



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

Sid. 1 (20)
2017-11-24

Verksamhetsplan 2018

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
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	12
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	16
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	18

Sammanfattning

Välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare!

Det är Familjebostäders vision och 2018 års verksamhetsplan återspeglar bolagets fortsatta fokus framåt för att nå uppsatta mål och det långsiktiga ägaruppdraget. Att nå bostadsbyggnadsmålen och bidra till stadens bostadsförsörjning är prioriterat tillsammans med en effektiv och kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning som skapar mervärde för både befintliga och framtida hyresgäster.

Under 2018 kommer bolaget att färdigställa 240 nya lägenheter samtidigt som 740 nya lägenheter planeras att påbörjas. Målet att nå 1000 påbörjade lägenheter kommer att uppnås 2019 i enlighet med den långsiktiga planen för nyproduktion.

Inom stadsutveckling och social hållbarhet fortsätter Familjebostäder arbetet och satsningar för att utveckla, trygga och säkra ytterstadsområden med särskilt fokus på Rinkeby, Rågsved och Farsta-Fagersjö. Uppförandet av en ny lokal polisstation i Rinkeby är den enskilt största satsningen för att ökad trygghet som bolaget gör utöver att aktivt samarbeta med stadsdelsförvaltningarna för att bidra till de lokala utvecklingsprogrammen. I Fagersjö kommer Familjebostäder aktivt arbeta med de boende inom ramen för ett demokratiprojekt som syftar till hållbar stadsutveckling i området.

Miljöarbetet är väl integrerat i bolagets verksamhet och miljömålen en naturlig del av bolagets strategiska handlingsplaner. Fokus är fortsatt på minskad energianvändning i befintligt bestånd, ökad matafallsinsamling samt bidra till en hållbar energiproduktion genom samverkan med Fortum Värme i syfte att minska koldioxidutsläppen från fjärrvärme samt installation av solceller. Bolaget undersöker också aktivt andra alternativa former av förnybar energi.

Ett utvecklat och stärkt ledarskap är en av förutsättningarna för att nå av bolaget och ägarna uppsatta mål. Under 2018 kommer bolaget genomföra ett ledarutvecklingsprogram med fokus på värdegrund och varumärke.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Den ekonomiska utvecklingen utifrån bolagets budgeterade resultat och investeringar bygger på fortsatta satsningar både vad avser verksamhetsutveckling samt investeringar i nyproduktion och ombyggnation. Budgeterat resultat uppgår till 295 mkr jämfört med prognos 2017 på 310 mkr. Resultatet för 2018 påverkas främst av den stora verksamhetsutvecklingen kopplat till det nya fastighetssystemet Fast2 som ska implementeras i slutet på 2018. I budgeten för 2018 finns även verksamhetsutveckling kopplat till systematiserad hyressättning samt ledarskapsutvecklingsprogram.

Hyresförhandlingarna har under senare år gett en mycket låg hyresutveckling som understiger inflationen samtidigt som bolagets fastighetskostnader ökar till följd av den generella prisökningen. I befintligt bestånd innebär de senaste två årens hyresutveckling att intäkterna realt har minskat. Hyran för 2018 ännu inte färdigförhandlad. För att skapa rimliga långsiktiga förutsättningar för hyresrättsmarknaden krävs en överenskommelse som ger en utveckling av hyresnivåerna i paritet med den generella kostnadsutvecklingen. I bolaget pågår ett aktivt effektiviseringsarbete med fokus på förvaltnings- och driftskostnader vilket tillsammans med tillkommande driftnetto från nyproducerade, färdigställda lägenheter ger en ökad omsättning och ett marginellt förbättrat driftnetto jämfört med prognosen för 2017.





Inom ny- och ombyggnationen kommer höga produktionskostnader och långa ledtider vara utmaningar även under 2018 trots den senaste tidens mediala uppmärksamhet kring en avmattning på framför allt bostadsrättsmarknaden. Den totala investeringsbudgeten för 2018 uppgår till ca 2,4 mdr för nyproduktion, ombyggnation och planerat underhåll. Större projekt som ingår i 2018 års budget är bl a ombyggnationen för att skapa en lokal polisstation i Rinkeby samt nyproduktion i Hagastaden, Älvsjöstaden och Perstorp.


Bolaget har ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten där framför allt färdigställda nyproducerade bostäder bidrar till tillväxten. Bolagets finansiella ställning är fortsatt stabil med en budgeterad justerad soliditet på 68% och en mycket låg belåningsgrad på 20% i förhållande till bedömt marknadsvärde för 2018. Det ger även mycket bra förutsättningar för fortsatt expansion och tillväxt med bibehållen god finansiell ställning.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

I nära samverkan med Bostadsförmedlingen och stadens förvaltningar bidrar Familjebostäder aktivt med lägenheter till särskilt utsatta grupper. Det omfattar till exempel försöks och träningslägenheter samt lägenheter för personer som utsatts för våld i hemmet. Vid behov så genomförs snabba inventeringar för att bidra med akutboenden, som exempelvis vid de stora flyktingströmmarna 2015-2016. Idag lämnas alla korttidskontrakt till SHIS för att utgöra tillfälliga egna boenden för i första hand nyanlända.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				Respektive upphandlare ställer krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder i de upphandlingar där det är tillämpligt.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	133 st		
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån				Lämpliga lgh tillhandahålls för att tillmötesgå Bostadsförmedlingens förfrågan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
verksamhetens kapacitet och behov				
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				Personer som utsätts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från Bostadsförmedlingen.


1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar








Samarbeten och samverkan med fokus på mål och resultat är viktiga delar i Familjebostäders långsiktiga arbete med levande och trygga boendemiljöer. Bolaget kommer 2018 ta fram en samlad strategi för både åtgärder och samarbeten samt internt samla sin kompetens inom Trygghet och Säkerhet för att säkerställa ett effektivt arbete med trygghetsfrågor som ger resultat. I detta arbete planeras för att tillsätta mer resurser till arbetet med trygghet och säkerhet. Bolaget har förstärkt sitt arbete med att moverka oriktiga hyreskontrakt och detta arbete kommer att ytterligare fördjupas bl a genom samverkan med privata hyresvärdar i Rågsved. I Rinkeby finns stora utmaningar av mer polisiär karaktär och ett stort fokus kommer därför att läggas på arbetet med ombyggnationen av de lokaler dit polisen ska flytta 2019.






Äldres trygghet är viktig, inte bara fysiskt utan även upplevd trygghet och möjlighet till ett socialt liv. Familjebostäder planerar därför för särskilda trappuppgångar inom nyproduktion som avsätts som vanliga hyresrätter men öronmärks till äldre personer (+65) som inte behöver särskilda boenden. Lägenheter i nyproduktion är anpassade för ett långt kvarboende och i kombination med möjlighet att skapa gemenskap kan detta bidra till ökad hälsa och välbefinnande hos äldre, samtidigt som flyttkedjor skapas.








Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen




Merparten av bolagets ägardirektiv med tillhörande aktiviteter stödjer direkt eller indirekt de mål som stadsdelarna satt upp för de lokala utvecklingsprogrammen. Familjebostäder deltar aktivt i stadsdelarnas styrgrupper och arbetsgrupper inom ramen för LUP i bolagets tyngdpunkter Rinkeby, Rågsved och Farsta-Fagersjö. Bolagsledningen uppmanar deltagande medarbetare att ta stort ansvar inom både idéframställning och genomförande, även om arbetet leds av stadsdelarna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-				Aktiviteter utifrån CSR-strategin ska genomföras.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				
 Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved				Fortsatt samarbete med befintliga samarbetspartner.
 Erbjudna möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				Öronmärka lämpliga 3 rok för ungdomar och +65. Bidra med 10 kompiskontrakt för ungdomar och 10 kompiskontrakt för +65. Tillsammans med systerbolagen utvärdera och utreda.
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar				Tillsammans med samarbetspartners fortsätta det förebyggande arbetet kring hyresgäster med betalningssvårigheter för att minimera avhysningar.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Översyn av bolagets krisplan och återkommande övning.
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete				Pågår. Bolaget för en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och SBK inför projektstart för att säkerställa lokaler för samhällsservice.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				Deltagande i utbildningar, samverkan samt införande av rutiner för samarbete genom vår säkerhetsorganisation.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga				Intensifiera arbetet. Prioritera utredningar kopplade till störningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
hyresförhållanden				
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				Tillsammans med stadsdelsförvaltningen prioritera pågående utvecklingsarbete i Rinkeby, Fagersjö och Rågsved. Bolagsledningen konstaterar att merparten av bolagets uppdrag och arbete kan kopplas till utveckling och ansvarstagande i ytterstaden och i bolagets fokusområden Rinkeby, Farsta-Fagersjö och Rågsved.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				Stärka och skapa trygga ytterstadsområden genom utveckling av våra centrumanläggningar, ett socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				Bolaget kommer 2018 ta fram en samlad strategi för både åtgärder och samarbeten samt internt samla sin kompetens inom Trygghet och Säkerhet för att säkerställa ett effektivt arbete med trygghetsfrågor som ger resultat.
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				Personer som utsätts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Bostadsförmedlingen.
 Ta ett stort ansvar för utvecklingen av Fagersjö och involvera de boende i en fördjupad demokratisk process tillsammans med stadsdelen				Demokratiprocess pågår avseende förtätning med 1000 lägenheter.
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer				Fortsätta med samarbetet mellan stadens övriga bolag och trafikkontoret med utveckling av centrumanläggningarna Årsta, Älvsjö, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en gemensam utvecklingsplan för centrumanläggningarna.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				Familjebostäder ska bidra till att säkerställa att ett avtal om Stockholmshyra tecknas med Hyresgästföreningen.
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				Vid sponsring skall prövning ske så att mottagaren uppfyller stadens krav avseende demokrati, mänskliga rättigheter och jämställdhet utifrån de rutiner som finns.
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				Medverka till genomförande av Levande Stockholm. Samverka med lokala föreningsaktörer och samarbeten med t.ex. Stockholm Konst.
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				Inom ramen för byggtaktmålen ska bolaget i största möjliga mån se över möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhetsindex	79,5	tas fram av styrelsen	








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö			
	 Produktindex	79,5		
	 Rent och snyggt	75,5		
	 Serviceindex	84,5		









1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Familjebostäder har under flera år lagt grunden för att möjliggöra ett högt bostadsbyggande från år 2019 och framåt. Förhållanden som påverkar planeringen är främst tillgången på kompetens, både i planeringsfasen och i genomförandefasen, prisnivån på entreprenadarbeten samt överklagandeprocessen. Utifrån en välvägd analys bedöms 740 lägenheter kunna påbörjas under 2018. För en fortsatt hög byggtakt krävs att staden möjliggör projekt genom markanvisningar alternativt att förvärv av mark/byggrätter kan genomföras till rimliga priser.


Stadens satsning på Stockholmshusen är viktig, inte minst för att det medför ett effektivt arbetssätt och produkten kan användas för en bred grupp av bostadssökande. Satsningarna på studentbostäder i Stockholms län har varit lyckosam. En analys av efterfrågan kan vara relevant att genomföra inför kommande byggstarter av studentbostäder i syfte att möjliggöra flexibilitet (t ex mellan studentlägenheter och ungdomslägenheter) om efterfrågan och behov förändras framöver.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				Familjebostäders arbete med att vidareutveckla profilboenden kommer att fortsätta.
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
råd att efterfråga				grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				I all projektutveckling görs behovsanalys för att möjliggöra anpassningar av lägenheters storlekar och strukturer.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				Familjebostäder genomför Socioekonomiska Konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar i samband med förstudiestadiet i projekt.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				Bolaget tillser att Bostadsförmedlingen erhåller information om anpassade bostäder så att de kan fördelas rätt efter behov. Familjebostäder arbetar aktivt med frågan och erbjuder kompiskontrakt till +65. Deltagande i projektet som drivs av Bostadsförmedlingen.
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				Bolaget erbjuder inte försäljning av bostadsfastigheter.
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				Inventera tomma lokaler och bedöma om de går att använda som grupp eller servicebostad.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				Flera projekt står inför produktionsstart.
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse				En del av Familjebostädernas projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.				kollektivhus och studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar				Teckna avtal med SHIS på bostäder för prioriterade grupper. Samtliga korttidsavtal erbjuds SHIS.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år				Enligt prognosen kommer bolaget att byggstarta 1000 lägenheter år 2019 och 2020.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				Arbeta kommunikativt för att ytterligare marknadsföra nyproduktion till befintliga hyresgäster.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				Fortsatt utveckling Stockholmshusen för kostnadseffektivt byggande.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända			
	 Antal färdigställda lägenheter	240		
	 Antal påbörjade bostäder	740 st	7 000 st	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	740	tas fram av styrelsen	

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter				Samordna inventeringen tillsammans med Svenska Bostäder & Stockholms hem.

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre				Underlätta för äldre att byta till lägenhet i entréplan i samband med ombyggnation, förbättra den yttre tillgängligheten i samband med markupprustningar.








2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar


Att aktivt arbeta med att minska energianvändning och utsläpp av växthusgaser är en av bolagets viktigaste frågor. Familjebostäders interna mål är att vara klimatneutrala i egen verksamhet och förvaltning senast år 2021, vilket kräver att bolaget arbetar med nya lösningar. En sådan är vårt samarbete med Fortum Värme. Med över 19200 lägenheter och 2200 lokaler så kan bolaget med innovativt tänkande bidra till att Fortum Värme inte behöver skjuta till icke förnybara bränslen som olja och kol vid effekttoppar. Detta samarbete fortsätter och fördjupas under 2018 då försök utökas till att omfatta knappt tjugo fastigheter.




Innovation inom miljöområdet är viktigt. Därför har Familjebostäder deltagit i arbetet med att ta fram en modell för LCA kalkylering under 2017 med bl a KTH. Detta verktyg prövas under hösten 2017 och implementeras under 2018. Bolaget arbetar också vidare med solenergi, och testar under 2018 batterilagring för att få utökad effekt av sina installationer. Även andra möjligheter inom förnybar energi utreds.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder				Plan för klimatneutralitet till 2021 för FB tas fram under 2018 med åtgärder och nödvändiga investeringar för att bidra till ett fossilbränslefritt Stockholm.
Familjebostäders Energianvändning är hållbar	 Energianvändning i Nyproducerade byggnader kWh/m2/år	55		
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				En modell för livscykelanalys vid nyproduktion är framtagna och ska testas och implementeras.
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				Utredde förutsättningar för stöd genom Klimatklivet och genomför ansökan
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Köpt energi (GWh)	251 GWh	1785 GWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)	158,1 kWh/m ²	148 kWh/m ²	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	132,8 kWh/m ²		
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	700 MWh	2 750 MWh	

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				Bolaget arbetar för att skapa förutsättningar för laddplatser i alla nyproduktionsprojekt och större ombyggnadsprojekt.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter.
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler				Undersöka möjligheten att i nyproduktion införa olika typer av pooler, antingen i egen regi eller genom utvärdering av externa resurser som kan marknadsföras mot hyresgäster.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	85 %	85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning


För känsla av en bra boendemiljö är närheten till natur och gröna ytor viktigt. Familjebostädernas vision om välkomnande boendemiljöer innefattar därför satsningar på gröna kvaliteter i bolagets bostadsområden. Satsningar på stadsodlingar, likande den i Fagersjö under 2017, kommer att fortsätta. I Tensta pågår till slutet av 2018 upprustning av 14 gårdar tillsammans med de boende. Projektet syftar till att öka trivseln på gårdarna så att fler är ute, och i detta är de gröna kvaliteterna viktiga. I och med att grönytefaktor kommer in som en del av exploateringsavtalen så kommer extra fokus läggas på att utveckla nya koncept och idéer som kommer att komma stockholmarna till godo.

Sedan tidigare finns en inventering utifrån fastigheternas risk i förhållande till höjd vattennivå. En inventering kommer att slutföras under 2018 avseende risker kopplade till klimatskador. Utifrån inventeringen ska en handlingsplan tas fram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
Hållbar Mark och Vattenanvändning	Andel årliga markanvisningar på stadens mark där grönytefaktor för kvartersmark är ett krav.	100 %		
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall och vidta nödvändiga åtgärder efter behov.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				Skapa möjligheter för boende till stadsodling.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i				Parkeringsköp beaktas i alla nyproduktionsprojekt.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
nyproduktion				
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling				Genomförande av plan för ökad matavfallsinsamling. Verktyg har utvecklats för uppföljning av insamlade matavfallsmängder från Stockholm Vatten. Källsortering av producentansvarsfraktioner (tidningar, glas, kartong, metall och plast) i hela fastighetsbeståndet i mån av utrymme.

2.5 Stockholms miljö är giftfri




Krav på giftfria produkter ingår i alla upphandlingar. Endast i undantagsfall godkänns material som inte är godkända enligt Byggvarubedömningen, exempelvis Linolja. Bolaget följer upp byggentreprenader månadsvis. För att säkerställa att godkända kemikalier används även i den löpande förvaltningen görs stickprov, t ex vid en städ- eller markleverantörs pågående utförande i våra fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	80%	
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav	100 %	100%	

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund



Familjebostäders fastigheter projekteras alltid utifrån målsättning om att nå Miljöbyggnad Silver. Bolaget har för närvarande ett projekt där ambitionen är Miljöbyggnad Guld, vilket också planeras certifieras.

En ommätning avseende radon har påbörjats i enlighet med stadens riktlinjer i våra fastigheter. Idag ligger drygt 90% av fastigheterna på värden under 200 bq/m³ luft. Åtgärdsprogram finns framtaget för merparten av de fastigheter som ligger över riktvärdet för att nå målet om att 100 % av fastigheterna ska ligga under riktvärdet 200 bq/m³ luft.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,27 %	Fastställs 2018	
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	90 %	95%	
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	95%	







3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad












Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				Bolaget kommer att ha särskilt fokus på sina lokaler i nyproduktion samt att samverka med SBR för att bidra till möjligheter inom företagsetableringar och nyföretagande.
 Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad				Uppföljning av grönytefaktorn i nyproduktionsprojekten


3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	6		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	4 st	500 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	6,4 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 364 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	295		
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning	2,4 %		
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet				Familjebostäders resultat ska användas för att bibehålla en stark soliditet och säkerställa betalningsförmågan under kommande år då många investeringar kommer genomföras.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				Gemensam strategi och handlingsplan med Svenska bostäder och Stockholms hem (ev. Micasa)
	 Driftkostnad/kvm	612		


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Driftnetto/kvm	617		

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm




4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Att utveckla inkluderande boendemiljöer är en av bolagets viktigaste uppgifter. Flera perspektiv, t ex barn- och tillgänglighetsperspektivet är viktigt liksom det feministiska perspektivet. Som underlag används redan till viss del jämställdhetsdata och fokusgrupper, och bolaget kommer att arbeta fram en strategisk plan för att säkerställa det feministiska perspektivet i t ex utvecklingen av Fagersjö.


Till det behöver även befintliga områden "omprogrameras" för att bli bättre och tryggare miljöer ur ett feministiskt perspektiv. Inom ramen för detta ser bolaget möjlighet att engagera lokalt föreningsliv och även inkludera ett konstnärligt perspektiv.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				Ta fram en strategi som förstärker feministisk stadsplanering.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Index Bra arbetsgivare	86	84	
	 Sjukfrånvaro	5,5 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,5 %	tas fram av nämnden	

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				Modell för barnkonsekvensanalyser och checklista ska tas fram T1 2018. Implementeras under T3 år 2018.


4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Familjebostäder har under 2017 påbörjat ett arbete med fördjupa medarbetarnas kunskaper inom trygghet och säkerhet. Det arbete fortsätter under 2018 och som ett led i detta kommer medarbetare som arbetar nära bolagets hyresgäster utbildas inom området våld i nära relationer. Bolaget behöver inom detta uppdrag även samverka med andra offentliga aktörer såsom socialförvaltning och polis för att kunna ta fram en handlingsplan som kan användas i arbetet med att stödja de utsatta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				Utbildnings och kommunikationsinsatser till våra hyresgäster och medarbetare.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla


Familjebostäder har sedan 2011 en strategigrupp som varje år upprättar en handlingsplan med fokus på ökad tillgänglighet. Bland annat har bolagets fastigheter inventerats och många enkla hinder har undanröjts. En standard har tagits fram för att säkerställa tillgänglighetsperspektivet vis ombyggnationer och vid markprojekt.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				Bolagets byggstandard är försedd med åtgärder utöver lagkrav för att underlätta äldres kvarboende. Ett kontinuerligt arbete för att i befintligt bestånd i samband med markprojekt tillgängliggöra entréer.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande



Ett arbete pågår på Familjebostäder med att ta fram en ny modell för modernt boinflytande för att öka de boendes delaktighet och inflytande över sin boendemiljö. Projektet syftar bland annat till att i större utsträckning ha dialog om åtgärder inom löpande underhåll av gemensamma utrymmen och mark samt förbättrad dialog vid större ombyggnationer.

Vid större ombyggnationer och förändringar förs alltid dialog med hyresgästerna och hänsyn tas till socioekonomiska förutsättningar i kombination med fastigheternas underhållsbehov. Möjlighet till val mellan olika nivåer av renoveringar finns ofta idag. Metod för att säkerställa att de ombyggda lägenheterna är attraktiva för både dagens och morgondagens hyresgäster ska tas fram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och				Ta fram ett nytt modernt boendeflytande avtal

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
nya former för hyresgästernas deltagande				ska tas fram.
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd, där man är lyhörd för deras behov och önskemål i samband med ombyggnationer och förändringar.
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				Tillsammans med Hyresgästföreningen ska två - tre lokaler tas fram och öppnas under 2018

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	85 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar