



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

Sid. 1 (41)

Utfallsrapport Tertial 1 2024

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	4
Analys	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	9
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	10
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	11
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	11
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	17
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	19
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	21
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	22
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	22
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	24
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	26
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	32
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	33
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	34
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	38

Bilagor

Bilaga 1: Investeringar projekt FB SSAB SKP över 200 mnkr

Sammanfattande kommentar

Detta är den första utfallsrapporten för 2024 och fokuserar på utfall och avvikelser i förhållande till den ursprungliga verksamhetsplanen.

Bolaget redovisar för tertialet ett resultat före skatt på 30 mnkr och helårsprognosen tyder på att det ekonomiska resultatmålet för 2024 kommer att nås. Intäkterna har utvecklats positivt både för lokaler och bostäder jämfört med budget och även om det finns utmaningar kopplat till kostnadsutvecklingen, är det en stabil start på året.

Ett Stockholm som håller samman

Bolaget arbetar på olika sätt för att Stockholm ska vara en jämlik och jämställd stad och vi tar ansvar för att utveckla våra bostadsområden. Vi satsar på trygghetsskapande insatser genom att stärka såväl den fysiska säkerheten i våra fastigheter som den sociala sammanhållningen. Detta gör vi bland annat genom att stötta olika typer av föreningar via föreningsbidrag. Under tertialet har arbete pågått med att se över befintliga samarbeten och pröva nya.

I mars drabbades två av våra fastigheter i Fagersjö och Farsta strand av explosioner, vilket skapade stor oro bland våra hyresgäster. Vi var snabbt på plats och träffade våra hyresgäster för att skapa trygghet och informera om våra insatser. Arbetet med att hand om skadorna och planera för återställningen av husen kom snabbt igång. Vi fortsätter vårt nära samarbete med såväl stadsdelsförvaltningen som polisen i områdena.

Vårt fokus på Järva har under tertialet fortsatt med oförändrad kraft. Utöver satsningar på trygghetspaket för att skapa tryggare och säkrare fastigheter så är den nära dialogen med hyresgästerna en viktig del i vårt trygghetsskapande arbete. Första etappen av Krällinge har startats, vilket utgör en del av vår satsning i Tensta. Ombyggnationen förväntas få en positiv effekt på den upplevda tryggheten i området.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Vi har högt ställda klimatmål och våra hyresgäster ska lita på att vi är en hyresvärd som tar ansvar för att begränsa resursanvändningen och minska utsläppen. För att vi ska kunna halvera klimatutsläppen från nybyggda bostäder har vi tagit fram en klimatstrategi för bolagets totala klimatpåverkan.

Det pågående utvecklingsprojektet för att minska klimatpåverkan i nyproduktion ska hjälpa oss att utvärdera och tydliggöra hur vi ska arbeta. Målet är att minska mängden byggmaterial och välja material med lägre klimatpåverkan. Det cirkulära byggandet kommer därav att öka.

Vår återbrukshub belägen i Gubbängen är igång och allt material som samlas här kommer från våra nyproduktionsprojekt och består av felbeställda varor eller överskottsmaterial.

I april antog vi en ny parkerings- och mobilitetsstrategi som ska bidra till att frigöra mark till bostadsbyggande, förenkla för fler hyresgäster att byta till elbil och minska bilåkandet genom effektiva mobilitetstjänster. Vi vill ligga i framkant och erbjuda våra hyresgäster attraktiva mobilitetslösningar. Vårt arbete med att utveckla och vidga laddinfrastrukturen har under tertialet främst haft fokus på delar som hyresgästkommunikation, avtalsförnyelser och installation till de aktuella pilotanläggningarna.

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

Bolaget redovisar ett resultat före skatt på 30 mnkr, vilket är 23 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Detta förklaras i huvudsak av högre räntekostnader. Inflyttade lägenheter i nyproduktion och resultat från hyresförhandlingar medför att bolagets intäkter är högre än motsvarande period föregående år.

Driftoptimering tillsammans med genomförandet av planerat underhåll är fortsatt två prioriterade områden för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och minska framtida drift- och fastighetskostnader.

För att få reda på vad hyresgästerna tycker om oss skickade vi under april och maj ut den årliga hyresgästenkäten. Vi ser fram emot resultatet som kommer att hjälpa oss i vårt arbete med att utveckla

bolagets verksamheter vidare. Våra hyresgäster ska trivas hos oss och en hög servicenivå och ett bra löpande underhåll kännetecknar vår förvaltning. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

Projektportföljen för underhållsinvesteringar i vårt befintliga bestånd omfattar under tertialet omkring 300 investeringsprojekt, varav större ombyggnationer pågår i projekten Väktaren 37 på Kungsholmen samt i projekt Krällinge i Tensta. Inom ramen för ett Vinnovaprojekt samverkar vi med akademien för att få en bättre överblick över hur hyresgästerna önskar bo och därigenom också utveckla former för dialog med våra hyresgäster. Förhoppningen är att kunna omsätta erfarenheter och resultat i något av dessa projekt framgent.

Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att pressa hyrorna, med målet att korta ledtiderna i stadsbyggnadsprocessen, bygga snabbt och kostnadseffektivt. En av de viktigaste framgångsfaktorerna är att effektivisera processen genom ett bra samarbete mellan bostadsbolagen och stadens tekniska förvaltningar.

Vi värnar om vårt samarbete med civilsamhället och genom olika former av partnerskap tar vi ansvar för att det sker en positiv utveckling i våra olika områden. I Järva, som är ett av våra fokusområden, pågår planering för den kommande Järvaveckan där vi deltar.

Arbetet med att minska bolagets sårbarhet pågår på olika sätt och vårt fokus ligger främst på att utveckla vårt systematiska informationssäkerhetsarbete genom exempelvis kompetenshöjande insatser. Vi arbetar också med att se över våra skyddsrum så att dessa lever upp till de krav som finns.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	888 224	2 652 188	2 681 156
Rörelsekostnader	-465 300	-1 248 754	-1 266 514
Avskrivningar	-201 915	-631 048	-644 595
Nedskrivningar och Utrangeringar	-181		
Personalkostnader	-105 833	-333 328	-331 207
Övriga kostnader	1 657		1 257
Finansnetto	-86 710	-299 055	-275 205
Resultat efter finansnetto	29 942	140 003	164 892

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	222 676	576 016	577 275
Summa investeringar	358 694	1 200 000	1 200 000

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	349
Balansomslutning	21 469 396

Analys

Helårsprognos

Bolagets prognos för bruttoresultat före skatt uppgår till 165 mnkr vilket är högre än kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 140 mnkr för 2024. Ökningen förklaras av lägre prognostiserade räntekostnader till följd av lägre snittränta. Antaganden om snitträntan i budget baserar sig på SSAB:s budgetinstruktioner och prognosen baserar sig på Stadsledningskontorets senaste månadsrapport.

Prognostiserade intäkter är 33 mnkr högre än budget. Ökningen förklaras av ett utfall över budgeterat i den årliga hyresförhandlingen samt högre intäkter från lokaler jämfört med budget.

Prognostiserade fastighetskostnader är 17 mnkr högre än budget vilket förklaras av högre kostnader för drift och förvaltning till följd av kallare väder samt högre administrativa kostnader till följd av inhyrningar för ersättning för ordinarie personal vid långtidsfrånvaro eller vakans, utredningar och verksamhetsutveckling.

Prognostiserade kostnader för avskrivningar är 17 mnkr högre än budget och baserar sig på investeringar som planeras att avslutas under året.

Räntekostnaderna är 25 mnkr lägre i prognos jämfört med budget främst till följd av lägre snittränta men även lägre skuld vid ingången av året.

Marknadsförutsättningarna fortsätter att vara utmanande med höga prisjusteringar och ökande räntor vilket innebär betydande kostnadsökningar inom drift och förvaltning samt ökade finansieringskostnader för ny- och ombyggnation. Risken för nedskrivningar av fastighetsbeståndet kvarstår även för innevarande år, främst inom nyligen färdigställd och pågående nyproduktion, vilket bolaget arbetar för att minimera. En beståndsvärdering görs i samband med årsbokslutet och eventuella nedskrivningar bokas i samband med det.

Utfall tertial 1

Bolaget redovisar ett resultat före skatt på 30 mnkr, vilket är 23 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Det lägre resultatet förklaras av högre räntekostnader.

Intäkterna är högre än motsvarande period föregående år till följd av tillkommande intäkter från hyresförhandlingar samt från inflyttade lägenheter i nyproduktion. Fastighetskostnader är högre än motsvarande period föregående år främst till följd av högre kommunala taxor och avgifter. Driftnettot ligger per tertial 1 något högre än motsvarade period föregående år.

Avskrivningar är högre än föregående år till följd av avslutade nyproduktionsprojekt och fastighetsprojekt i befintligt bestånd.

Räntorna är betydligt högre än föregående år till följd av högre skuld men främst till följd av högre snittränta.

Investeringar

Bolagets prognostiserade investeringsvolym ligger i paritet med budget och uppgår till 1,2 mdkr. 0,6 mdkr avser nyproduktion och 0,6 mdkr avser investering i ombyggnad och underhåll i befintligt bestånd. Periodens investeringar uppgår till 357 mdkr varav 223 mnkr avser nyproduktion.

Projektportföljen för underhållsinvesteringar i befintligt bestånd omfattar totalt ca 300 investeringsprojekt per tertial 1 2024. Större ombyggnationer pågår i två projekt, Våktaren 37 Kungsholmen och Klimatskalsåtgärder i Krällinge.




Projektportföljen för nyproduktion omfattar 431 lägenheter i pågående produktion. Samtliga kommer flyttas in och projekten avslutas under året. Projektportföljen för nyproduktion består av ca 3 600 lägenheter i tidigt skede. Under året planeras ett projekt med 87 lägenheter att påbörjas.






Nyproduktion	Prognos 2024	Budget 2024	Kommentar till avvikelse
Kraftcentralen 1	139	107	Upparbetning skjutits på från år 2023 till 2024, projektet färdigställs 2024. Slutkostnadsprognos högre till följd av högre områdesgemensamma kostnader, ökade materialkostnader samt indexuppräknning.
Oldmästaren	174	157	Upparbetning skjutits på från år 2023 till 2024, slutkostnadsprognos oförändrad. Projektet påbörjas år 2024.
Lådkameran 4 Stockholmshus	86	105	Viss upparbetning landade år 2023 istället för på år 2024. Slutkostnadsprognos oförändrad. Projektet färdigställs år 2024.
Färgfilmen 3	44	24	Upparbetning skjutits på från år 2023 till 2024, slutkostnadsprognos oförändrad. Projektet färdigställs år 2024

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder första tertialet 2024 levererat i enlighet med inriktningsmålet.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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 Analys	37	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. Analys Arbete för att motverka oriktiga hyresförhållanden genom att kontroll av felaktig folkbokföring intensifieras under 2024. Med intern samverkan mellan olika funktioner

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				identifieras förmodad olovlig andrahandsuthyrning. Bedömning är ett stort mörkertal varför frågan prioriteras i syfte att öka tryggheten i våra fastigheter.
 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 Analys	6	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. Analys Under våren har vi utvecklat/förfinat våra arbetssätt. Vårt strukturerade och förebyggande vråkningsarbete har fortsatt under våren och barnfamiljer är en prioriterad målgrupp.
 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. Analys Vår bedömning är att kunskapen om våld i nära relationer är tillräcklig för nu. Alla anställda som verkar i våra områden har genomgått en utbildning via Alla kvinnors hus. De sista utbildningarna genomfördes 2023. Vi för dialog med Socialförvaltningen kring vidareutbildning för våra husvärdar inom ramen för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				det uppdrag förvaltningen erhållit. Behovet av ytterligare kommunikationsinsatser utvärderas löpande. En översyn pågår gällande behov av kompetenshöjande insatser kopplat till barnrättsperspektivet.

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

Vi arbetar på olika sätt för att Stockholm ska vara en jämlik och jämställd stad utan segregation. Det är anledningen till att vi har definierat samhällsansvar som en av våra viktigaste hållbarhetsfrågor.




Våra lägenheter fördelas rättvist till stockholmarna via Bostadsförmedlingen. Vad gäller inkomstkraven så utgår vi från Kronofogdens normalbelopp, det vill säga den summa som hyresgästen ska ha kvar att leva på efter att hyran är betald. Kraven är desamma hos alla de kommunala bostadsbolagen. Till skillnad mot andra bolag räknar vi bidrag som en inkomst, vilket möjliggör för fler att kunna söka bostad hos oss.


Vi 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.

Vi har sedan många år väl fungerade metoder och arbetssätt för att kunna arbeta vräkningsförebyggande. På så sätt minskar vi risken att personer blir avhysta från sina hem.

För att skapa gemenskap och sysselsättning i våra bostadsområden stödjer vi årligen olika typer av föreningar via föreningsbidrag. De föreningar vi stöttar möjliggör för barn och unga att delta i olika sporter, exempelvis boxning, fotboll och simning, men också andra aktiviteter som läxhjälp och språksatsningar.





Under vintern och våren har vi tillsammans med systerbolagen fortsatt planeringen inför sommarlovsaktiviteterna.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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 Analys	52	161	 Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen. Vi ställer oss positiva till bostadsförmedlingens förfrågningar om förturslägenheter och lägenheter för skyddade boenden. Analys Försöks-, tränings-, bostad först-, förturslägenheter och skyddade boenden till våldsutsatta förmedlas via Bostadsförmedlingen i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				den omfattning sådana lägenheter efterfrågas.
				 Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet Analys Vi har en dialog med Socialförvaltningen gällande kompetensutveckling i syfte att kunna 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	Periodens utfall	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. Analys Vi har startat första etappen av ombyggnads- och underhållsprojekt Krällinge som beräknas vara klart sista kvartalet år 2025. Projektet utgör en del av Övre Tensta.
 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. Analys Som ett resultat av denna aktivitet har vi erbjudit Idrottsförvaltningen en lokal i Högdalen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				<p> 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/kommunikation om den interna kön.</p> <p>Analys</p> <p>Vi fördelar lägenheter till interna kön både i befintligt bestånd och i all nyproduktion.</p> <p>I enlighet med den gemensamma definitionen avseende tillgänglig bostad har vi tillgänglighetsmarkerat lägenheter och detta synliggörs i Bostadsförmedlingens annonser. Syftet är att underlätta för exempelvis äldre att söka anpassade bostäder och på så sätt frigörs deras nuvarande bostäder för andra i bostadskön</p>

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

Som nämnts tidigare i rapporten stödjer vi olika typer av föreningar för att stärka trivseln och tryggheten samt öka stoltheten för våra bostadsområden. Att stödja föreningar via föreningsbidrag är en viktig del i vårt sociala hållbarhetsarbete.

I somras deltog mer än 2000 barn i de aktiviteter vi anordna tillsammans med systerbolagen. Genom meningsfulla sommaraktiviteter stärker vi trivseln och tryggheten. Vi arbetar för en jämlik fördelning mellan antal flickor och pojkar som deltar samt att erbjuda olika typer av aktiviteter. Därutöver väljer vi samarbeten som innebär en geografisk spridning. Arbetet med årets sommarlovsaktiviteter pågår i nära samarbete med våra systerbolag.

Familjebostäder hyr ut ett 30 lokaler till kulturverksamheter. När en lokal blir vakant utvärderar vi om denna är lämplig att upplåta till civilsamhället eller kulturlivet. Vi bidrar även med sex stycken ateljébostäder som hyrs ut genom stadens konstnärskö.

Vi omfattas av stadens riktlinje om demokrativillkor i upplåtelse av lokaler till föreningar och början av året har vi sett över våra interna arbetssätt för att säkerställa att dessa är en del av våra arbetssätt. Vid uthyrning till föreningar kommer vi att följa en checklista samt bilägga demokrativillkoren.

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

Familjebostäder bedriver ett systematiskt och ambitiöst miljöarbete och våra mål är högt ställda. Vi arbetar för ett grönt och fossilfritt Stockholm för att skapa klimatomställning. Påbörjade aktiviteter är långsiktiga och fortsätter under mandatperioden.

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

Fram till år 2030 ska klimatutsläppen från nybyggda bostäder minska med 50 procent. Familjebostäder har tagit fram en klimatstrategi för bolagets totala klimatpåverkan. Utifrån strategin har vi tagit fram ett klimatmål, som är ett av de tre övergripande bolagsmålen.

För att lyckas halvera klimatpåverkan till 2030 har vi infört ett gränsvärde för klimatpåverkan från byggskedet avseende all nyproduktion. Vi driver ett utvecklingsprojekt som ska hjälpa oss att utvärdera och tydliggöra hur vi ska arbeta framgent för att projekten ska hållas inom givna ramar. Målet är att minska mängden byggmaterial och välja material med lägre klimatpåverkan. Det cirkulära byggandet måste därav öka.

Ytterligare åtgärder för att lyckas minska vår klimatpåverkan är implementeringen av vår återbrukshub, som är igång sedan några månader tillbaka. Allt material kommer från våra nyproduktionsprojekt och består av felbeställda varor eller överskottsmaterial. Nästa steg är att ta fram ett digitalt stöd för lagerhantering.



Ytterligare förslag på åtgärder som vi gör för att minska vår klimatpåverkan är:






- Genomföra klimatberäkningar i alla ombyggnadsprojekt i syfte att minska klimatpåverkan upp till 20 procent.
- Genomlysning av HLU och tillval för att kunna utvärdera dess klimatpåverkan.
- Införande av klimatkrav i avtal.







Vi planerar att byggstarta projektet Oldmästaren 1 i Bromma, vilket ska byggas med Miljöbyggad guld. Detta ställer bl.a. krav på energieffektivisering och exempelvis kommer vi skicka solel vid överskott från en fastighet till intilliggande fastighet.







Familjebostäder arbetar med att minimera energianvändningen genom att säkerställa god funktion, god inneklimat och nöjda hyresgäster. Detta innebär sammanfattningsvis att vi säkerställer att byggnadernas olika tekniska system används, sköts och underhålls så effektivt som möjligt för att reducera användningen av samtliga energislag.


Arbetet med att inventera fastigheter i syfte att säkerställa var vi på mest optimala sätt kan installera solceller pågår.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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% solceller år 2030 jämfört 2023. Analys


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Ett förslag på vindkraftsinvestering är under utredning.
 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				<p> Bolaget kommer under 2024 att arbeta med att klimatbedöma hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) samt tillval. Detta är en del arbetet med att halvera bolagets totala klimatpåverkan.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet har påbörjats och kommer att fortgå under hela året.</p> <p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har under våren öppnat upp en återbrukshub i Gubbängen. Här samlar vi byggmaterial som blivit över i våra byggprojekt, exempelvis handfat, innerdörrar, toaletter och kakel. Fokus just nu är att ta fram en digitallösning för lagersaldo.</p>
 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				<p> Vi har rutiner för hur vi ska arbeta med planerat fastighetsunderhåll samt säkerställa antikvariska bedömningar vi utseendepåverkande åtgärder. Vi använder en modell för paketering av alla motiverade åtgärder. Modellens syfte är att utifrån principen om varsam renovering säkerställa byggnadens värde och tekniska standard samt att öka kundnöjdheten och generera en mer</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>kostnadseffektiv förvaltning. Vårt arbetssätt tydliggör hur vi beaktar fastighetsvärden, miljö samt hur vi ger våra hyresgäster inflytande.</p> <p>Analys</p> <p>Vi arbetar med att kvalitetssäkra underlag i syfte att kunna göra prioriteringar utifrån rätt förutsättningar i syfte att underhålls-/ombyggnadsprojekt ska kunna genomföras så bra som möjligt. I syfte att få till en strukturerad behovsinsamling avseende våra fastigheters underhållsbehov har vi upphandlat ett systemstöd. Med hjälp av systemet kommer vi kunna skapa bättre underlag för prioritering av underhållsprojekt på sikt.</p> <p>Vidare har vi återupptagit dialogen med hyresgästföreningen om ett gemensamt "Samrådsavtal vid ombyggnation". Det finns ett 3-partsavtal som ska användas med syftet att ramavtalet ska tydliggöra spelregler och principer om hur samråden ska gå till.</p>
 Säkerställa att de kommunala bolagen 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				<p> Bolaget kommer under 2024 fortsätta att inventera sina fastigheter i syfte att utvärdera var solceller ska installeras. Vår ambition är att installera solceller på de fastigheter där effekten blir som störst.</p> <p>Analys</p>
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys		100 %	
	  Andel nyproducerade		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p>			
	<p> Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p>		0 %	
	<p> Elproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Högre elproduktion jämfört med samma period 2023, ca 20 MWh pga. att nya solcellsanläggningar installerades 2023. Det saknas fortfarande nio anläggningar som inte är uppkopplad till Stockholms stads solkarta, arbete pågår för att få dem uppkopplade. Solvärmes saknar fortfarande mätning på installerade solpaneler, arbete pågår för att koppla upp dem.</p>		1 451 MWh	<p> I bolagets energistrategi framgår hur utvidgningen av solenergianläggningar ska ske och i vilken takt.</p> <p>Analys</p>
	<p> Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m²)</p> <p>Analys</p>		111,6 kWh/m ²	<p> I bolagets långsiktiga energiplan framgår hur vi arbetar med köpt energi för bl.a.. värme.</p> <p>Analys</p>
	<p> Köpt energi i stadens organisation</p> <p>Analys</p>		237 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Energien har ökat bland annat pga. att några värmepumpar inte fungerat, därav behöver vi köpa mer fjärrvärme. Det finns även värmepumpar som har förbrukat mer el av olika anledningar.</p> <p>Nyproducerade fastigheter som ligger under garanti har även högre energianvändning än beräknat, även där har energien ökat pga. att värmepumparna inte fungerat optimalt samt att återvinning av värmen i vissa fastigheter har lägre verkningsgrad än projekterat, vilket leder till ökad köpt energi.</p> <p>Vid den senaste rapporteringen hade vi missat ungefär 600 MWh el, då vi inte var medvetna om att el köptes från ett annat elhandelsbolag än Vattenfall AB för två fastigheter (Marman 6 & 7) som förvärvades i mars 2023. Detta upptäcktes först under mars 2024.</p>			
	<p> Relativ energianvändning Analys</p> <p>Bolagets energianvändningen har ökat något under början av året vilket förklaras av att vi behövt köpa mer fjärrvärme pga. att värmepumpar inte fungerat ändamålsenligt.</p> <p>Nyproducerade fastigheter som ligger under garanti har även högre energianvändning än beräknat. Det är svårt, såhär tidigt på året, att avgöra om årsmålet kommer att nås.</p>		111,6 (kWh/enhet)	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 <p> 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</p> <p>Analys</p> <p>Bygger på samarbeten utifrån de samverkansmöten som finns etablerade parterna emellan. Nya grepp behövs för hur information tillgängliggörs i ett nutida digitalt samhälle, med access till information på många håll. Vi har bidragit med input till Bostadsförmedlingen gällande ett eventuellt utökande av lägenhetsinformation.</p>
				 <p> Miljö- och hälsoskydds nämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, och i samarbete med näringslivet, akademin och andra kommuner, utreda förutsättningarna för att etablera en storskalig återbruksdepå inom länet riktad till byggaktörerna</p> <p>Analys</p> <p>Ett möte angående en eventuell etablering av en storskalig återbrukshub är inplanerat i maj.</p>
				 <p> Miljö- och hälsoskydds nämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen,</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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</p> <p>Analys</p> <p>Vi medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Workshop hos bolaget som leds av miljöförvaltningen planerad innan sommaren.</p>
				<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Vi undviker att specialanpassa lokaler för olika verksamheter och fokuserar istället på att hitta rätt hyresgäst. Detta är riktlinjerna i våra uthyrningar där ombyggnader blir aktuella.</p>

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Som ett resultat av tidigare års genomförda kartläggningar avseende klimatanpassning utifrån skyfall och värmekarteringar har vi tagit fram förbättringsåtgärder. Åtgärder i Identifierade högriskfastigheter kommer att prioriteras först.

Familjebostäder har en handlingsplan för biologisk mångfald där prioriterade aktiviteter i olika områden framgår. Parallellt pågår projekt och specifika aktiviteter, exempelvis tillskapandet av kolsänkor med hjälp av biokol och blomsterängar för pollinerare. Fågelholkar sätts upp runt om i beståndet för att skapa

livsmiljöer för småfåglar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Med utgångspunkt i vår handlingsplan för biologisk mångfald kommer planerade arbeten (bl.a. biokol och perenner) inför årets sommarsäsong att starta inom kort.</p>
				<p>  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</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har utfört en skyfallskartläggning med en tillförande rapport för sårbarhetsanalys av Familjebostäders fastigheter i relation till skyfall och övertemperaturer. Vi planerar under 2024 för att påbörja en klimatanpassning av våra högriskfastigheter.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Klimatanpassningen fördelas på två etapper under 2024 och 2025. Genomförande sker med beaktande av varsam renovering. Vi är inbjudna till en workshop i maj gällande åtgärder utifrån genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall.

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



Familjebostäder har en ny parkerings- och mobilitetsstrategi som ska bidra till att frigöra mark till bostadsbyggande, förenkla för fler hyresgäster att byta till elbil och minska bilåkandet genom effektiva mobilitetstjänster.





Vi håller därtill på att se över prissättningen av våra parkeringsplatser och vårt erbjudande av mobilitetstjänster för att uppmuntra ett ökat resande med kollektivtrafik, cykel eller delade fordon.



Uppdraget att bygga ut laddinfrastrukturen för elbilar har också inneburit att vi har sett över hur vi ska både prissätta och organisera våra parkeringar mer effektivt.

Sammanfattningsvis fastslår strategin tre principer som ska gälla för bolagets parkerings- och mobilitetserbjudande:


1. Hos Familjebostäder ska det vara enkelt att bo utan egen bil
2. Familjebostäder ska prioritera hög transporteffektivitet
3. Familjebostäders erbjudande ska vara affärsmässigt och stabilt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I förbereda 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 har tagits fram 2023 för en aktiv kommunikation till de hyresgäster som berörs under de olika faser som utrullningen sker. En kommunikator 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. Analys Information har skickats ut till de hyresgäster som berörs av installering av


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>laddmöjligheter i tre påbörjade pilotprojekt. Ytterligare tre projekt kommer att påbörjas under våren. Informationen kommuniceras via, e-post, Mina sidor och webbplats. Bred information har gått ut via annonskampanj och via det digitala nyhetsbrevet "Enklare vardag", som skickas till samtliga hyresgäster.</p>
<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>				<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> <p>Analys</p> <p>Projektet fortgår i stort enligt plan. Under våren har frågor kopplat till prissättning och utbyggnad varit aktuella. Utbyggnad av laddinfrastruktur sker på utvalda pilotanläggningar. Aktiviteter såsom hyresgästkommunikation, avtalsförnyelse, installation, betalningslösning genomförs och utvärderas. Parallellt är en mobilitets- och parkeringsstrategi framtagen och beslutad.</p>
<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</p>				<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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				<p>utvärderas map affärsförhållande, ansvar och teknisk lösning. Därefter tas en plan för resterande innerstadsgarage fram.</p> <p>Analys</p> <p>Projektet pågår i stort enligt plan och piloter för laddinfrastruktur har inletts. Parallellt är en mobilitets- och parkeringsstrategi framtagen och beslutad.</p>
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys		30 %	
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem 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 Analys <p>Vi deltar i SSAB:s initiativ och frågan följs månatligen på avstämningsmöten med SSAB.</p>

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

 I alla våra byggprojekt och vid förvaltning ställer vi krav på giftfritt byggmaterial/produkter genom byggvarubedömningen. Under tertialet har Miljöförvaltningen genomfört en tillsyn avseende transport och farligt avfall i förvaltningen. Utifrån dialogen med Miljöförvaltningen har vi kompletterat våra rutiner.

Under vintersäsongen har vi haft ett hundratal radonmätare placerade i berörda fastigheter och mätarna kommer att analyseras under våren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys		100 %	

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder första tertialet 2024 levererat i enlighet med inriktningsmålet.

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

Helårsprognosen visar på att det ekonomiska resultatmålet för 2024 kommer att nås tillsammans med budgeterade nyckeltal. Intäkterna har utvecklats positivt både för lokaler och bostäder jämfört med budget men fortsatt finns utmaningar kopplat till kostnadsutvecklingen.

















Jämfört med tidigare år utmanas bolagets lönsamhet av kraftiga prisökningar främst kopplat till vatten, avfall och värme samt räntekostnader. Hyresutvecklingen kompenserar inte denna kostnadsutveckling varför vi ser ett minskat resultat jämfört med tidigare år tillsammans med försämrade men fortsatt stabila finansiella nyckeltal.


Bolaget har ett långsiktigt uppdrag att utveckla och förvalta fastigheter. För att upprätthålla vårt fastighetsägaransvar, förädla vårt fastighetsbestånd genom långsiktigt underhåll och arbeta förebyggande nära våra hyresgäster krävs ett finansiellt överskott och ett stabilt kassaflöde.

Driftoptimering tillsammans med genomförandet av planerat underhåll är två prioriterade områden för att säkerställa en långsiktig hållbar ekonomi och minska framtida drift- och fastighetskostnader. Nya serviceavtal för ventilation och fastighetsdrift är på plats och ska bidra till att säkerställa myndighetskrav och en optimerad drift. Bolagets nu etablerade driftcentral arbetar med planering och styrning av det systematiska energiarbetet för att minska energianvändning och säkerställa en god funktionalitet avseende värme, ventilation, kyl- och elsystem. Målsättningen för 2024 är att ytterligare minska energiförbrukningen med 2,5%. Per april är minskningen 0,5% vilket motsvarar ca 1 mnkr.

Behovet av investeringar i befintligt bestånd är omfattande och tillgängliga medel begränsas till bolagets fria kassaflöde från den egna verksamheten. I linje med tidigare år planeras investeringar för drygt 500 mnkr varav ca 300 mnkr omfattar installationer avseende el, rör, ventilation, hissar samt fönster, tak och fasadarbeten i linje med bolagets driftoptimering och upprätthållande av myndighetskrav. Ca 60 mnkr omfattar åtgärder för förbättrat skalskydd, lås och trygghetspaket.

Utmaningar kvarstår kopplat till höga produktionskostnader i nyproduktion som tillsammans med ökade finansierings- och driftskostnader vilket påverkar lönsamheten i byggprojekten. För investeringar i nyproduktion är bolaget beroende av extern finansiering från stadens internbank. Under 2024 beräknas 440 nya lägenheter färdigställas. Totalt 158 lägenheter har färdigställts per april i projekten Källvreten 4 i Drevikshöjden, Kabelverket 19 samt Lådkameran i Bandhagen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		5,1 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys		0 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	0 %	1 200 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		2,5 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys Högre prognostiserade kostnader för drift och förvaltning.		791	
	  Driftnetto/kvm Analys		768	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	30	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, arbetssätt och organisation, i syfte att säkerställa en långsiktigt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på både genomförbarhet, långsiktig lönsamhet och att fler bostäder med överkomliga hyror byggs</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget redovisar i affärsplanen övergripande strategier för att säkerställa en långsiktig, hållbar och lönsam förvaltning. Fokus är fortsatt effektivisering och optimering av förvaltningsverksamheten, ombyggnation och nyproduktion. Dialog och samråd sker löpande med SSAB.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning</p> <p>Analys</p> <p>Våra förvaltningsområden har ett tydligt uppdrag att ansvara för den dagliga förvaltningen i våra fastighetsområden. Detta bidrar till en enhetlighet och att vi kan arbeta för en hållbar fastighetsförvaltning där vi arbetar systematiskt med såväl avhjälpande och planerat underhåll. Bolaget arbetar med olika riktade insatser såsom social hållbarhet, trygghet och områdesutveckling för att skapa trygga och säkra områden.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen erbjuder vi personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjligheten att praktisera hos oss. På så sätt får de värdefull arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter att få ett fast jobb. Våra medarbetare har varit referens för personer som praktiserat hos oss vilket är ett kvitto på att denna typ av insatser ger resultat. Under första tertialet har vi haft praktikanter inom två av våra förvaltningsområden, exempelvis servicevärdarna i Rinkeby.









Familjebostäder erbjuder praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb


och praktik för högskolestuderande.

Inom ramen för våra upphandlingar ställer vi krav på socialt ansvarstagande hos våra leverantörer. Detta handlar vanligen om att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar.

Stadens näringslivspolicy tydliggör framförallt det ansvar vi har kopplat till främjande av nyföretagande och entreprenörskap, med 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	Periodens utfall	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				 Familjebostäder kommer under 2024 fortsätta att erbjuda personer som står långt utanför arbetsmarknaden via samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen. Vi ställer sociala krav i våra upphandlingar och kommer under året att se över hur vi kan utveckla dessa. Analys Inom ramen för varje upphandling gör vi en bedömning om det är lämpligt att ställa krav på tex. sysselsättningsfrämjande krav. Kraven är obligatoriska i upphandlingar gällande exempelvis lokalvård och markskötsel. Vi har en kontinuerlig dialog med Arbetsmarknadsförvaltningen om hur samarbetet fungerar och hur detta kan utvecklas.
 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. Analys Se kommentar på tidigare aktivitet.
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Denna rapporteras i samband med verksamhetsberättelsen.		105 st.	
	  Antal tillhandahållna platser	5	10 st.	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	för kommunala visstidsanställningar Analys			
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	2	7 st.	

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



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 analyseras för att vidareutveckla konceptet.



Vi arbetar aktivt med att tillförskaffa oss nya markanvisningar för att på så sätt öka allmännyttans bestånd runt om i Stockholm. Via marknadsanalyser får vi vetskap om behov och efterfråga bostadsstorlekar i olika områden, vilket vi omsätter i våra planer i den mån det är möjligt.







Vårt vräkningsförebyggande arbete sker i nära samverkan med såväl hyresgästen som med aktuell stadsdel. Ett nära och proaktivt arbete med bl.a. socialtjänsten har möjliggjort för flertalet hyresgäster som hamnat i en svåra situation att bo kvar i sin lägenhet. På så sätt minskar vi risken att personer blir avhysta från sina hem.





Vårt fokus i Järva har fortsatt med samma kraft under årets första månader. Genom en tydlig samordning och ökat samarbete mellan olika funktioner i bolaget genomför vi åtgärder som ökar kundernas upplevda trygghet. Vårt fokus ligger på att skapa rena och snygga boendemiljöer som vi vet ökar den upplevda tryggheten. Våra servicevärdar i Järva arbetar främst med att hålla rent i områdets miljöstugor, vilket uppskattas av hyresgästerna.











Vi arbetar aktivt med våra lokalhyresgäster och målet är att kunna erbjuda ett varierat tjänsteutbud till boenden i området. Under tertialet har vi tagit emot ett antal studiebesök och på så sätt haft möjlighet att lyfta fram såväl området som vårt fokus de senaste åren.


En utredning pågår för att möjliggöra en samlad ekonomisk uppföljning i Agresso av de satsningar vi gör i Järva.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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. Analys I vår projektportfölj finns projekt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Länsmannen, som innehåller studentbostäder.
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas				<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Vi genomför kontinuerligt analyser för att utvärdera möjligheten att utöka andelen kollektivhus. Under årets första tertial har inga markanvisningar gällande kollektivhus lämnats in.</p>
 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.				<p> Marknadsanalyser utförs i projekt för att möta efterfrågan av 4-5 rok</p> <p>Analys</p> <p>Marknadsanalyser ligger till grund för utvecklingen av projekt och analyserna innefattar exempelvis efterfrågan av olika lägenhetsstorlekar. Vi har ett nära dialog med Stadsbyggnadskontoret inom ramen för detaljplanearbetet för att kunna möta efterfrågan på olika lägenhetsstorlekar samtidigt som vi vill hålla nere kostnaderna. Beslut har fattats om ombyggnation av kv. Kvarnberget i Rinkeby, där fler större lägenheter tillskapas.</p>
 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.				<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar med en särskild styrgrupp för Järva i syfte att korta beslutsvägarna, möjliggöra en mer operativ framdrift med uppföljning av pågående arbetsinsatser. Under tertialet har vi bl.a. utvecklat arbetet med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>servicevärdar, vilka har i uppdrag att hålla rent och snyggt i våra miljöstugor. Som tidigare lyfts fram i rapporten pågår ett ombyggnads- och underhållsprojekt i Tensta och olika typer av hyresgästdialoger har genomförts med berörda hyresgäster.</p> <p>Vi har ett nära samarbete med fastighetsägarföreningen i Järva och vi medverkar även i samverkansgruppen för "Otrygga brottsutsatta platser", vilket ligger inom ramen för samverkansöverenskommelsen mellan polisen och staden.</p>
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden				<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att utreda möjligheten att göra en samlad ekonomisk uppföljning i Agresso pågår.</p>
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva				<p> 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.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Planering av deltagande på Järvaveckan pågår, likaså arbetet för utökad dialog kring rent och snyggt med hjälp av mindre gårdsträffar.
 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. Analys Vi arbetar aktivt med ackquisition inom bolagets kärnområden. Därtill driver vi på aktuella detaljplaner för att kunna produktionsstarta planerade projekt inom mandatperioden. Detta i samplanering med systerbolagen genom främst Stockholmshusen.
 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.				 Familjebostäder har Stockholmshus under planering och produktion under 2024. I Bandhagen sker inflyttning från januari. I Farsta strand, Älvsjö, Västertorp samt i Farsta ligger projekt som är under planering. Analys Vi arbetar fortsatt med ackquisition inom bolagets kärnområden, vilket innebär att vi verkar för att få till effektiva detaljplaner för att kunna produktionsstarta inom mandatperioden. Arbetet sker i samplanering med systerbolagen och då främst genom Stockholmshusen.
	  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd Analys		12 %	
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys		87	
				  AB Familjebostäder ska söka samverkan med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>akademien i syfte att stärka den sociala och ekologiska hållbarheten i samband upprustningsprojekt i ytterstaden</p> <p>Analys</p> <p>Vi har en pågående kontakt med Vinnovaprojektet ” <i>Dela bostad – Hem för fler</i>” där bland annat Kungliga tekniska högskolan i Stockholm och Lunds universitet deltar. Via samarbetet har vi utvecklat vilka frågor vi ska ställa till våra hyresgäster för att få en överblick över hur de önskar bo. Vår ambition är att omsätta kunskaperna i Krällinge (Tensta) i syfte att ta fram nya koncept för hur vi kan utforma våra bostäder i det befintliga beståndet.</p>
				<p> 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</p> <p>Analys</p> <p>Fokus finns på att tillskapa rationell lägenheter som är yteffektiva och möjliggör fler funktioner, med syftet att hålla nere den totala månadskostnaden. Trolig målgrupp och bostadsutformning analyseras både i uppstarten av projekt, och i genomförandeskede. Inom konceptet Stockholmshus finns ett arbete att se över planlösningar. Det arbetet har startat och involverar primärt bostadsbolagen. Ändringar i koncept förankras med stadens förvaltningar genom Stockholmshusens styrgrupp.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget arbetar för att uppnå stadens bostadsmål, öka byggandet av hyresrätter med hyror som gör</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>att fler har råd att efterfråga hyresrätterna och återupprätta en hög takt i bostadsbyggandet</p> <p>Analys</p> <p>Där det är möjligt planeras för Stockholmshus som är ett koncept där produkten återupprepas så långt det går utifrån varje plats förutsättningar och där hyrorna ska vara rimliga. Varje projekt genomgår en genomsyn för att rationalisera och effektivisera så långt det är möjligt. Diskussioner förs med entreprenörer för att hitta mer kostnadseffektiva lösningar.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget gör marknadsanalyser i alla projekt i samband med att markanvisningar söks. Syftet är bland annat att identifiera aktuella målgrupper, t.ex. studenter, ungdomar, familjer, äldre etc. Inom ramen för Stockholmshus kan alla boendegrupper vara aktuella och stort arbete görs tillsammans med systerbolagen och stadens förvaltningar att erbjuda kostnadseffektiva bostäder till rimlig hyra.</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>Analys</p> <p>För att kunna ha en hög och jämn takt i bostadsbyggandet behöver bolaget få markanvisningar kontinuerligt. Exploateringskontorets mål för 2024 är att markanvisa 2500 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen vilket innebär ca 1/3 till Familjebostäder. Bolaget träffar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Exploateringskontoret kontinuerligt för att diskutera markanvisningar och olika projektidéer.
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utvärdera om den senaste upphandlingen av Stockholmshuset uppfyller sitt syfte att pressa kostnaderna Analys Utvärdering av stockholmshuset pågår inom bostadsbolagens samarbete.



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



Årets medarbetarundersökning visar på fortsatt högt (87) ledarskapsindex. Vår värdegrund och syn på ledarskap utifrån en tillitsbaserad styrning är delar som bidrar till vårt höga resultat. Under våren pågår arbete på grupp och enhetsnivå för att analysera resultaten från medarbetarenkäten i stort med målet att ta fram aktiviteter för att bibehålla eller höja resultatet till nästa år.

Förra året lanserade vi en utbildning i neuroledarskap för bolagets ledare och denna utbildning pågår även i år. Ledarskapet både utmanas och utvecklas i takt med att vi går djupare in i vår modell för processbaserad verksamhetsutveckling. Den tillitsbaserade styrningen är en viktig ledstång för cheferna i detta arbete.

Vi har fortsatt att utveckla våra gemensamma utbildningsinsatser för såväl chefer som medarbetare och under året årets första månader har kurser avseende fastighetsekonomi, juridik och informationssäkerhet funnits tillgängliga.

Såväl medarbetarsamtal som lönesamtal har under våren genomförts via en digital modul, vilket är nytt för bolaget. Systemet innebär att vi kan samla information på ett ställe vilket underlättar för såväl chefer som medarbetare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex Analys Fortsatt hög svarsfrekvens (97%). AMI kvar på samma höga nivå som föregående år. Ökat index för styrning från 84 till 85. ledarskap	85	86	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	kvar på 87. Analys ska nu genomföras på avdelnings och enhetsnivå inkl. utarbetande av handlingsplaner			
	 Sjukfrånvaro Analys	5,4 %	5,4 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,31 %	2,5 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Arbete med att ta fram en ny risk- och sårbarhetsanalys har påbörjats och vi följer stadens krav och rutiner gällande detta arbete.




Det pågår ett arbete inom bolaget som syftar till att kartlägga status för alla våra skyddsrum. Denna kräver först en inventering och därefter hantering av identifierade brister. Vi vet att det finns skyddsrum som är behov av reovering och upprustning för att leva upp till ställda krav.



Tidigare i år inträffade två sprängningar i våra fastigheter i Farsta och vår interna hantering av dessa händelser kommer att utvärderas under våren i syfte att se vad vi kan vidareutveckla och stärka.

Arbetet med att utveckla vårt systematiska informationssäkerhetsarbete har pågått under året och vi har tagit in konsulter som stöd. Deras uppdrag är bland annat att identifiera våra svagheter och ta fram anpassade rekommendationer. Uppdraget omfattar såväl informationssäkerhet som cybersäkerhet.


Vi deltar i stadens nätverk för informationssäkerhetssamordnare och håller oss på så sätt uppdaterade om NIS2-direktivet.

Under årets första tre månader har tre utbildningar i informationssäkerhet genomförts för medarbetare på våra kontor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Familjebostäder deltar i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Analys Vi deltar i detta arbete och bolaget representeras av säkerhetschefen.
				 Familjebostäder ingår tillsammans med ett antal andra bolag och förvaltningar i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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. Analys Arbete pågår med att formatera arbetet beredskapssektorn. Viktiga utgångspunkter i arbetet är risk- och sårbarhetsanalyser samt deltagarnas struktur och erfarenhet kopplat till krigsorganisationer.
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys		81 %	
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys Analys		100 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

 Arbetet med att stärka upp vår förebyggande förvaltning har fortsatt under vintern och våren. Trygghetskapande insatser ska prioriteras och för att säkerställa detta finns det beredande grupper som kvalitetssäkrar underhålls- och ombyggnadsunderlag innan beslut fattas. Vår utgångspunkt är att addera medel, resurser och förmåga där behoven är som allra störst.

Trygghetsinventeringar hjälper oss att identifiera brister i våra fastigheter och informationen utgör ett viktigt underlag i vår underhållsplanering.





Vårt sociala hållbarhetsarbete är en viktig del i att skapa trygga bostadsområden. Vi samverkar med fastighetsägarföreningar, stadsdelar, polis och andra myndigheter och bidrar med såväl kunskap, erfarenhet och information i dessa forum. För att barn och unga ska ha någonting att göra på fritiden så arbetar vi strukturerat med föreningssamarbeten, vilka möjliggör olika aktiviteter i våra områden. Vi arbetar med att identifiera lägenheter som hyrs ut i olaga andrahand och utöver att det innebär att lägenheter friställs till stockholmare som står i bostadskö, så skapar det trygghet i fastigheterna.





Vi förbereder oss för det nya tillägget i hyreslagen som ger oss en tydligare legal rätt att säga upp hyresavtal om hyresgästen eller någon som hyresgästen ansvarar för begår brott.





Förebyggande arbete mot välfärdsbrottslighet




I syfte att stärka den interna kontrollen kopplat till föreningsstöd har vi under tertialelet sett över och förstärkt våra interna rutiner. Närmare samarbete inom bolaget har resulterat i kompetenshöjning och kvalitetssäkring.

Avfallshantering följs upp i enlighet med kraven i SS-EN ISO 14001:2015, som finns definierade i vårt miljöledningssystem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p>▶ 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.</p> <p>Analys</p> <p>Hot och våld riskbedöms inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Åtgärder vidtas vid behov och under första tertialelet har inga sådana behövts.</p> <p>Information och rutiner för otillbörlig påverkan finns tillgängligt på intranätet.</p>
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				<p>▶ Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas.</p> <p>Analys</p> <p>Nyproduktionsproduktionsprojekt granskas kontinuerligt av Rättvist byggande. Även vissa ombyggnadsprojekt omfattas av granskning. Statistik och resultat över antal granskningar redovisas i verksamhetsberättelsen.</p>
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				<p>▶ Bolaget kommer etablera samarbete med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador.</p> <p>Analys</p> <p>Under första tertialelet har inget sådant samarbete inletts.</p>
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över				<p>▶ Kontroller av respektive leverantör sker i upphandlingsprocessen. Därtill sker kontroll av respektive</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet				<p>leverantör innan betalning av Inyett.</p> <p>Analys</p> <p>Det pågår ett utvecklingsarbete kopplat till avtalsuppföljning inom bolaget. Via Rättvist byggande genomförs arbetsplatskontroller på utvalda byggarbetsplatser i syfte att minska välfärdsbrottslighet inom byggsektorn. Vi ställer således krav på antal underleverantörer inom ramen för våra upphandlingar.</p>
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				<p> Familjebostäder ska under året fortsätta det basala och förebyggande trygghetsarbetet i fastigheterna med förstärkt skalskydd, belysning, rondering och regelbundna trygghetsinventeringar mm.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att stärka skalskydd, belysning m.m. pågår.</p> <p>Via samverkan med stadsdelar, polis m.m. har vi underlag till en lokal lägesbild. Detta arbete är särskilt utvecklat i Farsta. Vi arbetar med att utveckla vårt trygghets- och säkerhetsarbete för att kunna göra rätt prioriteringar utifrån fastighetens eller områdets/adressens behov.</p>
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.				<p> Fortsätta 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.</p> <p>Analys</p> <p>Under årets första månader har vi haft informations-/dialogmöten med hyresgäster i Järva inför kommande arbete med fastigheten. Vi har även skickat</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>ut en enkät till hyresgäster och ställt frågor om lägenheten samt allmänna utrymmen. Svaren används som underlag inför planering av kommande ombyggnation.</p> <p>Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra och stärka vårt systematiska trygghets- och säkerhetsarbete. Ett av målen är att öka tryggheten i våra allmänna utrymmen. En del i detta är ett fortsätta arbetet med trygghetsbesiktningar för identifiera förbättringsmöjligheter.</p>
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan				<p> Familjebostäder ska under året stärka och utveckla samarbetet med stadsdelsförvaltningar och den lokala polisen i samtliga förvaltningsområden.</p> <p>Analys</p> <p>Vi är aktiva i lokala fastighetsägarföreningar (Järva och Högdalen/Rågsved) och har nära samarbeten med stadsdelsförvaltningar och polis i tyngdpunktsområden. Tillsammans arbetar vi för att vässa våra metoder i syfte att skapa tryggare områden.</p>
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet Analys Den årliga kundundersökningen för 2024 öppnas 22/4 och avslutas 17/6. Därefter vidtar analys av resultatet med planering av både kort- och långsiktiga aktiviteter.		81,5	
	 Produktindex Analys Den årliga kundundersökningen för 2024 öppnas 22/4 och avslutas 17/6. Därefter vidtar analys av resultatet med planering av både		77,5	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	kort- och långsiktiga aktiviteter.			
	 ● Rent och snyggt Analys Den årliga kundundersökningen för 2024 öppnas 22/4 och avslutas 17/6. Därefter vidtar analys av resultatet med planering av både kort- och långsiktiga aktiviteter.		75,3	
	 ● Serviceindex Analys Den årliga kundundersökningen för 2024 öppnas 22/4 och avslutas 17/6. Därefter vidtar analys av resultatet med planering av både kort- och långsiktiga aktiviteter.		83,5	
	 ● Trygghetsindex Analys Den årliga kundundersökningen för 2024 öppnas 22/4 och avslutas 17/6. Därefter vidtar analys av resultatet med planering av både kort- och långsiktiga aktiviteter.		81,5	

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






Familjebostäder har sedan länge 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. Vi har sedan länge ett samarbete med Farsta stadsdelsnämnd gällande trygghetsvårdar och just nu sker en mindre intern uppföljning då det finns möjlighet att förlänga avtalet ytterligare två år.




För att möjliggöra ett rikt kulturliv i de områden vi verkar i följer vi stadens riktlinjer på området. Dessa är implementerade i lokalenhetens rutiner. Vid större ombyggnader följer vi en utarbetad modell för samråd och hyresgästdialog.


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

Familjebostäder utgår från stadens program för barnets rättigheter och inflytande. Vi har 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. Vi kommer under året att se över hur vi kan utveckla vår kunskap om barnrättsperspektivet.

Vi deltar fortsatt i det europeiska nätverket Eurhonet, som riktar sig till samhällsnyttiga bostadsbolag och en träff är planerad till senare i vår. Som den del av vårt internationella samarbeten utreder vi möjligheten att ansöka om extern finansiering via EU-fonder för vårt ombyggnadsprojekt i Övre Tensta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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>Analys</p> <p>Den systematiska kontroller av lokalhyresgäster har ökat i och med att dessa registreras i rätt system som bevakar och uppdaterar informationen i våra kund- och leverantörsregister. En översyn av arbetssätt och rutiner i syfte att öka den intern kontrollen pågår. Arbetet beräknas implementeras under hösten.</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> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Rutiner för kontroller av såväl nya som befintliga föreningssamarbeten har setts över och dokumenterats. Effekten av detta arbete förväntas bli att vi minskar risker att stödja föreningar som inte lever upp till stadens och våra krav.</p>
<p> Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar</p>				<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> <p>Analys</p> <p>Under årets första månader har vi haft ett antal dialoger med hyresgäster runt om i vårt bestånd. Som exempel har dialoger genomförts i Farsta efter de två sprängningarna som ägde rum tidigare i år. Syftet med dessa möten är dels att informera berörda hyresgäster om status och kommande arbete, dels att fånga upp och svara på frågor.</p> <p>Vi har strukturer för dialoger inom ramen ombyggnadsprojekt där syftet är att samla in synpunkter och fakta som är till värde för oss i arbetet. Därtill ser vi över möjligheten att införa panelsamtal med hyresgäster för att kunna djupa i olika frågor.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling</p> <p>Analys</p> <p>En enskild bedömning om kravet ska ställas samt nivån på dessa görs i varje enskilt fall inom projekt/arbetsgruppen för upphandlingen som representeras av inköpare och kravställande medarbetare från verksamheten. Exempel på upphandlingar där vi ställer kravet är inom branscher som utemijö och lokalvård.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p>Analys</p> <p>inom ramen för avtal med leverantörer har vi gjort störst insats för att förmedla mål och vision. De anges vanligen som upphandlingsmål på övergripande nivå, men tas även upp vid startmöten. Exakta krav i upphandlingar formuleras också som särskilda kontraktsvillkor.</p>