



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

Sid. 1 (31)
2018-05-30

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	4
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	5
1. Ett Stockholm som håller samman	7
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	7
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	8
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	14
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	18
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	19
Bolagsspecifika inriktningar	19
2. Ett klimatsmart Stockholm	19
2.1 Energianvändningen är hållbar	19
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	21
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	22
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	23
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	24
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	24
Bolagsspecifika inriktningar	25
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	25
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	25
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	25
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	26
Bolagsspecifika inriktningar	27
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	27
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	27
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	28
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	28
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	29
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	29
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	29
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	30
Bolagsspecifika inriktningar	31

Sammanfattande kommentar

Familjebostäders resultat för det första tertialet ligger något under budget men bolaget räknar med att nå budgeterat resultat för hela året. Antalet färdigställda lägenheten följer prognos men antalet påbörjade lägenheter bedöms bli lägre än budget till följd av förskjutningar i projekt. Detta innebär också att årets investeringsvolym kommer att bli lägre än budget.

Arbetet med att ta fram en modell för Stockholmshyra fortgår och beräknas vara klar under 2018. Inom ramen för detta arbete har ett projekt påbörjats tillsammans med Hyresgästföreningen för att genomföra de inventeringar av fastigheter och lägenheter som kommer ligga som grund för modellens hyresberäkning.

I Fagersjö genomfördes sju workshops med olika grupper under hösten 2017 under temat ”Bygg ditt Fagersjö”. De boende hade bjudits in att tycka till om utvecklingen av området, i vilket 1000 nya bostäder planeras. Utvecklingen ska präglas av inkludering och det feministiska perspektivet är en viktig del. I januari ställdes förslagen ut och workshopdeltagarna och alla andra boende i området kunde komma med kompletteringar och synpunkter. Bolaget kommer nu att i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning genomföra en rad åtgärder i enlighet med de synpunkter som inkommit.

Ombyggnationen av fastigheten Kvarnberget 9 som kommer att inrymma Rinkebys nya polishus, följer projektplan med planerad inflyttning fjärde kvartalet 2019. I Rinkeby har bolaget haft flera riktade insatser inom trygghet och säkerhet som bl.a. inneburit ökat skalskydd på fastigheter, installation av trygghetskameror i garage, utökade samarbeten med t ex polis, ett aktivt systematiskt brandskyddsarbete i digitalt system samt brandsäkerhetsinformation till de boende. Bolaget genomför också trygghetsbesiktningar av samtliga fastigheter i samarbete med fastighetsägarföreningen i Järva med målet att förbereda dessa fastigheter för trygghetscertifiering. I Rinkeby Folkets hus pågår också dels ett ombyggnadsprojekt i syfte att modernisera fastigheten och dels ett Vinnova-projekt, *Rum för demokrati*, som är ett demokratilabb där Familjebostäder tillsammans med KTH, Hyresgästföreningen och Rinkeby Folkets Hus ska utveckla framtidens Folkets Hus genom en digitaliserad demokratisk process. Projektet som leds av Familjebostäder kommer att pågå i två år.

Planering för utveckling av bolagets centrumanläggning i Gubbängen pågår. I början av maj genomfördes en workshop med boende i området i syfte att få med de boendes behov och önskemål i utvecklingsplanerna. Målsättningen är att skapa ett attraktivt, tryggt centrum i samråd med boende som resulterar i höjd kundnöjdhet, förbättrade lokalhyresintäkter och som bidrar till stadens vision om ett Stockholm som håller samman samt ett levande Stockholm utifrån ett feministiskt inkluderande perspektiv.

I Rågsved pågår uppförandet av bolagets första Stockholmshus inom projekt Säterhöjden. Bolaget gör även andra satsningar i området och både deltar och stödjer aktiviteter som Valborgsmässofirande, Rågsvedsdagen i maj och stadsdelens barn- och ungdomsfestival i augusti. Familjebostäder är aktiva i Rågsveds Fastighetsägarföreningen och bl a har föreningen tagit initiativ till att skapa ett sommartorg i Rågsveds centrum, med uteservering som drivs av Folkets hus. En trygghetsdag genomförs också i höst för Rågsvedsborna med brand och krisberedskap som fokusområden.

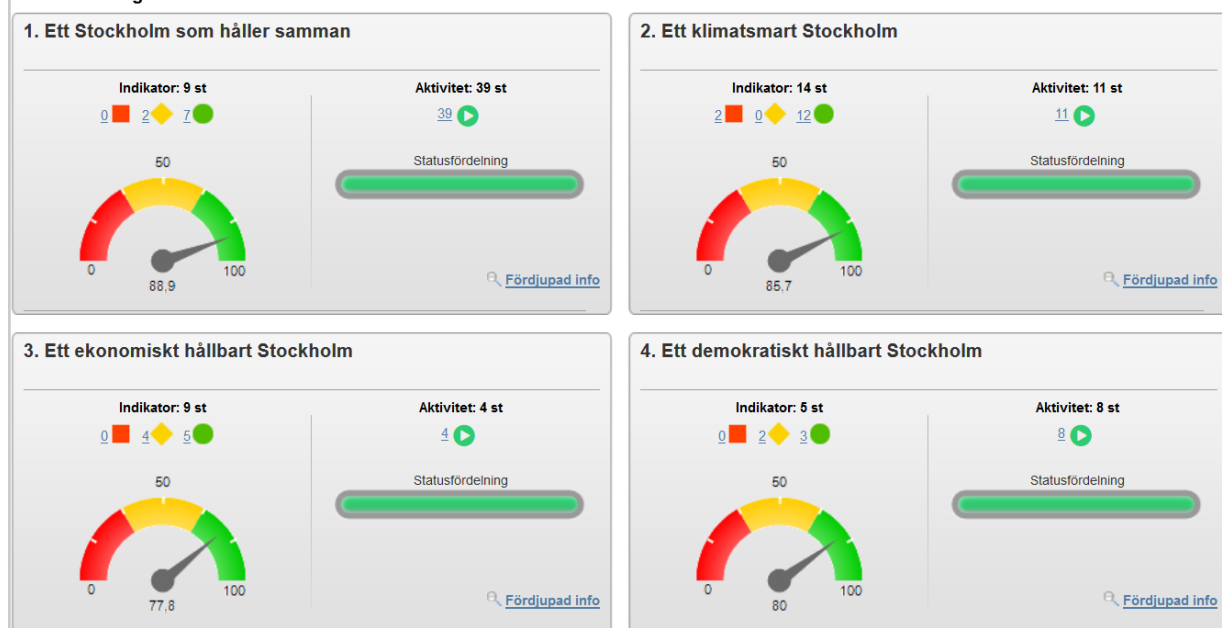
I april genomfördes en miljörevision. I samband med detta uppgraderades miljöledningssystemet till ISO14001/2015 vilket innebär ett ökat fokus på miljöarbete. Revisionen gick i stort bra, med endast två mindre anmärkningar. Efter åtgärd av dessa kommer bolaget erhålla den nya certifieringen.

Arbetsmarknadsstimulerande krav ställs nu i alla upphandlingar där det är lämpligt. Bolaget har även utökat antal platser för Stockholmsjobb. Utöver det har i år 100 ungdomar erbjudits sommarjobb hos Familjebostäder och målsättningen är inte bara att de ska få testa arbetslivet och få möjlighet att tjäna egna pengar utan också att väcka ungdomarnas intresse för en möjlig karriär inom fastighetsbranschen.

Flera interna utvecklingsprojekt pågår. Implementeringen av det nya fastighetssystemet Fast2 kommer att försenas och ny tidplan fastställs inom kort. Implementering av nya riktlinjer och rutiner för att säkerställa att GDPR efterlevs går enligt plan och utbildning av bolagets personal pågår. Rollen som dataskyddsombud kommer att ligga centralt på bolaget inom ramen för befattningen Kvalitets- och internkontrollansvarig. För bolagets chefer har ett ledarskapsprogram påbörjats.

Den första april tillträdde Jonas Schneider som VD för AB Familjebostäder. Han efterträdde Anette Sand som gått vidare som VD för AB Stockholmshem.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 30 april 2018 om 80 mnkr vilket är något lägre än en periodiserad budget för samma period. Jämfört med föregående år är resultatet 48 mnkr lägre främst till följd av högre kostnader för värme, snöröjning, avskrivningar, kostnader kopplade till införandet av nytt fastighetssystem, systematiserad hyressättning samt översyn av arbetssätt för hantering av ökat antal lägenheter. Prognostiserat resultat uppgår till 295 mnkr vilket är lika med budget för 2018.

Nettoomsättningen ökar med ca 18 mnkr jämfört med föregående år hänförligt till hyresutveckling och tillkommande färdigställda lägenheter. Bolaget har under första tertialet påbörjat inflyttning av lägenheter i projektet Kabelverket 9 i Älvsjö, Giggen i Tallkrogen och kommer under maj månad att påbörja inflyttningen i den ombyggda fastigheten Limkakan 4. Hyresutvecklingen för bostäder är i linje med budget. Prognostiserad omsättning är i nivå med budget.

Upparbetade fastighetskostnader är ca 17 mnkr högre än budget till följd av en kall och snörik vinter. Värmekostnaderna överstiger budget med ca 11 mnkr och kostnaden för snöröjning

överstiger budget med 6 mnkr. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader ca 58 mnkr högre. I utfallet ingår högre kostnader för värme och snöröjning, högre upparbetat underhåll samt kostnader för införandet av det nya fastighetssystemet Fast2 tillsammans med översyn av arbetssätt för hantering av ökat antal lägenheter. Prognostiserade fastighetskostnader är högre än budget till följd av väsentligt högre kostnader för värme och snöröjning.

Centrala administrativa kostnader är i nivå med föregående år men lägre än budget. Prognos och budget innefattar kostnader för verksamhetsutveckling kopplat till bolagets tillväxt och långsiktiga ägaruppdrag främst hänförligt till systematiserad hyressättning och ledarskapsutveckling. Bedömningen för 2018 är att kostnaderna för central administration kommer att bli lägre än budgeterat.

Avskrivningarna uppgår till 130 mnkr vilket är högre än föregående år till följd av helårseffekt av föregående års färdigställda lägenheter men lägre än budget. Prognostiserade avskrivningar understiger budget med drygt 8 mnkr.

Räntekostnaderna är ca 3 mnkr lägre än budget till följd av en lägre investeringsvolym än budgeterat. Jämfört med samma period föregående år är räntekostnaderna lika höga per 30 april. Prognosen för bolagets räntekostnader understiger budget med 5 mnkr till följd av lägre prognostiserad investeringsvolym.

Prognosen för den ekonomiska utvecklingen för 2018 är i nivå med budgeterat resultat med en hög efterfrågan på bostäder och en prognos för färdigställd nyproduktion enligt plan. Den kalla och snörika vintern har påverkat bolagets driftnetto negativt. Utmaningar finns även att fortsatt hantera generella prisökningar avseende fastighetskostnader och drift samtidigt som intäktsutvecklingen i reella termer fortsätter att minska. Nyproduktionen och färdigställda lägenheter bidrar positivt till bolagets driftnetto och lönsamhet samtidigt som investeringar i verksamhetsutveckling och system ska bidra till en mer effektiv, modern och professionell fastighetsförvaltning.

Konkurrensen om arbetskraft är stor på bostadsmarknaden och bolaget har fortsatt behov av att rekrytera kompetens främst inom projektledning. Bolaget har även noterat längre handläggningstider för bland annat fastighetsbildning än tidigare vilket ger fortsatta utmaningar att nå nyproduktionsmålet.

Bolaget har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten vilket innebär att allt underhåll och investeringar i befintliga fastigheter finansieras med egna medel. Bolaget har också en mycket god soliditet och låg belåningsgrad vilket skapar goda förutsättningar för tillväxt.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 537 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt, 358 mnkr, och ombyggnadsprojekt, 164 mnkr. Långsiktigt planerade underhållsinvesteringar uppgår till 16 mnkr.










I prognosen förväntas antalet påbörjade lägenheter minska från budgeterade 740 lägenheter till 705 lägenheter vilket även påverkar investeringsvolymen som förväntas minska från 2,3 mdr till ca 2 mdr. Anledningen till förskjutningen av byggstarter är bland annat förseningar i tid för fastighetsbildning i nybyggnadsprojektet Gisslaren (fd Ormlången). Bolaget arbetar aktivt med att påbörja planerade projekt och nå målet för antalet påbörjade lägenheter.

Inga förvärv har gjorts under perioden eller planeras i prognosen för 2018.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

I samverkan med Bostadsförmedlingen fortsätter Familjebostäder att erbjuda försöks och träningslägenheter och andra förturslägenheter som följer det behov som stadsdelarna har, t ex vid akuta situationer för kvinnor som utsatts för våld i nära relationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Varje upphandlare tittar på om kravet är tillämpligt. I samtliga upphandlingar där kravet kan ställas så gör vi det, bland annat i aktuella upphandlingar avseende markskötsel, städ och avfallshantering.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	  Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	49	132 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 verksamhetens kapacitet och behov				 Lämpliga lgh tillhandahålls för att tillmötesgå Bostadsförmedlingens förfrågan.
				Analys Hittills i år har två lägenheter förmedlats till Bostad Först.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade				 Personer som utsatts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				förtur kommer från Bostadsförmedlingen.
				Analys Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar och vi ställer oss positiva till inkomna förtursärenden

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar



Flera trygghetsåtgärder pågår. I Rinkeby är det stort fokus på trygghetsfrågor efter de incidenter som ägt rum där de senaste året och en särskild trygghetsgrupp har startats på Järva. I och med uppförandet av polishus i Rinkeby har bolaget också ökat samarbetet med den lokala polisen vilket möjliggjort ett ökat förebyggande arbete. Satsningar kommer också att göras på utemiljön då det är viktigt för den upplevda tryggheten. Trygghetsbesiktningar har påbörjats i Rinkeby och bolaget planerar för åtgärder i enlighet med de besiktningsprotokollen för att möjliggöra trygghetscertifiering. Under de kommande åren planeras för motsvarande certifieringar av bestånden i Rågsved och Farsta-Fagersjö.









I Fagersjö kommer bolaget förbättra belysningar mm i enlighet med de synpunkter som inkommit i samband med dialogen om att utveckla Fagersjö som påbörjades 2017, "Bygg ditt Fagersjö". Även i Farsta har Familjebostäder byggt upp ett utökat samarbete med polisen och bolaget har fört fram förslag på att tillsätta medborgarvärdar.









En trygghetsdag kommer att genomföras även 2018 i Rågsved av fastighetsägarna tillsammans. Fokus kommer att vara på brand och på vad man behöver tänka på vid en kris. Utöver fastighetsbolagen så kommer stadsdelen, polis, brandkår och MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) att delta. I fjol var fokus bl a på våld i nära relationer och första hjälpen.







För Gubbängens Centrum pågår ett projekt med syfte att skapa ett attraktivt, tryggt centrum i samråd med boende som resulterar i höjd kundnöjdhet, förbättrade lokalhyresintäkter och bidrar till stadens vision om ett Stockholm som håller samman samt Ett levande Stockholm utifrån ett feministiskt inkluderande perspektiv.







Ett förslag till utbildning för bolagets anställda om våld i nära relationer har tagits fram och planeras att genomföras under hösten. Bolaget har även fortsättningsvis fokus på brand och det brandförebyggande arbetet, som är en viktig del i det trygghetskapande arbetet.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Aktiviteter utifrån de tre områdena, bolaget och staden, bolaget och hyresgästen samt bolaget och medarbetaren, pågår.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				
 Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved				<p> Fortsatt samarbete med befintliga samarbetspartner.</p> <p>Analys Arbetet fortlöper enligt planering och flera projekt pågår.</p>
 Erbjudna möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				<p> 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.</p> <p>Analys Hittills i år har tre kompiskontrakt för ungdomar tecknats och fyra st kompiskontrakt för 65+.</p>
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar				<p> Tillsammans med samarbetspartners fortsätta det förebyggande arbetet kring hyresgäster med betalningssvårigheter för att minimera avhysningar.</p> <p>Analys Samarbetet med socialtjänsten har utvecklats, bland annat har regelbundna återkopplingsamtal och samverkansmöten inletts med Enskede Årsta Vantör och Farsta stadsdelsnämnder. En intern informationsträff har genomförts för att tidigt fånga upp hyresgäster i riskzonen, t ex de som störningsjouren möter.</p>
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens				<p> Översyn av bolagets krisplan och återkommande övning.</p> <p>Analys Förslag till ny krisplan framtagen. Övningar genomförs under hösten.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
organisation och 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				<p> Pågår. Bolaget för en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och SBK inför projektstart för att säkerställa lokaler för samhällsservice.</p> <p>Analys Dialog förs alltid med stadsdelsförvaltningen när lämplig lokal tomställs.</p>
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				<p> Deltagande i utbildningar, samverkan samt införande av rutiner för samarbete genom vår säkerhetsorganisation.</p> <p>Analys Bolaget har deltagit i utbildningar, samverkan etc och har god dialog med olika aktörer för att snabbt hantera detta.</p>
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				<p> Intensifiera arbetet. Prioritera utredningar kopplade till störningar.</p> <p>Analys För att nå resultat är samverkan den viktigaste beståndsdel. I dagsläget prioriteras ärenden som är kopplade till störningar i boendet där störningsutredare är inkopplade. Samverkan sker även med stadsdelar och socialtjänst i pågående ärenden och bolaget kommer att delta och bidra med vår erfarenhet och kunskap i de möten som bostadsförmedlingen kommer att bjuda in bostadsbolagen och socialförvaltningen till i syfte att samverka om oriktiga hyresförhållanden och höja kunskapsnivån.</p>
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i				<p> Tillsammans med stadsdelsförvaltningen prioritera pågående utvecklingsarbete i Rinkeby,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				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.
				<p>Analys</p> <p>Familjebostäder deltar aktivt i samarbetet med Stadsdelsförvaltningarna i Farsta, Enskede-Årsta-Vantör och i Rinkeby Kista inom ramen för de lokala utvecklingsprogrammen, med prioritet på Fagersjö i Farsta, Rågsved i EÄV och Rinkeby.</p>
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				<p> Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd</p>
				<p>Analys</p> <p>Familjebostäder har stark närvaro i områden med större bestånd och bidrar aktivt till utvecklingen utifrån de lokala utvecklingsprogrammen. Bland annat arbetar bolaget med trygghet i Rågsved och Rinkeby samt med områdesutveckling i Fagersjö.</p>
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				<p> Stärka och skapa trygga ytterstadsområden genom utveckling av våra centrumanläggningar, ett socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder.</p>
				<p>Analys</p> <p>Arbetar aktivt med uthyrning för att skapa nya arbetsplatser. Utvecklingsplanerna inkluderar arbeten med tryggheten.</p>
 Särskilt prioritera				<p> Bolaget kommer 2018 ta fram en samlad strategi för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar				både åtgärder och samarbeten samt internt samla sin kompetens inom Trygghet och Säkerhet för att säkerställa ett effektivt arbete med trygghetsfrågor som ger resultat.
				Analys Klart under 2018
 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 Bostadsförmedlingen.
				Analys Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar, av sekretess ser inte bolaget anledningen till förturen. Vi ställer oss positiva till förtursärenden
 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.
				Analys Förslagen utifrån det arbete som gjordes tillsammans med Fagersjöborna avseende förtätning med 1000 lägenheter i området presenterades i januari 2018. Under året kommer steg tas för att åtgärda vissa av de synpunkter som framkom.
 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.
				Analys Utvecklingsplan är under framtagning för Gubbängens C. En övergripande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				nulägesanalys har tagits fram för bolagets samtliga centrumanläggningar
 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 tecknande av samarbetsavtal 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. Samverkan med lokala föreningsaktörer och samarbeten med tex Stockholm Konst.
 Verka för att stärka sin ställning i				 Inom ramen för byggtaktsmålen ska bolaget i största möjliga mån se över

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.
				Analys Inriktningsbeslut taget för nyproduktion på Essingen. Produktion pågår i Hagastaden (Algoritmen)
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		79,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu.			
	 Produktindex		79,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu.			
	 Rent och snyggt		75,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu			
	 Serviceindex		84,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu			

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Familjebostäder deltar aktivt i det lokala utvecklingsarbetet i främst Rinkeby, Rågsved och Farsta- Fagersjö. Trygghetsfrågor är i fokus och det utökade samarbetet bör ge resultat då vi tillsammans kan fånga upp frågor och medborgarnas synpunkter och förslag tidigare. I Fagersjö satsar bolaget tillsammans med stadsdelsförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret på en utveckling genom medborgardialog där boende varit aktiva i att ta fram förslag. Flera av de åtgärder som efterfrågats kommer att genomföras under 2018, t ex mer belysning och iordningställande av mark. Även möjligheten till stadsodling kommer att utökas.

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









Familjebostäder kommer att påbörja fler lägenheter under 2018 än vad bolaget gjort hittills på 2000-talet. Antalet påbörjade lägenheter beräknas bli 705 under 2018 vilket är knappt 40 lägenheter färre än de 740 som budgeterats. De senarelagda byggstarterna beror bl a på en försenad fastighetsbildning i projekt Gisslaren (fd Ormlången).








Stockholmshusen är en viktig del av projektportföljen då de med sin effektiva projektprocess och seriella produktion ger möjlighet att hålla nere kostnader och därmed hyror. Den konjunktursvängning som drabbat bostadsrättsmarknaden har ännu inte märkts i de upphandlingar som genomförts på senare tid, utan antalet anbud är fortfarande lågt och











offererade priser ligger kvar på höga nivåer.













Familjebostäder har tillsammans med Stockholmshem och Svenska Bostäder ett projekt som syftar till att attrahera utländska byggentreprenörer för att bredda marknaden samt öka konkurrensen och genomförandekraften. Ytterst handlar det om att öka bolagets möjlighet att nå mål och resultat avseende bostadsbyggandet. Målsättningen med projektet är att utländska entreprenörer börjar lämna anbud redan under vintern 2018/2019.

Under året påbörjas projekt Banken/Växeln i Hägersten vilken bland annat innehåller 33 lägenheter i kollektivhus. Även studentbostäder inom ramen för projekt Drevvikshöjden beräknas påbörjas under året.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				 Familjebostäders arbete med att vidareutveckla profilboenden kommer att fortsätta.
				Analys Kollektivhus kommer att uppföras inom projekt Banken/Växeln.
 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.
				Analys Produktion av Stockholmshus pågår inom projekt Säterhöjden i Rågsved. Byggstart av studentbostäder planeras under 2018 inom projekt Drevvikshöjden.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjnings ansvar				 Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper.
				Analys Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper. Alla bolagets korttidskontrakt erbjuds SHIS för uthyrning till t ex nyanlända.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
har råd att efterfråga				Analys Fler stockholmshus och studentbostäder planeras. Investeringsstöd planeras att sökas för relevanta objekt.
 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.
				Analys Behovsanalys genomförs alltid.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				 Familjebostäder genomför Socioekonomiska Konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar i samband med förstudiestadiet i projekt.
				Analys Socioekonomiska konsekvensanalyser kommer att göra i förstudiestadiet i kommande 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.
				Analys En strategi är framtagen. Vi tillser att Bostadsförmedlingen får information om anpassade lägenheter så de kan fördelas efter behov. Vi förmedlar även kompiskontrakt till +65
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				 Bolaget erbjuder inte försäljning av bostadsfastigheter.
				Analys Inget bestånd har avyttrats

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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.
				Analys Görs löpande vid tomställning av lokaler.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				 Flera projekt står inför produktionsstart.
				Analys Sätherhöjden är påbörjat och flera projekt inom ramen för Stockholmshusen står inför produktionsstart.
 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.				 En del av Familjebostädernas projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
				Analys Arbete pågår.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjnings ansvar				 Teckna avtal med SHIS på bostäder för prioriterade grupper. Samtliga korttidsavtal erbjuds SHIS.
				Analys Sju korttidsavtal har tecknats med SHIS. SHIS har erbjuds samtliga korttidsavtal i ombyggnadsfastigheter.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år				 Enligt prognosen kommer bolaget att byggstarta 1000 lägenheter år 2019 och 2020.
				Analys Vi riggar organisationen och projektportföljen så att det ska vara genomförbart



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				 Arbeta kommunikativt för att ytterligare marknadsföra nyproduktion till befintliga hyresgäster.
				Analys Under 2017 hade vi två aktiviteter kring detta för Limkakan och Giggen, resultatet kan mätas först när alla lägenheterna är inflyttade, det vill säga i 3:e kvartalet 2018.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Fortsatt utveckling Stockholmshuset för kostnadseffektivt byggande.
				Analys Flera samarbeten pågår
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	7	7	
				Analys 7 st korttidsavtal tecknade med SHIS.
	  Antal färdigställda lägenheter		240	
	  Antal påbörjade bostäder	37 st	740 st	
				Analys Prognosen revideras enligt beslut i Samordningsgruppen den 23/5-18
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	37	740	
				Analys Prognosen revideras enligt beslut i Samordningsgruppen den 23/5-18

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande				 Samordna inventeringen tillsammans med Svenska Bostäder & Stockholms hem.
				Analys Arbetet fortlöper enligt planering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
idrotter				

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys I samband med bostadsanpassningsbeslut ser vi över möjligheten att flytta hyresgästen till fastighet med hiss eller till lägenhet på entréplan. Vid markprojekt ser vi över möjligheter att förbättra tillgänglighet.

Bolagsspecifika inriktningar

Fastighetsbranschen är traditionellt en stabil bransch med en låg förändringstakt. Bolagets bedömning är att detta kommer att förändras och för att vara ett bostadsbolag i framkant med ett attraktivt varumärke krävs att bolaget är lyhörda för både kunder och medarbetares förväntningar och behov.

Fastighetsbranschen ligger generellt efter vad gäller digitalisering. Familjebostäder har beslutat att öka fokus på digitaliseringens möjligheter för att kunna utvecklas i linje med bolagets varumärke; modernt, professionellt och överraskande bra. Pilotprojekt kommer att genomföras inom ramen för ett utvecklingsprogram, Smarta Boendemiljöer, under 2018-2020. I till exempel Farsta görs satsningar i dialog med de boende i fastigheten Sandhamn. Bland annat har elektroniska lås installerats, och det planeras för grovstädning av en robotdammsugare samt digital uthyrning av el- och lådcykel med mera. Internt tittar vi på så kallade digitala medarbetare som kan göra enklare och repetitiva arbetsuppgifter så att bolagets egen personal får mer tid över till mer kvalificerade arbetsuppgifter. Digitaliseringen är en av förutsättningarna för att klara av den tillväxt som bolaget befinner sig i och samtidigt klara av de hållbarhetsåtaganden som ingår i bolagets uppdrag.

2. Ett klimatsmart Stockholm











2.1 Energianvändningen är hållbar

Utöver driftoptimeringar och underhållsåtgärder som ger bättre energiprestanda så är bolagets samverkansprojekt med Stockholm Exergi den viktigaste satsning. Projektet syftar till att hitta en modell för att kapa effektoppar och möjliggöra aktiv effekt- och värmestyrning för att



minska Stockholm Exergis behov av att använda fossila bränslen med höga utsläpp av växthusgaser. Inom ramen för projektet prövas metoder för att återvinna spillvattenvärme i bolagets studenthus i Älvsjö.






Bolagets bedömning är att målet om köpt energi inte kommer att uppnås under året. Då målet är statistiskt innebär detta att målet inte tar hänsyn till att staden växer och därmed också att totalnivån av köpt energi ökar. Att Familjebostäder bygger energieffektivt väger inte upp detta förhållande. Bolaget arbetar dock enträget med uppdraget genom utarbetandet av en plan för en klimatneutral verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys En utredning om klimatkompensering kommer att påbörjas.
Familjebostäders Energianvändning är hållbar	 Energianvändning i Nyproducerade byggnader kWh/m ² /år		55	
	Analys Vi avvaktar utfall, men enligt projektets genomförandeberäkning ska 55 kWh/m ² /år uppnås.			
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvänningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Inventera fastigheter utifrån översvänningsrisk vid skyfall.
				Analys Arbete startar under tertial 2.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 En modell för livscykelanalys vid nyproduktion är framtagen och ska testas och implementeras.
				Analys Modell framtagen implementering ska påbörjas
 Särskilt prioritera				 Utreder förutsättningar för stöd genom Klimatklivet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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				och genomför ansökan
				Analys Arbetet startas under tertial 2.
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		100 %	
	  Köpt energi (GWh)		227 GWh	
	Analys Onormalt kallt i början av året.			
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)		148 kWh/m2	
	Analys Takten på driftoptimeringen har ökat pga nya arbetssätt och resurser. En satsning genomförs för att säkra värmepumparnas funktion då dessa gått dåligt tidigare.			
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		132,8 kWh/m2	
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		700 MWh	

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till				 Bolaget arbetar för att skapa förutsättningar för laddplatser i alla nyproduktionsprojekt och









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
parkering i befintliga och nya fastigheter				större ombyggnadsprojekt.
				Analys Planeras i alla nyproduktioner. Strategi för laddplatser i befintligt bestånd kommer att tas fram under 2018.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter.
				Analys I samband med ombyggnader planeras för cykelparkeringar. I nyproduktion planeras för säkra cykelparkeringar.
 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.
				Analys I samarbete med IT så planeras för cykel/lådcykel pool på Sandhamn. I övrigt arbetar vi med att öka tillgången till bilpooler i våra områden i samarbete med Stockholms Stad.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning



Vid all nyproduktion tas grönytefaktor i beaktande för att möjliggöra en bra dagvattenhantering. Under året kommer bolagets fastigheter inventeras utifrån klimatrisker vid extremväder.

Flera stadsodlingar planeras, bland annat inom några fastigheter Farsta strand och i Tensta. I Rågsved erbjuder vi tillsammans med övriga fastighetsägare möjlighet till stadsodling på Strövargatan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Hållbar Mark och Vattenanvändning	 Andel årliga markanvisningar på stadens mark där grönytefaktor för kvartersmark är ett krav.		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				 Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall och vidta nödvändiga åtgärder efter behov.
				Analys Arbetet påbörjas i tertiäl 2.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Skapa möjligheter för boende till stadsodling.
				Analys Två ytterligare platser för stadsodling är färdigställda denna vår i samverkan med hyresgäster.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				 Parkeringsköp beaktas i alla nyproduktionsprojekt.
				Analys Beaktas i all nyproduktion
	  Andel nyproducerade bygggander 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	Periodens utfall	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.
				Analys Arbete med att säkerställa statistik pågår. Bolaget har en matavfallsgrupp som tagit fram en handlingsplan för ökad matavfallsinsamling. I områden där insamlingen är låg, till exempel i Årsta,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommer extra insatser genomföras med start under maj månad.




2.5 Stockholms miljö är giftfri

Krav på att varor och byggmaterial som staden använder ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen återfinns i alla bolagets upphandlingar. Stickprov görs löpande vid varje nyproduktionsprojekt.

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

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Arbetet med att mäta om bolagets fastigheter med avseende på radon har påbörjats under 2018. Totalt har 1500 lägenheter mätts om under vintern. Resultatet från mätningarna kommer under sommaren. För de fastigheter som innan årets mätningar inte var godkända finns förslag till åtgärder.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		0,27 %	
	Analys 6 projekt totalt påbörjas nästa år varav alla är projekterade enligt miljöklassning silver.			
	 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		92 %	
	 Andel av stadens		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande			

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Bolaget har utsett en ansvarig för lokaler i nyproduktion som kommer att arbeta långsiktigt med att stärka nyproduktionsområden genom aktiv lokalförvaltning.
 Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad				 Uppföljning av grönytefaktor i nyproduktionsprojekten
				Analys Projekt som startar 2018 (gjuten bottenplatta) har GYF i avtal.











3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Familjebostäder har erbjudit 100 ungdomar jobb under sommaren 2018 med målsättning att de inte bara ska få testa arbetslivet och få möjlighet att tjäna egna pengar utan också att väcka intresse för en möjlig karriär inom fastighetsbranschen. Bolaget har också utökat antalet platser för Stockholmsjobb och även bidragit med praktikplatser.













På initiativ av Familjebostäder startades i februari en fastighetsutbildning för 15 elever tillsammans med Stockholmshem, Svenska Bostäder, Arbetsförmedlingen och Yrkesakademin för att utbilda fastighetsskötare, husvärdar och drifttekniker. Inom kort kommer bolaget ta emot de första praktikanterna från denna utbildning.







Vid ett besök i april i åk 2 på Askebyskolan i Rinkeby fick ungdomarna möjlighet att ställa frågor till vår husvärd som berättade om sin vardag. Bolaget har också tagit emot fem PRAO-

elever i åk 8 från Rinkebyskolan i början av året. Ett antal blivande ingenjörer har också varit på studiebesök hos bolaget efter att Familjebostäder hade en monter på LAVA, KTH:s arbetsmarknadsdagar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	100 st	
	Analys Arbetet löper på enligt plan. Matchning genomförd för samtliga stadsdelar förutom en. Vi kommer att kunna ta emot 100 feriejobbare.			
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	5	6	
	Analys Under våren arbetar 5 stockholmsjobbare hos oss. Till hösten tar vi emot 3 till. Vi kommer därmed uppfylla målet med god marginal.			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st	4 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		6,4 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-14,89 %	2 364 mnkr	
	Analys Målet kommer inte att nås på grund av förseningar i flera projekt, vilket får till följd att upparbetning av investeringsvolymen för dessa projekt sker senare än budgeterat.			
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	80	295	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och	  Direktavkastning		2,4 %	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	Driftnetto är lägre till följd av ökade kostnader kopplade till värme och snö. Marknadsvärdet blev högre än beräknat år 2017 till följd av sänkta yielder och antas öka jämfört med 2017 års värdering med tillkommande färdigställandegrad för projekt. Driftnetto till följd av projekt ökar inte i samma takt innevarande år p g a normal fördröjning för tillkommande driftnetto.			
 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.
				Analys Bolagets resultatförmåga bedöms som fortsatt god med ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.
 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)
				Analys Arbetet är påbörjat och bolagen har gemensamt formerat en projektidé och ett projektdirektiv.
	  Driftkostnad/kvm		612	
	Analys Kostnader kopplade till värme och snö är högre efter en kall och snörik vinter då budgeten är beräknad utifrån ett normalår.			
	  Driftnetto/kvm		617	
	Analys Kostnader kopplade till värme och snö är högre efter en kall och snörik vinter då budgeten är beräknad utifrån ett normalår.			



Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

I utvecklingen av Fagersjö sker en djupare dialog med de boende där bolaget i arbete har med ett feministiskt inkluderande perspektiv, vilket kommer föras vidare till de stadsutvecklingsplaner som tas fram. I Tensta har bolaget tagit fram planer för ombyggnad av









14 gårdar där det varit viktigt med kvinnors deltagande för att få med det feministiska perspektivet. Även utbudet av de sommaraktiviteter som bolaget, tillsammans med Svenska Bostäder, erbjuder har utvecklats för att i allt större omfattning inkludera aktiviteter som tilltalar fler, både pojkar och flickor oavsett kulturell bakgrund.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				 Ta fram en strategi som förstärker feministisk stadsplanering.
				Analys Arbetet med konkreta planer påbörjas senare under 2018.



4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Ledarskapet är en viktig del av arbetsgivarvarumärket och under april påbörjades ett ledarskapsprogram för bolagets chefer. Redan 2017 påbörjades arbetet med att utveckla ledarskapet och i årets medarbetarenkät har ledarskapsindex stigit från 82 till 85. Bolagets AMI har också stigit, från 79 till 83 mellan 2017 och 2018. Det är roligt och positivt, samtidigt som det finns områden som fortfarande kan förbättras.

Bolaget arbetar även aktivt för att arbetsplatsen ska vara jämställd med lika möjligheter till både kompetens- och löneutveckling och arbetet sker i linje med stadens personalpolicy.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex	83	79	
	  Index Bra arbetsgivare	85	86	
	  Sjukfrånvaro	5,5 %	5,5 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14	3,4 %	2,5 %	
	Analys Vi ser en fortsatt trend att vi ej når målet för korttidsfrånvaron. Utifrån det har vi utvecklat våra rutiner för tidig kontakt vid upprepade korttidsfrånvaro. Prognosen är att landa på 3% till 31/12.			



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	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och				 Modell för barnkonsekvensanalyser och checklista ska tas fram T1 2018. Implementeras under

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				T3 år 2018.
				Analys Arbetet påbörjas senare under 2018.



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

Utbildning av bolagets medarbetare om våld i nära relationer planeras under hösten 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Det finns ett förslag till utbildning för genomförande under hösten 2018.







4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Familjebostäders inriktning är att tillgänglighet och användbarhet ska ingå som en ”naturlig del” i all verksamhet. Det finns sedan tidigare en framtagen strategi- och handlingsplan för hur fysiska ”enkla hinder” ska förhindras eller avhjälpas, som är förankrat i verksamheten - främst avseende nyproduktion men även vid ombyggnationer och upprustning av mark/gårdar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Vi tar med denna fråga i samband med markupphandlingsprojekt



4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Projekt där boende är delaktiga i utvecklingen av sin närmiljö pågår inom ramen för Familjebostäders verksamhet bland annat Fagersjö, Tensta och i Gubbängen. I samarbete med fastighetsägarna i Järva och i Rågsved pågår också flera projekt som syftar till ökat inflytande och därmed också ökad trygghet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				 Ta fram ett nytt modernt boendeinflytande avtal ska tas fram.
				Analys Ett projekt pågår för ett moderniserat boinflytande.
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Genom interna arbetsätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd, där man är lyhörd för deras behov och önskemål i samband med ombyggnationer och förändringar.
				Analys Vi arbetar utifrån den fastställda kommunikationsplanen i ombyggnadsprojekt.
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				 Tillsammans med Hyresgästföreningen ska två - tre lokaler tas fram och öppnas under 2018
				Analys Hittills har Hyresgästföreningens lokal i Tensta har öppnats upp för läxhjälp

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget har sedan den första mars 2018 övergått till ett kategoristyrts arbetsätt för inköp och upphandling samt implementerat en ny inköpsprocess för ett mer strategiskt inköpsarbete med bättre avtalsuppföljning. Syftet är att effektivisera arbetssätten samt bidra till en bättre affär genom att fånga verksamhetens behov tidigare, skapar bättre effektivitet genom dialog och samverkan samt möjliggöra avtalsuppföljning i en högre utsträckning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		85 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Varje upphandlare tittar på om kravet är tillämpligt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Samtliga upphandlingar där kravet kan ställas så gör vi det. Som tidigare nämnts ställs detta till exempel i aktuella upphandlingar avseende markskötsel, städ och avfallshantering.

Bolagsspecifika inriktningar