



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

Sid. 1 (25)
2023-11-28

Verksamhetsplan 2024

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	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	8
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	14

Sammanfattning

Ett Stockholm som håller samman

Familjebostäder har en hög målsättning att utveckla våra bostadsområden så att den sociala sammanhållningen kan byggas stark. För att hålla en jämn standard och erbjuda bra boendemiljöer överallt investerar vi mest där behoven är störst. I en ny affärsplan 2024-2028 formulerar bolagets prioriteringar och strategier för att nå kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Trygghetsarbetet utvecklas efter ännu ett år med många våldsdåd riktade såväl mot individer, portar, trapphus som bostadsområden. Explosionerna har varit kraftigare, skjutningarna fler och oftare riktade mot specifika adresser. Arbetet med skalskydd, trygga allmänna utrymmen och utemiljöer fortsätter därför med målet att öka bolagets övergripande trygghetsindex från 79,9. Det nära samarbetet med polisen och våra förstärkta insatser med bland annat en väktarbil nattetid blir kvar.

Särskilt fokus läggs vid de bostadsområden som har lägst trygghetsindex och som bolaget identifierat som tyngdpunktsområden: Farsta, Rågsved och Rinkeby. Bolagets insatser samordnas med stadens *Fokus Järva*. Resurser riktas till att förbättra belysning, säkra lås, portar, allmänna utrymmen och rusta upp utemiljöer på Järva. Insatserna för att öka upplevelsen av rent och snyggt med bland annat servicevärdar förlängs. Dialogen med hyresgästerna utvecklas med fler gårdsträffar och bomöten för att säkra hyresgästinflytandet.

Två större stadsutvecklingsprojekt planeras på Järva. En nyproduktion i anslutning till Rinkebystråket för att öka dagpubliken och servicen i Rinkeby. Samrådsprocessen inleds under våren. I Övre Tensta planeras för både upprustning och nyproduktion i ett område som i dag upplevs som otryggt. Under 2024 inleds underhåll av tak, fasad, fönster och balkonger på Krällingegränd.

Det vräkningsförebyggande och bosociala arbetet har förstärkts när fler av våra hyresgäster riskerar att få en sämre betalningsförmåga. Beredskap finns för fler betalningsärenden liksom ett väl utvecklat samarbete med stadsdelsförvaltningarna för att minska risken för vräkningar. En fortsatt beredskap finns också för ett breddat arbete med våra lokalhyresgäster för att säkerställa rätt villkor.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Fram till 2030 ska vi halvera vår klimatpåverkan från 53 000 till 28 000 kg CO₂e genom att avsevärt minska utsläppen i vår nyproduktion och ombyggnation av bostäder, ytterligare energieffektivisering och mer egenproducerad förnybar el. Ett nytt bolagsövergripande mål med årliga mätvärden har tagits fram.

Sedan 2020 har bolagets energianvändning minskat med 11 procent. Under 2024 är målet att minska med ytterligare tre procentenheter. Den löpande driftoptimeringen och ett effektivt underhåll av fastigheternas tekniska system fortsätter. Ytterligare 576 kvm solceller ska installeras. Totalt förväntas bolaget producera 1 100 000 kWh solceller under 2024, vilket motsvarar ett överskott på cirka 33 procent i de fastigheter där solceller har installerats.

Ett utvecklingsprojekt har påbörjats för att ta fram nya arbetssätt för att pressa utsläppen i nyproduktion och ombyggnation genom att optimera konstruktioner, välja material med lägre utsläpp från tillverkningen eller allra helst återbrukade eller återvunna material. Målgränsvärdet vid genomförandebeslut 2024 är 420 kg CO₂e/m² BTA.

Som hyresgäst hos Familjebostäder ska det vara enkelt att leva hållbart. Vi arbetar brett med källsortering, återvinning och moderna mobilitetslösningar. Nio bilpooler och fem elcykelpooler ska bli fler. Utbyggnaden av laddstolpar har påbörjats med två pilotprojekt 2023 och ytterligare fyra 2024. Våra hyresgästers vilja att minska sitt klimatavtryck ska öka med hjälp av en informationskampanj under hösten.

Ett Stockholm med bostäder för alla

Alla ska kunna bo bra i Stockholm. Som allmännyttigt bostadsbolag bidrar vi till bostadsförsörjningen i Stockholm genom att förvalta och bygga nya hyresrätter. Vi tar hand om våra bostadsområden och hyresgäster med målet att skapa hem där människor trivs och vill bo kvar. Med en stark serviceorganisation säkrar vi ett bra underhåll och hög förvaltningskvalitet. Det ska vara enkelt att bo hos oss. Vi siktar på att ha Stockholms nöjdaste hyresgäster.

Investeringar i det löpande underhållet är fortsatt prioriterat. Mer än 300 underhållsprojekt planeras pågå under året. Effektivare e-tjänster och bättre digital service med en ny webbplats lanseras i början av året.

Ett större ombyggnadsprojekt pågår i kvarteret Väktaren 37 på Kungsholmen med en första planerad återflytt till hösten. Planering pågår för ytterligare fyra ombyggnadsprojekt de närmaste åren där återbruksinventeringar införs som nytt arbetssätt. Med ökat fokus på varsam renovering förstärker bolaget hyresgästdialogen och säkerställer ett reellt inflytande.

2024 startas ett nytt nyproduktionsprojekt med 87 hyresrätter i Nockeby. Inflyttning planeras i 428 färdiga lägenheter under våren 2024. Fram till 2026 går produktionstakten ner för att därefter öka igen. Tiden används till att utvidga portföljen och förbereda byggstarter.

Arbetet med Stockholmshusen prioriteras i bolagets nyproduktion för att kunna bygga mer kostnadseffektivt genom ett tätt samarbete mellan bostadsbolagen, de tekniska förvaltningarna och entreprenörer. Vårt femte Stockholmshus har inflyttning under våren.

Den ekonomiska nedgången i samhället med fortsatt stora kostnadsökningar påverkar bolagets resultat och ekonomiska utrymme. Utökningsstoppet av antal anställda sedan 2022 ligger kvar vilket innebär ett aktivt arbete med kompetensväxling och effektivisering av arbetssätt. En större samordning och prioritering av utvecklingsinitiativ pågår för att kunna upprätthålla vårt fastighetsägaransvar och en god service till våra hyresgäster.

Ekonomisk analys

En god lönsamhet och ett tillräckligt kassaflöde är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla bolagets 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. Förutom de generella kostnadsökningarna inom bygg- och förvaltning har de senaste årens ökade taxebundna priser för värme, vatten och hushållssopor en betydande påverkan på bolagets resultat.

Budgeterat resultat efter finansnetto beräknas till 140 mnkr vilket ligger i linje med ägarens resultatkrav.

Intäkterna beräknas öka med 157 mnkr jämfört med senaste prognosen 2023 vilket förklaras av tillkommande intäkter från färdigställd nyproduktion samt den årliga hyreshöjningen för bostäder och högre lokalintäkter. Hyresförhandlingar för 2024 års hyror är inte klar, vilket är en osäkerhetsfaktor i det budgeterade scenariot. Högre lokalintäkter förklaras av ny- och omförhandlade hyror.

Fastighetskostnader beräknas öka med 91 mnkr jämfört med senaste prognosen 2023, som en effekt av högre priser och taxeökningar. Merparten av bolagets fastighetskostnader består av fasta kostnader som el, värme, vatten, avfall, tomträttsavgälder och övriga kostnader som är kopplade till den löpande driften av fastigheterna och den långsiktiga förvaltningen av beståndet.

Bolagets driftnetto är budgeterat till 1 183 mnkr vilket är en ökning jämfört med senaste prognos 2023.

Kostnader för avskrivningar beräknas att öka med drygt 42 mnkr 2024 i takt med att investeringar i nyproduktion och i befintligt bestånd färdigställs.

Räntekostnader ökar väsentligt under 2024 till följd av investeringar i nyproduktion och en ökad räntenivå. Budgeterad räntekostnad uppgår till 299 mnkr vilket är en ökning med 87 mnkr jämfört med senaste prognosen 2023. Antaganden om räntenivån i budgeten baseras på prognosen i finansavdelningens månadsrapport för september 2023.

Jämfört med utfallet de senaste åren sjunker bolagets resultat efter finansiella poster. Kraftigt ökande kostnader för främst räntor och taxebundna avgifter kompenseras inte fullt ut i hyreshöjningar vilket påverkar kassaflödet och möjligheten att finansiera det underhåll som fastigheterna är i behov av. Ett aktivt arbete sker för att effektivisera och driftoptimera i syfte att kunna upprätthålla vårt fastighetsägaransvar och en god service. Sedan 2022 har bolaget haft utökningsstopp av antal anställda vilket innebär ett aktivt arbete med kompetensväxling och effektivisering av arbetssätt. En större samordning och prioritering av utvecklingsinitiativ har införts. Sammantaget ger detta en effekt på kostnader för personal och administration som är lägre i budget än i senaste prognos. Arbetet med driftoptimering innebär lägre förbrukning och besparing avseende kostnader för främst vatten och värme, som annars skulle ökat mer än vad de gör.

Resultatutveckling 2022-2024

Under perioden 2022 till 2024 färdigställdes totalt 1 171 nya lägenheter vilket har gett ett förbättrat driftnetto. I befintligt bestånd har kostnadsutvecklingen till följd av prisökningar överstigit den procentuella intäktsökningen. Av bolagets kostnader utgörs ca 30% av taxebundna kostnader där stora avgiftsökningar för el, värme, vatten och avfall har lett till stora kostnadsökningar.

Under perioden har räntekostnaderna ökat med över 300 % vilket motsvarar ca 230 mnkr. Avskrivningarna ökar i takt med att investeringar i nybyggnation och i befintligt bestånd färdigställs. Kostnader för personal och administration har ökat i paritet med de centrala löneförhandlingarna.

Resultat före skatt har haft en negativ utveckling under perioden 2022-2024 vilket främst förklaras av högre räntekostnader.

Investeringar

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 200 mnkr, vilket är i nivå med ägarens ram. Investeringar i nyproduktionsprojekt uppgår till 580 mnkr. Under 2024 planeras ett projekt att påbörjas, Oldmästaren i Bromma med 87 lägenheter. 428 lägenheter planeras att färdigställas varav 148 i Stockholmsprojekt. Geografiskt ligger de färdigställda lägenheterna i Drevvikshöjden Farsta, Älvsjöstaden samt i Bandhagen.




I 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 620 mnkr. Ett större ombyggnationsprojekt pågår i kvarteret Väktaren 37, Kungsholmen. Utredningar, inventeringar och hyresgästdialoger pågår för ytterligare ombyggnationsprojekt enligt bolagets ombyggnadsplan som planeras att påbörjas inom ett par år.

Rådande situation med hög inflationen, stigande räntor och svårigheten att komma överens om presumtionshyror som täcker kostnaderna innebär högre affärsmässig risk vid investeringsbeslut och genomförande av främst nyproduktion. Utmaningar finns i ökade kostnader och sjunkande marknadsvärden vilket påverkar lönsamheten i planerade och pågående projekt.

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

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.	Antal friställda lägenheter	120		
				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. Ocker ska polisanmälas.
 Förstärka sitt vråkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vråkningar av barnfamiljer	Max antal avhysningar på grund av hyresskulder	30		
				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 ligger till grund för arbetet.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				
				Kommunikationsinsatser gentemot hyresgäster, likväl intern kompetensutveckling om våld i nära relation. Utöver detta görs en särskild kompetensutvecklingsinsats rörande barnperspektivet gentemot vissa medarbetare.

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 följer stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. All vår nyproduktion följer gällande föreskrifter på området vilket medför att lägenheter och komplementbyggnader är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. I samband med att vi renoverar våra kontor ökar vi tillgängligheten där behov finns.


Tillsammans med Stockholmshem, Svenska Bostäder och Micasa har vi arbetat fram en gemensam definition av tillgänglig bostad. Som ett led i detta arbete är det nu möjligt att märka upp tillgängliga lägenheter i fastighetssystemet. Detta innebär att det i lägenhetsannonser hos Bostadsförmedlingen framgår om en lägenhet är tillgänglig eller ej.



Under 2024 kommer bolaget att fortsätta att märka upp vilka fastigheter i det befintliga lägenhetsbestånd som är tillgängliga eller inte.

Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla såväl information och funktion på vår webb för att göra den så tillgänglig som möjligt.

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	161		Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen. Vi ställer oss positiva till bostadsförmedlingens förfrågningar om förturslägenheter och lägenheter för skyddade boenden.
				 Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet

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.				Projekt pågår för utveckling av Tensta, även kallat Övre Tensta. Vi arbetar dels med upprustning av befintligt bestånd, dels med nyproducerade lägenheter. Programarbete för nya markanvisningar inom projektområdet pågår. Boendedialog om utformning skall genomföras under 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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 en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				I befintligt bestånd och i nyproduktion fördela lägenheter som har god tillgänglighet genom hiss eller läge på nedre botten till interna kön samt öka informationen/kommunikationen om den interna kön.

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.







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


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

Fram till 2030 ska bolaget halvera klimatpåverkan genom att framför allt minska utsläppen i nyproduktion och ombyggnation av bostäder. Vi arbetar med en klimatbudget som sträcker sig fram till 2030. Klimatbudgeten är framtagen utifrån gemensam klimatstrategi med systerbolagen för att minska bolagens totala klimatpåverkan från samtliga verksamheter. Flera åtgärdsområden är identifierade i klimatbudgeten för att nå halverade utsläpp från konsumtionsbaserade utsläpp och fossilbränslefri organisation till 2030. Som exempel kan nämnas fortsatt arbete med energieffektiviseringar och förnybar egen elproduktion med solceller och möjlig satsning på vindkraft. Inom nyproduktionen sätts gränsvärden och klimatkrav i tidiga skeden av plan- och byggprocessen.

I övrigt kommer bolaget under 2024 att arbeta med att återanvända och hushålla med material samt att inte överdimensionera konstruktioner och minska mängden byggavfall. Familjebostäder kommer att fortsätta det påbörjade arbetet med återbruk i alla projekt och förvaltning för att nå minskade utsläpp. Gentemot leverantörer sätter Familjebostäder krav på förnybart bränsle och elfordon i alla upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar				Bolaget bevakar frågan kring ny vindkraftsel i samband med nytt elavtal genom Serviceförvaltningen. Vårt mål är att ha 100% solcellsutrustning år 2030 jämfört 2023.
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilbränslefri organisation 2030, målet om en fossilbränslefri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				Bolaget kommer under 2024 att arbeta med att klimatbedöma hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll (HLU) samt tillval. Detta är en del arbetet med att halvera bolagets totala klimatpåverkan.
				Familjebostäder kommer under 2024 att starta ett pilotprojekt för återbruk. Överblivet byggmaterial från byggprojekt kommer att transporteras till mellanlager och blir tillgängligt för reparationer i fastighetsbeståndet. Klimatberäkning av pilotprojektet kommer att genomföras.
 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				Under 2024 kommer en underhållstrategi och en ombyggnadsstrategi att tas fram. Strategierna kommer att bl.a. att tydliggöra hur vi beaktar fastighetsvärden, miljö samt hur vi ger våra hyresgäster inflytande.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Vi kommer att LCA-beräkna våra nyproduktionsprojekt.
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		Uppföljningar säkerställer att vi inte arbetar med koppar och zink i vår nyproduktion.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent			Inga större ombyggnationer ligger i plan för färdigställning 2024.
	 Elproduktion baserad på solenergi		9 000 MWh	I bolagets energistrategi framgår hur utvidgningen av solenergianläggningar ska ske och i vilken takt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			I bolagets långsiktiga energiplan framgår hur vi arbetar med köpt energi för bl.a.. värme.
	 Köpt energi i stadens organisation		1 735 GWh	
	 Relativ energianvändning	5 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utöka lägenhetsinformationen med tillgång till uppgifter om källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt åtgärder för energieffektiviseringar
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, och i samarbete med näringslivet, akademien och andra kommuner, utreda förutsättningarna för att etablera en storskalig återbruksdepå inom länet riktad till byggaktörerna
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över tid.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Familjebostäder bidrar till biologisk mångfald i staden och arbetet fortsätter även under 2024. På våra gårdar och andra gröna ytor skapar träd, buskar och växter en variationsrik miljö för fåglar, insekter och andra djur. Bolaget arbetar efter Stockholms stads handlingsplan för biologisk mångfald. Vi arbetar bl.a. med att stärka den biologiska mångfalden med att spara fällda träd och ha dem kvar t.ex. i blomsterängar med kolmakadam och sandhögar. Boplatser utformas med sandhögar och högstubbar. Arbetet med att ordna ängsytor har ökat genom att ändra exempelvis bruksgräsmattor till ängsyta.



I Rinkeby har Familjebostäder sedan september 2022 planterat ungefär 9000 buskar och perenner. Målet har varit att skapa lågväxande planteringar, inga växter ska bli mer än en meter höga för undvika siktproblem och otrygga miljöer. Målet är även att det ska blomma hela sommarhalvåret och det ska även finnas växter som attraherar pollinerande insekter. Det finns också ett inslag av vintergröna växter. Det ska finnas skönhetsvärden i planteringarna året om. Samtidigt har man planterat ungefär 8000 lökväxter.

Bolaget fortsätter att byta ut jorden i prioriterade rabatter och ersätter den med biokolmakadam. I biokolmakadam trivs växter samtidigt som råttorna inte kan bygga bo. Hål vid fasader och under trappor där råttor tidigare hade etablerat boplatser har tätats. De senaste åren har bolaget anlagt 1600 kvm rabatter med biokolmakadam i Rinkeby och Tensta.

Klimatanpassning av Familjebostäders fastigheter

Familjebostäder har en långsiktig plan för att anpassa våra fastigheter till ett förändrat klimat. Bolaget har därför inventerat fastigheternas förutsättningar att stå emot skyfall och övertemperaturer. I bolagets klimatanpassningsplan identifieras vilka fastigheter som har störst risk att drabbas vid skyfall och övertemperatur. Vi har inventerat högriskfastigheter avseende skyfall och kommer under 2024 att genomföra åtgärder. Övriga riskfastigheter ska vara åtgärdade 2025.

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. Under 2024 kommer vi förbereda bolagets implementering av CSRD.





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 arbetar med en handlingsplan för biologisk mångfald. Parallellt pågår projekt och specifika aktiviteter, exempelvis tillskapandet av kolsänkor med hjälp av biokol och blomsterängar för pollinerare.
				 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall


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 laddboxar. 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. Projektet kommer att pågå även under 2024.

Bolaget driver också ett arbete för att ta fram en mobilitet- och parkeringsstrategi. Med hjälp av en tydlig strategi hoppas vi öka våra möjligheter att nå såväl bolagsmålen som stadens mål gällande utsläpp och elektrifiering.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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				<p>En kommunikationsplan har tagits fram 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. Tre pilotprojekt förbereds. Alla hyresgäster ska informeras via såväl breda digitala utskick, trapphusinformation och webbplats.</p>
 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 i garage även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028				<p>Inom utvecklingsprojekt laddinfra arbetas det med att definiera vad förberedda platser innebär för att möjliggöra för hyresgäster att med rimlig framförhållning få tillgång till laddmöjlighet i närheten av sin bostad. I samma projekt görs även en plan för installation av laddboxar i garage.</p>
 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				
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	30 %	Tas fram av nämnd/styrelse	<p>Inom utvecklingsprojekt laddinfra arbetas det under slutet av 2023 med installation av laddboxar i innerstadsgarage som SPAB hyr av FB. Dessa motsvarar ca 46% av våra innerstadsgarageplatser. När laddboxarna är i drift kommer första året att utvärderas map affärsförhållande, ansvar och teknisk lösning. Därefter tas en plan för resterande innerstadsgarage fram.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB utreda hur Stockholms Stads Parkerings AB kan underlätta uppförandet av parkeringsplatser i samband med nyproduktion, till exempel genom parkeringsköp eller 3D-fastighetsbildning

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

Byggvarubedömningen används för att miljöbedöma alla byggvaror och kemikalier som används inom bolaget. Samtliga byggvaror och kemikalier ska vara godkända enligt byggvarubedömningen för att få användas. Miljöenheten säkerställer efterlevnad till ramavtal med hjälp av stickprov.

Bolagets miljösamordnare deltar i varje nyproduktions- och ombyggnadsprojekt och kan på så sätt stötta upp med kunskap och följsamhet till miljöplanen. Viktiga styrdokument så som kemlistan finns tillgängliga i Familjebostäders miljöledningssystem, som alla medarbetare når via intranätet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Uppföljning och loggning utifrån kraven i byggvarubedömningen.

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










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.

Familjebostäder kommer under 2024 ha ett tydligt fokus på att säkerställa en finansiellt stabil verksamhet samt en hållbar tillväxt. En fortsatt hög kostnadsutveckling och ränteuppgångar påverkar bolagets resultat och intjäningsförmåga negativt. En noggrann finansiell styrning krävs för att säkerställa ett tillräckligt stort överskott för att upprätthålla vårt fastighetsägaransvar, förädla vårt fastighetsbestånd genom långsiktigt underhåll och arbeta förebyggande nära våra hyresgäster.

Investeringar i befintligt bestånd genom systematiskt underhåll och större ombyggnationer kommer fortsatt att vara prioriterat tillsammans med att färdigställa pågående nyproduktion.

Tillsammans med optimering av driften av bolagets fastigheter bidrar investeringarna till att få ner kostnader för el, värme och vatten, reparationer och skador. En noggrann likviditetsplanering kommer krävas för att säkerställa att underhållet kan genomföras utan extern finansiering då utrymmet minskar till följd av högre räntekostnader.

Under 2024 beräknas 428 nya lägenheter färdigställas i projekten, Källvreten 4 i Drevikshöjden, Kabelverket 19, Jordkabeln 1, Kraftcentralen 1 i Älvsjö samt Lådkameran och Färgfilmen 3 i Bandhagen. För investeringar i nyproduktion är bolaget beroende av extern finansiering från stadens internbank.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	5,1 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 200 mnkr		
	 Direktavkastning	2,5 %		
	 Driftkostnad/kvm	791		
	 Driftnetto/kvm	768		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	140		
				 Bostadsbolagen ska, mot bakgrund av omvärldsläget med högre räntor och byggkostnader, i samarbete med Stockholms Stadshus AB ta fram en strategisk plan för utvecklingen av respektive bolags fastighetsbestånd, arbetsätt och organisation, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på både genomförbarhet, långsiktig lönsamhet och att fler bostäder med överkomliga hyror byggs
				 Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolaget genomför olika satsningar för att ge långtidsarbetslösa möjlighet till arbete. Vi har en ny satsning tillsammans med jobbtorg Kista där vi tar emot sex tycken servicevärdar i Järvaområdet. Totalt beräknar vi att ta emot sju Stockholmsjobbare, sex stycken inom ramen för satsningen på servicevärdar samt en servicekoordinator.

Bolaget är även med och finansierar arbetet med Brandinstruktörer i samarbete med Storstockholms brandförsvaret. Jobben riktar sig till arbetslösa unga i våra bostadsområden i ytterstadsområden.

Vi arbetar fokuserat för att bibehålla och utveckla vår företagskultur. Ledarskapet är en viktig grundpelare och sedan ett antal år tillbaka utgår vi från klart ledarskap. Därtill arbetar vi aktivt med såväl värdegrund som tillitsbaserad styrning, vilket är till nytta i arbetet med att utveckla våra processer.

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				
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				Vi har sociala krav i våra upphandlingar och under 2024 kommer vi att se över om vi kan utveckla kraven.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	105 st.	Tas fram av nämnd/styrelse	Fortsatt arbete med att erbjuda feriejobb inom ramen för samarbetet med Stockholms stad
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	10 st.		Familjebostäder är med och finansierar arbetet med brandinstruktörer i samarbete med Storstockholms brandförsvaret. Satsningen riktar sig till de som står långt ifrån arbetsmarknaden
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	7 st.	Tas fram av nämnd/styrelse	Fortsatt satsning på servicevärdar i Järvaområdet. Totalt beräknar vi att ta emot sju Stockholmsjobbare, sex stycken inom ramen för satsningen på servicevärdar samt en servicekoordinator.

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 2023 har bolaget ansökt om tolv markanvisningar avseende 1451 bostäder samt en förnyad ansökan avseende 100 bostäder i Norra Djurgårdsstaden. Två markanvisningar om 190 lägenheter har erhållits under året. Inga nya bostäder påbörjades under året, men 315 nya hem blev inflyttningsklara. Under 2024 planerar bolaget att påbörja 87 nya hyresrätter och antalet inflyttningsklara bostäder beräknas till 428.

I enlighet med kommunfullmäktiges mål om att skapa fler hyresrätter med rimliga hyror, fortsätter bolaget med att prioritera arbetet med Stockholmshusen 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.


Fokus Järva







Familjebostäder inledde under 2021 ett strategiskt och operativt utvecklingsarbete för ökad trygghet i Rinkeby och Tensta, arbetet går under namnet ”Nystart Järva”. Vi utgår från vårt kontor i Rinkeby och har stärkt vår bemanning i syfte att säkerställa en lokal närvaro med kunskap och kompetens.








Utifrån den lokala verksamhetsplanen för Rinkeby och Tensta är målet att öka trygghetsindex och att bolaget tillsammans med övriga delar av stadens aktörer får bort områdena från polisens lista över särskilt utsatta områden. Det långsiktiga syftet är att utveckla Familjebostädernas arbetssätt och bygga en kultur och en organisation som i sin vardag blir ännu bättre på att förvalta trygga och trivsamma boendemiljöer.

En styrgrupp finns etablerad i syfte att säkerställa förutsättningar för insatser och åtgärder i området.

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 under tiden har omvandlats till trygghetsinsatsningen *Hemmaplanen*.

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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, 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 Stockholmshusen i syfte att utveckla projektformen.
 Analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom ny- och/eller ombyggnad, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper.				Marknadsanalyser utförs i projekt för att möta efterfrågan av 4-5 rok
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.				Under 2024 fortsätter arbetet med Nystart Järva med det övergripande målet att öka trygghetsindex och att Familjebostäder tillsammans med övriga delar av stadens aktörer få bort Rinkeby och Tensta från polisens lista över särskilt utsatta områden.
				Under ledning av SSAB kommer vi under 2024 att se över hur vi kan få till en samlad ekonomisk uppföljning över de satsningar vi gör i Järva.
 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 främst genom Stockholmshusen
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva				Under 2024 planeras samråd /dialog kring två stadsutvecklingsprojekt. För att öka tryggheten genomförs gårdsevent och Bomöten för att öka hyresgästernas inflytande. Kommunikationsinsatser planeras för att öka upplevelsen av rent och snyggt.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.				Stärka stadsutvecklingsteamet samt utveckla samverkan och samarbete med exploateringskontoret genom att identifiera fler nya projektidéer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.				
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd	2 %	Tas fram av styrelse	Tillgänglighetsmarkering av relevanta lägenheter i fastighetssystemet Fast2.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	87	Tas fram av styrelse	
				 AB Familjebostäder ska söka samverka med akademien i syfte att stärka den sociala och ekologiska hållbarheten i samband upprustningsprojekt i ytterstaden
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till fler lägenheter med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur hyrorna för dessa kan pressas
				 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
				 Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				👤 Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden
				🏛️ Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utvärdera om den senaste upphandlingen av Stockholmshusen uppfyller sitt syfte att pressa kostnaderna

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

I bolagets nya affärsplan är en av våra fem strategier tillit. Synsättet ser vi som en viktig förutsättning för att lyckas med bolagets mål och en kultur där medarbetare trivs och utvecklas. Vi kommer att fortsätta satsningen på ledarskapsutveckling med programmet klart ledarskap samt aktivt arbeta med vår värdegrund och tillitsbaserad styrning inom ramen för flera pågående utvecklingsinsatser (t.ex. processutveckling och moderna arbetsplatskontor).

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	🏛️ Aktivt Medskapandeindex	86	83	
	🏛️ Sjukfrånvaro	5,4 %	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 har arbetat fram en planering för informationssäkerhetsarbetet (se särskild bilaga). Viktiga aktiviteter som kommer att planeras under kommande år är:

- Incidenthantering
- Kvalitetssäkra arbetet mot informationssäkerhet och dataskydd genom ITIL
- Informationsklassa processer (kartlägningsarbete)
- Inventera informationstillgångar
- Kontinuitetsplanering IT/Informationssäkerhet




Även arbetet med registerförteckning och informationsklassning kommer att vara prioriterat under 2024. Fokus kommer framförallt att ligga på klassningen av informationsmängder utifrån kartlagda verksamhetsprocesser. Utarbetade arbetssätt och ansvarsfördelning mellan informationsägare och informationssäkerhetssamordnare ligger till grund för arbetet.

Under kommande år kommer det även att ske en uppföljning av den granskning som genomfördes under 2021 avseende behörighetshantering.

De riktade utbildningsinsatserna i informationssäkerhet som påbörjades under 2023 kommer att fortsätta

även under 2024.

Familjebostäder deltar i stadens arbete med risk- och sårbarhetsanalyser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				Familjebostäder deltar i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.
				Familjebostäder ingår tillsammans med ett antal andra bolag och förvaltningar i beredskapssektorn Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen. Arbetet är i sin linda och vi kommer aktivt delta i inriktningen och de initiala gemensamma aktiviteterna. Arbetet tar utgångspunkt i vår verksamhetsspecifika risk- och sårbarhetsanalys och krigsorganisation.
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	81 %	81 %	Vi följer stadens instruktioner.
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys	100 %	100 %	Vi följer stadens anvisningar.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Föreningssamarbeten








Under 2024 kommer den interna kontrollen kopplat till föreningsstöd att utvecklas i syfte att säkerställa att vi har arbetssätt som förhindrar alternativt identifierar brott och fusk med föreningsstöd. Vi kommer att se över dagens rutiner för ingående av nya föreningssamarbeten samt hur vi arbetar med att följa upp pågående samarbeten. Vi kommer att kompetensutveckla oss inom området välfärdsbrottslighet.

Avfallsbrottslighet

Familjebostäder är certifierade enligt SS-EN ISO 14001:2015 - Miljöledningssystem. Inom ramen för miljöledningssystemet definieras hur vi ska arbeta för att minska risken för avfallsbrottslighet genom ett antal kontrollpunkter. Varje år granskas bolaget av en extern revisor för att säkerställa att vi följer uppsatt standard. Här följs även vårt arbete med avfallshantering upp. Under 2023 genomfördes en särskild lagefterlevnadskontroll avseende avfall och producentansvar.

Under 2024 kommer bolaget fortsätta att arbeta med att följa upp definierade kontrollpunkter kopplade till avfallshantering med ett särskilt fokus på kontroll av att transportdokument och mottagningsbevis är upprättade för de transporter av farligt avfall som görs inom ramen för upphandlat avtal. Stickprovskontroller kommer att göras varje månad. Därtill kommer uppföljning av förvaltningsteamens hantering av farligt avfall att ske en gång per år.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				Säkerställa vårt förebyggande arbete och våra rutiner inom hot och våld. Vi kommer att genomföra förnyad utbildning inom hot och våld samt uppföljning av riskbedömningar.
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				Bolaget 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.
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet				Kontroller av respektive leverantör sker i upphandlingsprocessen. Därtill sker kontroll av respektive leverantör innan betalning av Inyett.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				Familjebostäder ska under året fortsätta det basala och förebyggande trygghetsarbetet i fastigheterna med förstärkt skalskydd, belysning, rondering och regelbundna trygghetsinventeringar mm.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.				Fortsatta dialoger med hyresgäster inför ombyggnationer för att dels fånga upp deras behov och synpunkter, dels nå ut med information. Vi vill i högre grad förekomma våra hyresgäster och förebygga felanmälningar i våra allmänna utrymmen. Vi har påbörjat ett arbete med att vidareutveckla både systematik och arbetssätt i syfte att uppnå vår "nollvision" för allmänna utrymmen och detta kommer att fortsätta även under 2024. Vi har ett särskilt fokus i våra tyngdpunktsområden i Farsta, Rågsved och Järva.
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan				Familjebostäder ska under året stärka och utveckla samarbetet med stadsdelsförvaltningar och den lokala polisen i samtliga förvaltningsområden.
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet	81,5	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	77,5		
	 Rent och snyggt	75,3		Rent och snyggt ligger inom ramen för Serviceindex och blir ett fokusområde 2024. Vi ser en hävstångseffekt utifrån insats relaterat till uppnådd effekt.
	 Serviceindex	83,5		Analys av årets kundundersökning generar i konkreta aktivitetsplaner för samtliga förvaltningsområden och enheter.
	 Trygghetsindex	81,5		Fortsatt fokus på våra tyngdpunktsområden där Nystart Järva är en viktig del av det arbetet. Samverkan med aktörerna inom fastighetsägarföreningarna är fortsatt värdefulla där vi kan använda gemensamma krafter och förmågor i samarbetena med SDF, polisen och civilsamhället.

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.

Bolaget samverkar med många aktörer, allt från olika idrotts-, kultur, konst- till bredare samhällsföreningar. Våra samarbeten fortsätter under 2024. Policy och riktlinje för föreningsarbeten och annan samverkan för social hållbarhet tillämpas. Familjebostäder har arbetat upp ett långsiktigt lokalt föreningsarbete som förstärker bilden av bolaget i våra tyngdpunktsområden. Det är viktigt att säkerställa att samarbetena uppfyller jämställdhets- och mångfaldskraven i våra riktlinjer.





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. För att öka kunskapen om mänskliga rättigheter i stadsbyggnadsprocessen deltar vi i stadens nätverk för denna typ av frågor.

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.

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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				<p>Under 2024 kommer rutiner och arbetssätt att ses över för stärka den interna kontrollen kopplat till lokalhyresgäster och med det minska risken för välfärdsbrott. Därtill kommer vi se över att bolaget följer stadens riktlinje om demokrativillkor i upplåtelse av lokaler till föreningar.</p> <p>Under 2024 kommer vi att se över de kontroller vi gör av såväl nya som befintliga föreningssamarbeten för att säkerställa att våra samarbetspartners följer upprättade krav.</p>
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar				<p>Under 2024 kommer vi att fortsätta med våra dialoger och utveckla formerna för samverkan med hyresgästerna. Syftet är dels att ta del av våra hyresgästers synpunkter och behov, dels för att skapa förtroende och samverkan.</p>
				 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