystem används så effektivt som möjligt mot ställda funktions- och klimatkrav.

Familjebostäder har ett pågående arbete med att uppgradera styr- och övervakningssystem. Det kommer skapa förutsättningar att utveckla smart styrning av fastigheterna och hållbara arbetssätt som i högre utsträckning kan genomföras på distans.

En vindkraftutredning är genomförd av Familjebostäder i samverkan med Miljöförvaltningen 2021. Med underlag av resultatet ska Familjebostäder utreda i samverkan med övriga bolag hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft, med syfte att bidra till ökad elkapacitet i regionen Stockholm och samtidigt minska bolagets klimatpåverkan.

Eleffektprojekt genomförs i tvättstugor i fem olika fastigheter. Projektet prövar att förskjuta tidpunkter för att boka tvätttider i tvättstugor inom samma fastighet, för att undvika start samtidigt. Syftet är att minska eleffekttoppar vid drift av tvättstugor och därmed minska klimatpåverkan.

En arbetsgrupp för solcellsinventering i befintligt bestånd med kompetenser från hela bolaget genomför en inventering av befintliga tak med uppdrag att identifiera lämpliga installationer för solceller under 2024-2026. Stadens solkarta utgör grund liksom Familjebostäders solcellsstandard. Solceller i nyproduktion är norm. Ytterligare fyra nyproducerade fastigheter får solceller på drygt 600 kvm.

Klimat

För att kunna följa hela bolagets klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv kommer ett nytt klimatmål tas fram under 2023. Målet kommer innefatta både utsläpp inom sådant vi direkt kan påverka själva såsom fjärrvärme, el, transporter med mera, och utsläpp från våra entreprenörer inom byggprocessen avseende byggmaterial, transporter och byggavfall.

Fortsatt arbete med att minska klimatpåverkan från transporter genom kravställning och uppföljning av gemensamma miljökrav för entreprenader och stadens transportkrav med spjutspets och avancerad nivå för tunga fordon samt erbjuda mobilitetstjänster till våra hyresgäster.




Klimatberäkningar genomförs i alla nyproduktionsprojekt i enlighet med stadens gemensamma beräkningsanvisningar. Klimatmål införs för nyproduktion, om maximala klimatutsläpp i kg CO₂e/ kvm (BTA). Under 2023 kommer arbete starta med att ta fram rutin för minskade klimatutsläpp från nyproduktionsprojekt i enlighet med klimatmålet för nyproduktion. Ett gränsvärde för maximala klimatutsläpp i kg CO₂e/kvm införs i genomförandebeslut samt att alla nyproduktionsprojekt, i samband med inriktningsbeslut, definierar ett projektspecifikt målvärde för klimatutsläpp i CO₂e/BTA. Klimatmålet ska säkerställa en halvering av klimatutsläpp i kg CO₂e/kvm för nyproduktion till 2030 samt att det mest ambitiösa förslaget från Boverket om gränsvärde i lagen om klimatdeklaration kan nås.











Utöver klimatkrav på nyproduktion kommer ombyggnad klimatberäknas. Under 2023 kommer bolaget att genomföra minst en klimatberäkning från ett ROT-projekt samt ta fram en rutin för arbetet med återbruk i ROT-projekten, med syfte att minska klimatpåverkan från dem.






I ombyggnadsprojekt Draget på Södermalm ska återbruk av köksstommar prövas för att bevara inredning av hög kvalitet och minska klimatpåverkan vid renovering. Utöver det kommer innerdörrar, dörrfoder, lister och fönster bevaras och klimatberäknas.

Matavfall

Under 2023 målstyr bolaget på att uppnå 87 % hushåll som har möjlighet till att sortera ut matavfall. Bolaget söker dispens för fastigheter där det inte är möjligt att erbjuda matavfallsinsamling idag. Under året kommer ett nytt matavfallsmål införas så att bolaget kan följa upp insamlad matavfallsmängd per hämtställe och följa hur mycket matavfall i kg som sorteras ut per lägenhet. Matavfallet bidrar till biogas och kommer utgöra en del av bolagets klimatmål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmhushusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas				Bolaget fortsätter aktivt att söka markanvisningar för kollektivhus i utvalda områden. Bolaget avser att pröva modellen kollektivhus inom projektet Stockholmhushusen i syfte att utveckla projektformen.
 Aktivt verka för att installera solceller inom beståndet				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen
				Under 2023 ska bolaget identifiera lämpliga tak för installation av solceller.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				Bolaget har en funktion som arbetar med dialog och samråd vid ombyggnationer för att säkerställa ett reellt inflytande. Ett förvaltningsnära arbetssätt möjliggör en nära dialog med hyresgästföreningen, lokalt såsom centralt, vilket ses som en framgångsfaktor för att möta hyresgästernas förväntningar. Parallellt vidareutvecklas metodik och arbetssätt för ett varsamt underhåll och ombyggnation utifrån ekonomi, klimat, återbruk och kulturhistoriska värden.
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	87 %	100 %	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 %		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	0 %		Inga större ombyggnationer ligger i plan för färdigställning 2023.
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	1 418 MWh	6 080 MWh	Energistrategi
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	121 kWh/m ²		Långsiktig energiplan
	 Köpt energi i stadens verksamheter	240,7 GWh	1945 GWh	
	 Minskning av CO ₂ e till 2023	1 800 CO ₂ e	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	5 %	5 % effektivisering relativt 2018	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska i samarbete med Stockholm Stadshus AB utreda och klarlägga förutsättningarna att investera i ny vindkraft för att tillföra förnybar energi samt föreslå en handlingsplan för genomförande
				 AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska ta fram en strategi för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan och bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030, uppnå målet om fossilbränslefri organisation 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB, Stockholmshem AB och SISAB ta fram en strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor
				 Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över


2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Handlingsplanen för klimatanpassning är påbörjad för högriskfastigheter gällande skyfall. Under 2023 sker fördjupade inventeringar av de fastigheter som har en hög risk för skador vid skyfall. Byggnadsvisa

klimateanpassningsåtgärder och kostnadsplan tas fram för genomförande under 2024. För att säkerställa att alla hållbarhetskrav tas med i tidigt skede vid nyproduktion, planeras under 2023 att införa nya arbetssätt där vi t.ex. jobbar med temamöten genom workshops. Det handlar bl.a. att arbeta förebyggande mot övertemperatur eftersom det hänger ihop med övriga hållbarhetskrav.

I arbetet med biologisk mångfald fortsätter planering av projekt där det används biokol för att skapa kolsänkor och blomsterängar för pollinerare. Plantering kommer göras av inhemska växter och växter som är fördelaktiga för pollinering och insektspopulationer i delar av fastighetsbeståndet.



Familjebostäder kommer att uppföra en växtbeklädd vägg under 2023 inom fastigheten Limkakan i Gubbängen. En växtvägg med markrabatt planeras där fyra effektmål har högsta prioritet: upplevelse av natur, biologisk mångfald, dagvattenhantering och bättre ljudmiljö.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholms AB skapa nya växtbeklädda väggar


2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

Familjebostäder genomför ett flerårigt utvecklingsarbete uppdelat på olika projektfaser för att säkerställa att målen om laddinfrastruktur nås på ett effektivt och affärsmässigt sätt.

Under 2023 påbörjas ett pilotprojekt för en fullskalig etablering av laddinfrastruktur på några fördefinierade parkeringsplatser. Syftet är att utreda och implementera en affärsmodell, kravställa och upphandla mät- och debiteringslösning samt laddstolpar. Drift och support samt planering av kommunikation ut mot hyresgäst ingår också i uppdraget. Resultatet och rekommendationer från projektet kommer att ligga till grund för bolagets införande av laddinfrastruktur i bolagets befintliga parkeringsbestånd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till en starkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagets fastigheter, för att öka framkomligheten på trottoarerna				Samtliga markskötselemprenörer har i uppdrag att snöröja trottoarer även på stadens mark för att skapa framkomlighet till avfallsplatser och övriga utrymmen utöver entrén i fastigheterna.
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				En kommunikationsplan tas fram i början av 2023 för en aktiv kommunikation till de hyresgäster som berörs under de olika faser som utrollningen sker. En kommunikatör ingår i den tillsatta projektgruppen för att säkra hyresgästnära kommunikation i alla befintliga kanaler.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2026				Ett utvecklingsprojekt för utbyggnad av laddinfrastruktur i befintligt parkeringsbestånd är beslutat. Projektplan tas fram i början av 2023.
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				Ett utvecklingsprojekt för utbyggnad av laddinfrastruktur i befintligt parkeringsbestånd är beslutat. Projektplan tas fram i början av 2023. Under 2023 kommer Stockholm parkering att installera laddboxar i ett urval av FBs garage i innerstaden.
				 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering
				 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, trafiknämnden och AB Familjebostäder genomföra pilotprojekt med innovativ gatuladdning i syfte att på sikt tillhandahålla gatuladdning i enlighet med stadens mål

2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Bolagets fortsätter med bolagets miljömål ”Giftfri boendemiljö” där målsättning är att nå 100% godkända byggvaror för vår nyproduktion. Målet för 2023 är 97% med utmaningen att hitta godkända installationsprodukter främst inom VVS.

Kravställning görs i alla upphandlingar med uppföljning vid ny- och ombyggnad samt uppföljning genom stickprov på ramavtal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				Familjebostäder utarbetar en handlingsplan för biologisk mångfald. Parallellt pågår projekt där vi använder biokol för att skapa kolsänkor och blomsterängar för våra pollinerare. Fågelholkar sätts upp runt om i beståndet för att skapa livsmiljöer för våra småfåglar.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla










3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Familjebostäder har ett tydligt fokus på att vara långsiktig ekonomisk hållbara. Det innebär att säkerställa ett gott driftnetto över tid genom lönsam utveckling av befintliga fastigheter samt lönsamma och hållbara investeringar i nyproduktion och ombyggnation. Att bygga och producera nya bostäder är en del av bolagets strategi för att bidra till bostadsförsörjningsmålen och skapa ett ökat ekonomiskt värde. Högt inflation ger dock högre produktionskostnader som i kombination med ökade finansierings- och

driftskostnader kommer att påverka lönsamheten i byggprojekten. Dessa förändrade ekonomiska förutsättningar kommer att kräva ett ansvarsfullt och affärsmässigt agerande för att säkerställa en långsiktigt god ekonomi.

I befintligt bestånd arbetar bolaget aktivt för en effektivare förvaltning och för att minska kostnaderna för drift, reparationer och skador. Bolaget har en hög ambition avseende investeringar i planerat underhåll samt optimering av driften av bolagets fastigheter för att få ner kostnader för el, värme och vatten, reparationer och skador. Att befintliga bestånd ger ett driftöverskott är en förutsättning för att kunna upprätthålla en hög service till hyresgäster och göra satsningar med fokus på ökad trygghet och miljö.

Kassaflödet från den löpande verksamheten finansierar planerat underhåll i befintligt bestånd. För investeringar i nyproduktion är bolaget beroende av extern finansiering från stadens internbank.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagens energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden				Fortsätta etablerat arbetssätt för driftoptimering och vidareutveckling genom ständiga förbättringar. Driftoptimering kan beskrivas som en noggrann drift som minskar energianvändningen samtidigt som inneklimatekvaliteten bibehålls eller förbättras.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	5,5 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 800 mnkr		
	 Direktavkastning	2,2 %		
	 Driftkostnad/kvm	724		
	 Driftnetto/kvm	736		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	200		
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder och berörda stadsdelsnämnder utreda lokalisering av den nya stadsdelsförvaltningen på Järva respektive att utreda lokalisering i Rågsved av förvaltningskontoret för Enskede-Årsta-Vantör när nuvarande hyresavtal löper ut

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				🏠 Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning
				🏢 SISAB ska i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och exploateringsnämnden utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan underlättas, bland annat genom att integrera förskolor i skolbyggnader och genom tredimensionell fastighetsbildning i flerbostadshus

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb







Familjebostäder tar ett aktivt ansvar för att bidra till arbetslivsintroduktion och sysselsättning för olika grupper som står utanför arbetsmarknaden. Bolaget har sedan flera år kunnat erbjuda ett drygt 100-tal ungdomar feriejobb under sommaren, de senaste åren har också möjligheter funnits under andra lov. Genom denna satsning introducerar vi ungdomar till ett viktigt jobb och arbetar samtidigt för att attrahera framtidens medarbetare. Denna ambitionsnivå ligger fast och bolaget utvecklar hela tiden upplägget, inte minst utifrån ungdomarnas utvärderingar.

Bolaget fortsätter även att ta emot stockholmsjobbare samt ingår i integrationspakten. Under 2023 kommer bolaget testa nya modeller för mottagandet av stockholmsjobbare i syfte att kunna ta emot inom fler delar av bolagets verksamhet.

Familjebostäder erbjuder praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande. Familjebostäder är även med i ett jobbspår under 2022-2023 som heter *Fastighetsvärd tjej*. Det är ett samarbete mellan Arbetsförmedlingen, utbildningsföretaget Nercia samt tre fastighetsbolag. Vår roll har varit att tillhandahålla praktikplatser i två perioder för fem av deltagarna på utbildningen. Den andra praktikperioden sker under 2023.

Bolaget har ett etablerat arbetssätt kopplat till krav i våra upphandlingar på socialt ansvarstagande. Detta handlar vanligen om att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar.

Familjebostäder bidrar inom alla fokusområden av stadens näringslivspolicy. Näringslivspolicyn 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				<p>Bolaget har sociala krav i upphandlingar. Detta kommer även fortsättningsvis säkerställas vid ingående av nya upphandlingar. Ex tydliggörs uppdraget att entreprenörer tar in personer som står långt ifrån arbetsmarknaden samt åtar sig att anställa ferieungdomar.</p>
				<p>Bolaget planerar för att under året ta emot fem stockholmsjobb, varav fyra inom ramen för den nya satsningen "områdesvärdar i Järva" samt en som servicekoordinator. I samarbete med arbetsförmedlingen och utbildningsföretag planeras även för utbildningsinsats riktad till kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden, den sk tjejsatsningen. Vi tar emot fem studerande för praktiktjänstgöring hos oss.</p>
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	5 st	1 000	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	10 st		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	5 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	100 st	11 000	
				<p>Bolaget arbetar med näringslivspolicyns fokusområden inom flera delar av verksamheten. Bland annat genom att planera nyproduktion utifrån ett näringslivsperspektiv. Lokalbeståndet syftar till att främja lokal företagsamhet samt utveckla boendemiljön och den lokala servicen. Genom att fortsätta ha dedikerade medarbetare som arbetar gentemot det lokala näringslivet säkrar vi vår egen förståelse för näringslivets behov och förutsättningar samtidigt som vi är en del av näringslivet.</p>

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Stockholm är en växande stad där tillgången till bostäder är en avgörande faktor för stadens utveckling. Många söker sig till staden för att etablera sig och skapa sig ett hem. I Stockholm ska alla kunna leva och bo genom livet.

Bolaget bidrar till samhällsutveckling genom tillskapandet av hållbara och prisvärda bostäder för alla. Genom att bygga fler allmännyttiga hyresbostäder i hela staden bidrar bolaget till att korta kötider i bostadskön samt tillgängliggöra områden där andra upplåtelseformer dominerar.



Bolaget genomför kontinuerligt marknadsanalyser för att tillgodose efterfrågan och komplettera med bostadsstorlekar. Ökad tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning är något bolaget beaktar och utvärderar löpande vid nyproduktion och större renoveringar.







Under 2022 har bolaget ansökt om fem markanvisningar avseende 650 bostäder samt en detaljplaneändring. En markanvisning om 100 lägenheter har erhållits under 2022. 404 nya bostäder påbörjades och 392 nya hem blev inflyttningsklara. Under 2023 sjunker antalet påbörjade hyresrätter till 87 och antalet inflyttningsklara bostäder till 315.






Stockholmshusen är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion med syfte att i hög takt kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoret. Erfarenheter från färdigställda projekt kommer analyseras för att vidareutveckla konceptet.

Stort fokus kommer att läggas på ytterstaden kommande år framför allt med en tydlig samordning med Stadens *Fokus Järva*. Genom projektet Övre Tensta där ombyggnation av befintliga byggnader kombineras med nyproduktion skapas förutsättningar att bygga bort otrygga platser och tillsammans med staden och andra fastighetsägare göra området mer attraktivt. I Rinkeby sker fortsatt stadsutveckling genom att planera för kontor och arbetsplatser på den f.d. tvättstugedomten som har omvandlats till trygghetsatsningen *Hemmaplanen*.

Planering pågår sammantaget för fem större ombyggnationsprojekt de närmaste åren där återbruksinventeringar införs som nytt arbetssätt. Med detta fokus på varsam upprustning förstärker bolaget hyresgästdialogen och säkerställer ett reellt inflytande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				Bolaget undersöker alternativa boende- och kontraktsformer inom ramen för gällande lagstiftning i nyproducerade lägenheter. Ackvisition för studentbostäder utreds i området nära universitet och högskolor där efterfrågan är som störst.
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt och bygger om i syfte att bidra till att bygga en mångfald av storlekar på bostäder				Löpande analys och utvärdering genomförs i samtliga projekt och områden för att på bästa sätt komplettera med lägenheter och lokaler som efterfrågas i det specifika området.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Leda arbetet med och utveckla konceptet Stockholmshus med målet att bygga till lägre kostnad och dämpa hyresnivåerna och tillsammans med ett aktivt deltagande från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet				Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla konceptet utifrån resultatrapporten "Snabbare och grönare – Erfarenheter från tre Stockholmshusprojekt". Det sker bl.a. genom en samordnad stadsbyggnadsprocess samt säkerställa markförhållanden och volym i projekten.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden				Fortsatt aktiv ackquisition inom bolagets kärnområden. Driva effektiva detaljplaner för att produktionsstarta inom mandatperioden i samplanering med systerbolagen.
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både boståndsbedömda och icke boståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter				
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	87	Tas fram av styrelse	
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda hur hyrorna kan pressas ytterligare vid nyproduktion
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd samt i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och SISAB starta Fokus Järva för att få till en sammanhängande satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och med stort fokus på genomförandekraft</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget arbetar för att uppnå stadens bostadsmål, öka byggandet av hyresrätter med hyror som gör att fler har råd att efterfråga hyresrätterna och återupprätta en hög takt i bostadsbyggandet</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p>
				<p> Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem ska se över de ekonomiska förutsättningarna i samband med nyproduktion och större upprustningar, exempelvis kalkylränta och tillämpningen av presumtionshyra, i syfte att försöka bromsa hyreshöjningar och kunna tillhandahålla fler nyproducerade hyresrätter med lägre hyror</p>

3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Bolagets värdegrund och syn på ledarskap ger tydligt uttryck för en tillitsbaserad styrning. Under de senaste åren har det genomförts ett omfattande arbete med kartläggning av vår kultur, identifierat vårt nuläge och de förflyttningar vi vill åstadkomma. Värdegrunden har reviderats i linje med de beteenden vi vill se och det sker ett aktivt arbete med den nya värdegrunden i olika forum och styrdokument för att säkerställa tydlighet och uppföljning.

Bolaget har en gemensam plattform med utvecklingsinsatser för både ledare och medarbetare där ett klart ledarskap som bygger på tillit är en viktig del.

Under 2022 har bolaget intensifierat arbetet med processbaserade verksamhetsutveckling, ett ledningssystem och styrning som bygger på tillit till andras kompetens, ett aktivt medarbetarskap och ansvarstagande för att säkerställa ständiga förbättringar. Detta arbete kommer fortsätta utvecklas under 2023.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	86	83	
	 Sjukfrånvaro	5,5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Familjebostäder deltar aktivt i stadens krisberedskapsarbete. En inventering av skyddsrum gjordes våren 2022 med en plan för åtgärder som behöver vidtas för att samtliga skyddsrum ska kunna ställas i ordning inom 48 timmar.

Med utgångspunkt i RSA 2022/2023, steg 1-4 kommer Familjebostäder under 2023 koncentrera arbetet med att finna, utpröva och implementera åtgärder för att reducera riskerna för de områden som i den grundläggande analysen visar störst riskvärde och där vi har rådighet, även om visst beroende till andra aktörer finns. Arbete med mer detaljerad kontinuitetsplanering kommer i steg 5-6 att genomföras med utgångspunkt från tidigare bedömning av uppskattad förmåga och dokumenteras i de för staden gemensamma mallar som finns tillgängliga.

Genom test och övning kommer beredskapshöjande åtgärder under året följas upp för att säkerställa nödvändig kompetens i organisationen.

Bolaget bedriver ett samordnat systematiskt informationssäkerhetsarbete. Under första halvan av 2023 kommer en lokal anvisning beslutas av bolaget. Ett lokalt utbildningsprogram för objektledare IT och verksamhetens representanter kommer att ges som föreläsningar/seminarier under våren 2023. Ett årshjul för bl.a. informationsklassningar och utbildningar för alla medarbetare utarbetas tillsammans med bolagets dataskyddsombud. Översyn av incidenthanteringsprocess ska göras särskilt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	80 %	80 %	
				Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan
				Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Vi har ett uttalat mål och en inriktning om att vara en serviceorganisation och att bli än mer förebyggande i vår fastighetsförvaltning. Målsättningen är att vi i högre grad vill förekomma våra hyresgäster och förebygga felanmälningar i våra allmänna utrymmen. Ambitionen är att under 2023 vidareutveckla både systematik och arbetssätt i syfte att uppnå vår ”nollvision” för allmänna utrymmen.









I den förebyggande förvaltningen ingår trygghetsskapande insatser som är ett av våra kriterier i prioriteringsmodellen för vårt planerade underhåll och den finansiella planeringen. Den systematiska underhållsplaneringen möjliggör att vi i än hög grad kan addera medel, resurser och förmåga där behoven upplevs som störst. Med en hög underhållstakt vill vi renovera varsamt och höja våra hyresgästers boendekvalité med ökad trivsel och trygghet.

Vi har ett särskilt fokus för våra tyngdpunktsområden i Farsta, Rågsved och Järva. I Järva samordnar bolaget det etablerade trygghetsarbete benämnt ”Nystart Järva” inom ramen för Stadens *Fokus Järva*. Bolaget förstärker vårt partnerskap och nära samarbeten med föreningslivet, stadsdelsförvaltningen, polisen och civilsamhället. Därutöver sker en fortsatt stadsutvecklingsplanering för att identifiera och komma tillrätta med otrygga platser inom det egna beståndet, men också som en del i säkerställandet av mark för nyproduktion .

Ett särskilt fokus riktas mot oriktiga hyresförhållanden och friställda lägenheter samtidigt som att vi vidareutvecklar vårt vräkningsförebyggande arbete. En övergripande planering pågår för att installera lås- och passage (skalskydd) i delar av fastighetsbeståndet där det saknas.

Våra lokalhyresgäster spelar en viktig roll för tryggheten som naturlig mötesplats i området. En lokalstrategi etableras i syfte att stärka långsiktiga relationer och att säkerställa att lokalhyresgästerna kan driva verksamhet på marknadsmässiga grunder. Om en lågkonjunktur leder till sämre förutsättningar för en del verksamheter har bolaget en beredskap för att säkerställa rätt villkor för våra lokalhyresgäster utifrån den erfarenhet bolaget samlade på sig under pandemin. Ett sådant arbete sker kontinuerligt då

förutsättningarna för många branscher och verksamheter har förändrats under de senaste åren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i Rättvist byggande				Bolaget grundade och är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas.
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				Bolaget kommer etablera samarbete med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö	78	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	78		
	 Rent och snyggt	77		
	 Serviceindex	85		
	 Trygghetsindex	82		
				 Trafiknämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder ta fram ett program för främjande av stadsnära odling

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Familjebostäder har ett väletablerat samarbete med civilsamhället lokalt. Genom att arbeta i partnerskap tar bolaget ett gemensamt ansvar för att utveckla staden i dialog med våra hyresgäster och i samarbeten med andra relevanta aktörer. Policy och riktlinje för föreningssamarbeten och annan samverkan för social hållbarhet tillämpas. Familjebostäder har arbetat upp ett långsiktigt lokalt föreningssamarbete vilket är av stor vikt för att förstärka bilden av bolaget i våra tyngdpunktsområden men än viktigare är att samarbetena uppfyller jämställdhets- och mångfaldskraven i våra riktlinjer. Bolaget samverkar med många aktörer, allt från olika idrotts-, kultur, konst- till bredare samhällsföreningar. Våra samarbeten fortsätter under 2023 och vi har bland annat fördjupat och utökat samarbetet med Farsta stadsdelsnämnd vad gäller trygghetsvärdar.

Bolaget har ett aktivt internationellt engagemang genom det europeiska fastighetsnätverket Eurhonet. Medlemskapet innefattar olika utbytesaktiviteter som utvecklar våra medarbetares kompetens, våra arbetssätt och vår verksamhet, det kan vara enstaka workshops, längre studiebesök eller den mycket uppskattade Junior Executive Academy. Syftet är att utbyta erfarenheter, arbeta gemensamt i vissa frågor för att stärka medlemmarnas konkurrenskraft och attraktiviteten i att jobba i stadens bolag.

Familjebostäder jobbar strategiskt mot de globala hållbarhetsmålen. Affärsplanen och hållbarhetsstrategin är kopplade mot ett eller flera målområden inom Agenda 2030. Uppföljning görs årligen i hållbarhetsredovisningen.

Familjebostäders största målgrupper för jämställdhetsarbetet är våra hyresgäster och våra anställda. Vi har flera kanaler till våra hyresgäster, bland annat enkäter, direkt dialog genom kundsynpunkter och i det vardagliga mötet med vår personal i våra områden. Vi kan till viss del analysera våra hyresgästers uppfattning nedbrutet på kön, men den viktigaste kanalen för inflytande går genom den vardagliga dialogen eller vid boendedialoger, där de senare utformas i syfte att skapa en så bred delaktighet som möjligt.

En jämställd organisation säkerställs genom ett systematiskt och ett faktabaserat arbete. Exempel på detta är den årliga lönekartläggningen, kompetensbaserad rekrytering och att möjliggöra ett aktivt deltagande vid dialoger om arbetssätt, företagskultur, fysiska miljöer och andra faktorer som påverkar kvinnors och mäns möjligheter på arbetsplatsen.

Familjebostäder utgår från stadens program för barnets rättigheter och inflytande. Inför planering av nybyggnation genomförs barnkonsekvensanalyser. Vi har även riktlinjer för konstnärlig gestaltning i våra projekt för att tillgodose barns rätt att ta del av och utforska konstnärliga uttryck och kultur samt att vistas i trygga och kreativa miljöer. Stadens program för barn- och ungdomskultur i Stockholm stad – *Kultur i ögonhöjd* är ett av de styrande dokument bolaget utgår ifrån. Genom att Familjebostäder i de projekt då det är lämpligt jobbar med barnperspektivet på den konstnärliga gestaltningen bidrar bolaget till att tre av programmets fem mål kan uppfyllas.

När Familjebostäder planerar aktiviteter utifrån ett trygghetsperspektiv vägs även barnets perspektiv in med tonvikt på delaktighet, utveckling och säkerhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				👤 Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling
				👤 Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa