



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

Sid. 1 (15)
2018-04-03

Treåring Tertial 1 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

Sammanfattande kommentar.....	4
Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman	6
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	6
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	6
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	9
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	10
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	10
Bolagsspecifika inriktningar	10
2. Ett klimatsmart Stockholm	10
2.1 Energianvändningen är hållbar	10
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	11
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	11
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	12
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	12
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	12
Bolagsspecifika inriktningar	12
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	12
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	12
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	12
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	13
Bolagsspecifika inriktningar	13
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	13
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	13
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	13
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	14
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	14
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	14
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	14
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	15
Bolagsspecifika inriktningar	15

Sammanfattande kommentar

Familjebostäder befinner sig i en tillväxtfas. Den kommande treårsperioden påbörjar bolaget knappt 3000 lägenheter. Under samma period kommer ca 2500 lägenheter färdigställas. Investeringarna uppgår till nära 8 mdkr under perioden 2019-2021. Bolagets resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 303 mnkr år 2019 för att sedan sjunka något till 297 mnkr år 2020 och 294 mnkr år 2021.

Familjebostäders engagemang i arbetet med inkludering, jämställdhet och hållbarhet är en förutsättning för att vara en fortsatt attraktiv hyresvärd och arbetsgivare. För långsiktig hållbarhet är det också viktigt med ett stabilt resultat från verksamheten som möjliggör fortsatta investeringar i underhåll, ombyggnationer och nyproduktion.

För den sociala hållbarheten, som är en del av trygghets- och säkerhetsarbetet på Familjebostäder, är samarbeten viktigt. Vi fortsätter att vara aktiva inom ramen för Stadsdelsförvaltningarnas Lokala Utvecklings Program (LUP) och samarbeten med trygghetsskapande organisationer och föreningar ska öka med fokus på resultat. En mycket viktig komponent för tryggheten i Rinkeby är Familjebostäders uppförande av det nya polishuset, som ska vara klart i slutet av 2019. I Rinkeby har även bolaget påbörjat ett demokratiprojekt i samarbete med bl a Folketshusföreningen, Hyresgästföreningen och KTH.

I Fagersjö driver Familjebostäder tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Farsta Stadsdelsförvaltning ett projekt som syftar till stadsutveckling med totalt ca 1000 nya bostäder och service i området. Arbetet kommer även fortsättningsvis att bedrivas i nära samarbete med de boende, som är delaktiga i framtagandet i underlaget till ny detaljplan.

Att bidra till utveckling och trygghet i bolagets geografiska tyngdpunkter är en avgörande uppgift vid sidan av god förvaltning. Känsla av trygghet skapas bland annat genom välsköta och vackra boendemiljöer, och bolaget kommer att göra extra satsningar på välkomnande utemiljöer. En annan del av tryggheten är att boende känner igen varandra. Arbeta med att ta fram verktyg för ett ökat och modernt boinflytande pågår. Huvudsyftet med detta arbete är att fler än idag tillsammans ska vara med och påverka det egna boendet.

Tillsammans med Stockholmshem, Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen pågår ett arbete med att ta fram en modell för systematisk hyressättning, Stockholmshyra. Syftet är att skapa förutsättningar för en ännu mer attraktiv hyresrätt, säkra en god och långsiktig förvaltning och säkerställa en ökad nyproduktion som kommer fler stockholmare till del. Målsättningen är att vara klara under 2018 och implementera modellen med start år 2019. Eventuella effekter av den nya hyressättningsmodellen är inte inarbetade i treårsplanen.

Även interna arbetsätt och processer är under utveckling, för att möta både dagens och morgondagens hyresgästers förväntningar och behov. Implementeringen av det nya fastighetssystemet, Fast 2, är en viktig del i vår utveckling mot en mer modern, inkluderande och effektiv kundförvaltning. Det nya systemet förväntas också ge en ökad produktivitet till följd av främst digitaliserade arbetsätt.

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

Efterfrågan på nya hyresbostäder är fortsatt stor och under perioden fram till 2021 kommer nästan 2 500 lägenheter att färdigställas i enlighet med framtagen plan. Detta tillsammans med målet att nå 1 000 byggstarter per år ger en kraftig tillväxt och expansion av bolaget.

Budgeterat resultat för 2019 uppgår till 303 mnkr vilket är något högre än tidigare års planer till följd av senarelagda byggstarter. Tillkommande driftnetton i färdigställd nyproduktion är lägre jämfört med tidigare års planer men påverkar det totala driftnettot och överskottsgraden

fortsatt positivt och ger en ökning jämfört med prognosen 2018. Driftnettoutvecklingen exkluderat nyproduktionen är dock negativ då hyresutvecklingen i befintligt bestånd inte är i nivå med kostnadsutvecklingen.

Hyresutvecklingen har under senare år understigit inflationen vilket innebär att intäkterna reallt har minskat de senaste åren. Samtidigt har fastighetskostnaderna följt den generella kostnadsutvecklingen och inflationen. En hyresutveckling i nivå med den generella kostnadsutvecklingen krävs för att kunna skapa ett gott resultat och är en förutsättning för underhåll och utveckling av befintliga fastigheter och för att kunna ge hyresgästerna en fortsatt bra service. Därutöver krävs ett resultat för att klara nyproduktionen som kommer fler stockholmare till del. Hyresförhandlingarna för 2018 är ännu inte avslutade.

För att öka transparensen och skapa bättre förutsättningar i arbetet med hyressättningsfrågor pågår ett arbete tillsammans med hyresgästföreningen med modellen för systematiserad hyressättning (Stockholmshyra). Någon effekt av Stockholmshyra är inte inarbetad i treårsplanen.

För att klara den kraftiga tillväxten tillsammans med vårt allmännyttiga uppdrag har resurser inom HR och affärsutveckling utökats under 2018. Under perioden kommer bolaget även att genomföra ett ledarutvecklingsprogram för samtliga chefer som påbörjats under 2018. Utöver ledarutveckling har större utvecklingsprojekt arbetats in i planen avseende främst det nya fastighetssystemet (Fast2), byte av it-plattform GSIT2.0 samt digital utveckling av inköpssystem, smarta boendemiljöer och en digitaliserad kundrelation. I enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsmål finns ett särskilt fokus på att utveckla arbetet med ett modernt och förbättrat boinflytande, ökad trygghet och säkerhet, oriktiga hyresförhållanden samt att minska energiförbrukningen.

Sammanfattningsvis är resultatutvecklingen för 2019-2021 något bättre än tidigare planer. Aktiverade underhållsinvesteringar tillsammans med en hög investeringstakt för nyproduktion ger framåt ökade kostnader för avskrivningar och räntor. Den låga bedömda räntenivån i enlighet med direktiv från internbanken bidrar dock till ett stabilt och bra resultat före skatt. För åren 2019-2021 beräknas följande resultat- och investeringsvolymerna:

AB Familjebostäder	2018	2019	2020	2021
Driftnetto, mnkr	878	909	976	1 061
Resultat efter finansnetto, mnkr	295	303	297	294
Investeringar, mnkr	2 253	2 528	2 569	2 718

Investeringar

Bolaget budgeterar för att under perioden påbörja byggnationen av nästan 3 000 lägenheter vilket kräver ett attraktivt och modernt kunderbjudande för att kunna konkurrera på marknadsmässiga villkor och bibehålla en hög efterfrågan på hyresbostäder. Den allt högre andelen färdigställda lägenheter kräver också en väl fungerande överlåtelseprocess från pågående produktion till inflyttad hyresgäst med nöjda hyresgäster i en felfri fastighet.

Utmaningar kopplade till att nå nyproduktionsmålen avser främst resursbrist inom nyproduktionsprocessen. Fortsatt höga produktionskostnader är även det en utmaning för att nå framför allt rimliga hyresnivåer. Ett aktivt arbete pågår och kommer fortsätta under perioden med att hitta nya samverkansformer för en effektivare process och lägre produktionskostnader. Regeringens förslag om höjt investeringsstöd tillsammans med ett höjt tak för normhyra skapar också möjligheter för bolaget att nyttja stödet i vissa områden och därmed kunna bygga nya

bostäder till en rimlig kostnad.

I planen för nyproduktionen förutsätts full uthyrning.

Investeringarna uppgår till nästan 8 miljarder 2019-2021 varav nyproduktionen utgör drygt 6 miljarder. I planen ingår inga förvärvsprojekt. Finansieringen av nyproduktionen sker till största del via lån från stadens internbank. Bolagets rörelsekapital återinvesteras i underhåll och ombyggnationer. Den ökade skuldsättningen till följd av nyproduktionen innebär att bolagets belåningsgrad ökar från en låg nivå på knappt 15 % till ca 25 %, vilket är en fortsatt låg nivå för ett bostadsfastighetsbolag. Den justerade soliditeten förväntas minska från en hög nivå om 72 % till ca 62 %, som även det är en stark och stabil nivå.









Under perioden förväntas räntan stiga från 1,10 % 2018 till 1,45 % 2021. Familjebostäder är i förhållande till värdet på sitt fastighetsbestånd lågt belånat. Dock innebär en högre räntenivå, samtidigt som intäkterna inte förändras i paritet med detta, att bolagets lönsamhet minskar. Med dagens låga räntenivåer och belåning påverkas inte bolaget av regeringens nya skatteförslag med begränsad avdragsrätt för räntor som förväntas träda i kraft 1 januari 2019, men på sikt kan det få negativa konsekvenser.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Familjebostäder planerar för att ännu mer inkludera sysselsättningsfrämjande krav där så är lämpligt i våra upphandlingar och i våra samarbeten med leverantörer och entreprenörer.

Bolaget fortsätter också att bidra med lägenheter efter det behov som stadsdelsförvaltningarna har, både i form av försöks- och träningslägenheter, lägenheter för personer som behöver skyddat boende och inom ramen för Bostad Först. Alla korttidskontrakt lämnas även fortsättningsvis till SHIS för uthyrning till nyanlända. För att öka tillgängliga lägenheter är bostadsbyggandet en viktig del, men även bolagets arbete att friställa lägenheter som idag t ex hyrs ut olagligt i andra hand.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden	 Fortsätta
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 Fortsätta
 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 verksamhetens kapacitet och behov	 Fortsätta
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer	 Fortsätta

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Arbetet med trygghet är tillsammans med nyproduktion av bostäder bolagets viktigaste uppgift.

Samarbeten och samverkan med fokus på mål och resultat är här viktiga delar i det långsiktiga arbetet.

Familjebostäder genomför trygghetsskapande insatser i alla tyngdpunktsområden, med ett särskilt fokus på Rinkeby. Alla fastigheter i bolagets tyngdpunkter kommer att trygghetscertifieras under perioden, med start i Rinkeby/Tensta. Som en del i arbetet med trygghet ingår extra satsningar på boendemiljön, både utomhus och i gemensamma utrymmen. Som exempel planeras för en förstärkt organisation inom trädgårdssidan, då vi vet att välskötta och vackra områden skapar ökad känsla av trygghet.











Trygghet skapas också med grannar som känner igen varandra och genom känsla av faktiskt inflytande över sin boendemiljö. Verktyg och modeller för ett modernt boinflytande anpassat till människors olika behov kommer att tas fram och implementeras under perioden. En del i detta är att skapa förutsättningar för ökad kontakt mellan grannar. Något som skapar otrygghet på många sätt är de olaga andrahandsuthyrningarna. Bolaget har därför förstärkt sitt arbete med att motverka oriktiga hyreskontrakt, bl a genom ökad samverkan med privata hyresvärdar i Rågsved. I Rinkeby finns utmaningar av mer polisiär karaktär och ett tydligt fokus är att skapa bra förutsättningar för ett långsiktigt arbete, bl.a. genom uppförandet av västerorts nya polisstation. Polisen flyttar in i slutet av 2019.

Ett demokratiprojekt har påbörjats i samarbete med Rinkeby Folkets hus, Hyresgästföreningen och KTH, ett projekt som beräknas pågå till 2019.

Äldres trygghet är viktig, inte bara fysiskt utan även upplevd trygghet och möjlighet till ett socialt liv. Familjebostäder planerar därför att avsätta några trappuppgångar inom nyproduktion till seniorer som kan bo i vanliga hyresrätter och inte behöver särskilda boenden. För närvarande planeras det för detta inom projekt Kv. Röstråknaren i Årsta.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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. Farsta stadsdelsförvaltning har avsatt särskilda resurser för stadsutveckling i Fagersjö och i detta kommer Familjebostäder aktivt att bidra till inom ramen för sin kompetens.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner	 Fortsätta
 Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved	 Fortsätta
 Erbjudna möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt	 Fortsätta
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	 Fortsätta
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och	 Fortsätta

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
med externa aktörer	
 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	 Fortsätta
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism	 Fortsätta
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden	 Fortsätta
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen	 Fortsätta
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd	 Fortsätta
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder	 Fortsätta
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar	 Fortsätta
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer	 Fortsätta
 Ta ett stort ansvar för utvecklingen av Fagersjö och involvera de boende i en fördjupad demokratisk process tillsammans med stadsdelen	 Fortsätta
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer	 Fortsätta
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad	 Avsluta
 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	 Fortsätta
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm	 Fortsätta
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen	 Fortsätta



















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
allmännyttiga bostäder är låg	













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

Ett aktivt arbete med ackquisition möjliggör nu att Familjebostäder kan påbörja knappt 3000 lägenheter under 2019 - 2021 inom ramen för projektportföljen. För en fortsatt stabil hög byggtakt därefter krävs att staden möjliggör projekt genom markanvisningar alternativt att förvärv av mark/byggrätter kan genomföras till rimliga priser. Ackquisitionstaken bör uppgå till minst ca 1250 byggrätter per år om målet att påbörja 1000 lägenheter/år ska kunna uppnås.



Bolaget kommer att fortsätta satsning på Stockholmshusen och flera projekt kommer att byggstartas under perioden. Satsningarna på studentbostäder i Stockholms län har varit lyckosamma och har inneburit att behovet inte är lika omfattande längre. Bolaget planerar för att byggstarta 660 studentbostäder de närmaste åren, men en analys av efterfrågan behöver göras inför kommande byggstarter så att flexibilitet finns att växla till annan typ av boende om det visar sig att där finns större behov. Exempel på detta kan vara ungdomslägenheter.

Det kommer att vara fortsatt fokus på produktionskostnaderna och bolagets egen effektivitet som byggherre i syfte att nå rimliga hyresnivåer. Den avstannade marknaden för bostadsrätter kan innebära att kostnadsläget för nyproduktion stabiliseras.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer	 Fortsätta
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	 Fortsätta
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar	 Fortsätta
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	 Fortsätta
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur	 Fortsätta
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar	 Fortsätta
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldregruppen och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning	 Avsluta
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning	 Fortsätta
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda	 Fortsätta

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
nämnder	
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen	 Fortsätta
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.	 Fortsätta
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar	 Fortsätta
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Fortsätta
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	 Fortsätta
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder	 Fortsätta

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter	 Avsluta

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre	 Fortsätta

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm









2.1 Energianvändningen är hållbar

Familjebostäder inledde 2016 ett samarbete med Stockholm Exergi i syfte att ytterst minska koldioxidutsläppen i Stockholm. Detta samarbete fördjupas under 2018 och parterna hoppas på en framgångsrik testfas så att en bred, affärsmässig, driftsättning kan ske under 2019-2020 av ett system som hjälper till att kapa effekttoppar och möjliggöra en effektiv effektstyrning vid bristsituationer, t ex vid köldknäppar.

Innovation inom miljöområdet är viktigt. Bolaget testar med stöd av Boverket energilagring under 2018, för utvärdering och eventuell driftsättning i större skala under 2019 och framåt. Familjebostäder har deltagit i arbetet med att ta fram en modell för LCA kalkylering under

2017 med bl a KTH. Verktöget implementeras under 2018, och målsättningen är att alla projekt senast 2019 ska beräknas utifrån LCA som ett komplement till kostnadskalkylen, LCC.

Ett fokusområde inom miljö är avfall, där målsättningen är att kraftigt minska byggavfall vid ny- till och ombyggnad. Pilotprojekt pågår under 2018 och en modell kommer att tas fram och implementeras från 2019 och framåt.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	 Fortsätta
 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	 Avsluta
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion	 Avsluta
 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	 Fortsätta

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter	 Fortsätta
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter	 Fortsätta
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler	 Fortsätta



2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Inom ramen för stadsutveckling pågår ett aktivt arbete med att säkerställa att den utveckling som sker görs i harmoni med stadens riktlinjer om Grönare Stockholm. På lokal nivå är satsningar på stadsodlingar viktiga och dessa kommer att fortsätta. På övergripande nivå arbetar bolaget med att redan i tidigt skede ta hänsyn till bland annat klimatrisker vid stadsutveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet	 Avsluta
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling	 Fortsätta
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en	 Fortsätta

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
överkapacitet på parkeringar i nyproduktion	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Fortsätta

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Familjebostäder fortsätter att ställa krav på att samtliga produkter som används i bolagets fastigheter ska vara testade enligt byggvarubedömningen. Stickprovskontroller genomförs i syfte att kontrollera att leverantörer och entreprenörer inte använder felaktiga produkter. Utbildning i bolagets miljöansvar ska genomföras för samtliga egna anställda.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund



Sunda bostäder och lokaler är viktigt. Familjebostäders nya fastigheter projekteras alltid utifrån målsättning om att nå Miljöbyggnad Silver. Under 2019 byggstartas ett projekt i Nockeby där ambitionen är Miljöbyggnad Guld.

För att säkerställa hälsosamma värden avseende radon har extra fokus lagts på att planera och genomföra åtgärder. 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.

Bolagsspecifika inriktningar





3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm



3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande	 Fortsätta













3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Utbildning och arbete är en mycket viktig del i arbetet att motverka segregation och öka människors möjlighet att leva i ett jämlikt samhälle. Familjebostäder ska fortsätta att ta in 80-100 ungdomar på sommaren som får feriejobb. Genom stockholmsjobb har ett antal personer som stått långt från arbetsmarknaden fått arbete under 2017 och under 2018 har vi utökat antalet platser för stockholmsjobb. Vi erbjuder också praktikplatser till Jobbtorg Stockholm och till skolor i kommunen. Via upphandlingar har vi också möjlighet att ställa krav på att våra entreprenörer också stödjer staden i arbetet med att skapa jobb och praktikplatser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Fortsätta
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från	 Fortsätta

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
arbetsmarknaden	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Fortsätta

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Fortsätta
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Fortsätta
 Godkänd resultatnivå	 Fortsätta
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Fortsätta
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet	 Fortsätta
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet	 Fortsätta



Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Familjebostäder fortsätter med en inkluderande stadsplanering där det feministiska perspektivet ingår. De projekt och samarbeten som genomförs i våra tyngdpunktsområden ska ha ett tydligt jämställdhets och inkluderande perspektiv. Det gäller bland annat i vårt erbjudande om sommaraktiviteter, där utbudet av aktiviteter har utvecklats för att tilltala både flickor och pojkar.

Även Familjebostäders arbete med modernt boinflytande kommer att ha en tydlig inriktning på jämställdhet. Det är viktigt att alla boende, oavsett kön, har möjlighet att delta i frågor som rör det egna boendet.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro	 Fortsätta

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Familjebostäder har tillsammans med de lokala fackliga organisationerna tagit fram ett samverkansavtal som är implementerat i verksamheten. Stadens personalpolicy är i linje med detta avtal. En ny HR-avdelning har bildats och arbetet med att införa ett modernt,

varumärkesdrivet medarbetarskap och ledarskap har påbörjats. Under perioden 2018-2020 kommer bolaget att göra särskilda satsningar på ledarskapsutveckling.



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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter	 Fortsätta

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

Familjebostäder har ett bra samarbete med andra privata och kommunala fastighetsägare och tillsammans arbetar bolaget för ett tryggare Stockholm. Tillsammans genomför vi träffar där bland annat föreningsliv som arbetar med att motverka våld och otrygghet i hemmet bjuds in. Minst två sådana träffar per år planeras genomföras de kommande åren.

Samarbetet med polisen har också förstärkts och en förebyggande dialog förs kontinuerligt.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer	 Fortsätta

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Arbetet med tillgänglighet är systematiskt och bolaget har en strategigrupp för tillgänglighetsfrågor, vars arbete utgår från stadens program för delaktighet för personer med funktionsnedsättningar. Redan i tidiga skeden görs analyser av närområdet. Bland annat kan nivå av tillgänglighetsstandard öka möjligheten till att omflyttning stimuleras så att äldre hyresgäster i området kan byta till en mer anpassad lägenhet med tillgång till hiss.

Löpande genomförs åtgärder såsom informations- och utbildningsinsatser för de anställda och kontrastmarkeringar i anslutning till våra fastigheter. Upprustningar av gårdar sker utifrån ett tillgänglighetsperspektiv baserat på stadens program så långt som är rimligt. Gemensamma utrymmen, såsom sopanläggningar och tvättstugor, inventeras löpande och enkla hinder avhjälpas. Tillsammans med stadens övriga bostadsbolag samverkar Familjebostäder för bättre tillgänglighet. Leverantörer av t ex utrustning i tvättstugor och av porttelefoner har bjudits in för erfarenhetsutbyte och med förhoppning om förbättrade produkter ur ett tillgänglighetsperspektiv. En viktig del av tillgänglighetsarbetet är att möjliggöra för kvarboende vid ökad ålder.

Familjebostäders webbplats är under utveckling i syfte att öka tillgängligheten.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.	 Fortsätta

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Familjebostäder ska under 2018 ta fram ett förslag till moderniserat boinflytande, som möjliggör ett breddat och utökat boinflytande. Den demokratiprocess som påbörjats i Fagersjö

med invånarnas deltagande ska fortgå i samband med den stadsutveckling som sker i området.

Vid ombyggnationer ska bolaget arbeta fram möjlighet att göra frånval, vilket ger hyresgästerna möjlighet att påverka graden av standardhöjning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande	 Fortsätta
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning	 Fortsätta
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena	 Fortsätta

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Familjebostäder köper varor och tjänster för över två miljarder per år. I våra avtal för vi in olika krav, bland annat på att byggtreprenörer ska ha kollektivavtalslikande villkor för sina anställda mm. Bolaget har också ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen i Stockholms stad, som hjälper till med att utforma och anpassa sociala krav i upphandlingar. Aktuella upphandlingar utöver entreprenader där sociala krav, på att leverantörer tillhandahåller t ex praktikplatser och visstidsanställningar, är bland annat inom markskötsel, städ och flyttjänster. Arbetsmarknadsförvaltningen i Stockholms stad stödjer sedan bolagets avtalspart i arbetet med att tillsätta personal inom ramen för tecknat avtal.

Bolagsspecifika inriktningar