



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

Sid. 1 (21)
2019-11-11

Verksamhetsplan 2020

Familjebostäder

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys.....	3
Stadens inriktningsmål.....	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	11
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	18

Sammanfattning

Byggtakten ökar i ett växande Stockholm

Stockholm fortsätter att växa och 2022 passeras en miljon stockholmare. Ett ambitiöst mål för byggnationen av fler bostäder ska minska bostadsbristen. 70 000 nya bostäder ska byggas mellan 2019 och 2025. Familjebostäder bidrar till målet genom att bygga fler hyresrätter än på 40 år. Under 2020 planerar Familjebostäder byggstarta 465 nya lägenheter och öka produktionstakten ytterligare för att mot slutet av året ha nästan 2000 nya lägenheter i pågående produktion.

En av de viktigaste delarna av vår nyproduktion är Stockholmshusen. Det är ett koncept för att bygga snabbt och snyggt – som kommer att bli en tidsmarkör för det här tredje tillväxtsprånget i Stockholms utveckling. Kommande tre år planeras sju nya Stockholmshusprojekt med totalt 750 hyresrätter. För att fortsatt bidra till kommunfullmäktiges mål krävs att bolagets markportfölj fylls på med nya byggrätter och att fler projektidéer förankras med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Minskad klimatpåverkan

Men vi nöjer oss inte med att bygga mycket. Steg för steg minskas bolagets klimatpåverkan, genom energieffektivisering, smart underhåll och att föra tillbaka elöverskott från solceller till våra fastigheter. 2020 utökas ytan med solceller med ytterligare 600 kvm. All nyproduktion byggs enligt Miljöbyggnad Silver. Allt byggmaterial ska vara giftfritt och vi gör klimatkalkyler i alla projekt. Mängden byggavfall ska minska. Våra hyresgäster ska ha lätt att göra rätt - sortera sopor och återvinna matavfall. En ny mobilitetsstrategi ska underlätta för hyresgäster att resa kollektivt eller använda sig av gemensamma mobilitetstjänster som bil- och cykelpool.

Bättre service - ökad trygghet

Över 42 000 stockholmare bor i Familjebostädernas hyresrätter. 8 av 10 är nöjda med den service som bolaget ger. Men siktet är högre inställt. Kommande år ökas antalet e-tjänster och möjligheten för hyresgästerna att själva utföra sina ärenden via smartphone eller dator dygnet runt. Digital signering av hyresavtal förbättrar såväl kunderbjudandet som ökar effektiviteten i våra arbetssätt. Smarta boendemiljöer för en effektiv drift fortsätter med målet att öka automatiseringen. Steg för mer digital hyresgästinformation ska tas. Arbetet med det långsiktiga målet att bli nyckelfria 2023 påbörjas.

Fokus ökar på trygghetsarbetet. Risken att utsättas för brott ska minska genom ökad säkerhet i allmänna utrymmen i och omkring fastigheterna. Familjebostäder är en av de dominerande fastighetsägarna i norra Rinkeby/Tensta som klassas som ett särskilt utsatt område. Tillsammans med andra fastighetsägare, civilsamhället, näringslivet, myndigheter och stadsdelsförvaltningen kommer vi att arbeta brett för att nå målet om att inget område i Stockholm ska vara särskilt utsatt år 2025. Ungdomar ska erbjudas sommarjobb. Stöd till idrotts- och andra föreningar fortsätter. Vårt långsiktiga arbete för att undvika att barnfamiljer blir uppsagda och avhyses förstärks.

Ekonomisk analys

Familjebostäder kommer under 2020 nå en omsättning på över 2 mdkr, främst till följd av ett ökat fastighetsbestånd och hyresintäkter från nyproducerade lägenheter. Budgeterat resultat uppgår till 319 mnkr vilket är i linje med 2019 års prognos. Budgeterat resultat 2020 belastas

med högre IT-kostnader till följd av GSIT 2.0 som inneburit påfrestningar för bolagets produktivitet under innevarande år (2019) och som kommer att innebära högre administrativa kostnader under 2020.

Den totala investeringsbudgeten för 2020 uppgår till ca 2 mdkr för nyproduktion, ombyggnation och planerat underhåll. Under 2020 planeras 465 hyresrätter för byggstart. Höga produktionskostnader och långa ledtider bedöms fortsatt vara en utmaning inom såväl ny- som ombyggnation för att nå målet för byggstarter under året.

På intäktssidan ger tillkommande driftnetton från färdigställd nyproduktion samt ökade intäkter från lokaler och parkering en ökad omsättning och förbättrat driftnetto jämfört med prognosen för 2019. Hyresförhandlingen för 2020 pågår och kräver en överenskommelse som gör att bolagets hyresintäkter reellt inte minskar utan ger en utveckling av hyresnivåerna i paritet med den generella kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltning och bostadsbyggnad.

Bostadsbolagens gemensamma arbete med systematiserad hyressättning, Stockholmshyra, tillsammans med Hyresgästföreningen kommer att fortsätta under 2020 med målsättningen om ett beslut om genomförande, i enlighet med den överenskommelse som tecknades 2018.

Bolaget har ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten där framför allt färdigställda nyproducerade bostäder bidrar till tillväxten. Bolaget har en stark finansiell ställning och förutsättningar för fortsatt expansion och tillväxt är goda vilket framgår av beräknade finansiella nyckeltal för 2020. Justerad soliditet uppgår till 67% och belåningsgraden i förhållande till bedömt marknadsvärde för 2020 beräknas till 21%.

I planeringen ingår särskilda satsningar på verksamhetsutveckling, förvaltning, underhållsplanering, service till kund samt bostadssociala frågor för att nå målen om tryggare och säkrare bostadsområden, nöjdare kunder samt en effektiv och kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning. Utveckling kopplat till det nya fastighetssystemet, Fast2, kommer fortsätta under 2020 med fokus på främst digitala självtjänster. Möjligheten att digitalisera arbetsmoment inom förvaltning och uthyrning kommer ge såväl effektiviseringsvinster som ett stärkt kunderbjudande.

Stadens inriktningsmål

Finansborgarrådets förslag till budget för 2020 heter *Möjligheternas Stockholm*. Inriktningsmålen för hela staden ligger fast. Stockholm ska vara:

1. en modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
2. en hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
3. en ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.

Bland de mål som har mest betydelse för Familjebostäder som bostadsbolag märks målet för bostadsbyggandet som ligger kvar på 70 000 nya bostäder mellan 2019 och 2025. I budgeten framgår fokus på att skapa förutsättningar för många fler bostäder genom att öka utbudet av byggklar mark och att förenkla de byråkratiska regler som nu försvårar för många bostadsplaner.

Staden har en hög ambition för klimat och miljö och slår i budgeten fast bland annat att: ”Staden måste säkerställa att miljö- och klimatperspektivet tas tillvara från start i nya stadsbyggnadsprocesser. Hela husets livslängd bör finnas med i arbetet redan från början och det ska vara attraktivt att bygga med hänsyn till klimat och miljö. Infrastruktur och samhällsplanering måste utformas för att gynna klimatsmart resande i form av kollektivtrafik, cykelbanor, och transportsnåla resmönster.




Ökad trygghet får stort utrymme och ett övergripande mål är att Stockholm inte ska ha något utsatt eller särskilt utsatt område 2025. Paletten av åtgärder är bred – allt från fler ordningsvakter, samarbete med polis och ökad kameraövervakning, till att minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet genom ökade insatser för ungdomsverksamhet, vuxennärvaro, trygga utomhusmiljöer och ökad samverkan mellan civilsamhället och stadens olika aktörer.





1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Familjebostäder bidrar till yrkeslivsintroduktion för såväl ungdomar som för människor som av olika skäl står utanför arbetsmarknaden. Bolaget kommer även 2020 att ligga i topp andelsmässigt utifrån bolagets storlek vad gäller att erbjuda arbetstillfällen i egen regi för ungdomar som vill feriearbeta under sommaren. Vi kan på detta sätt introducera spännande jobb och kan samtidigt attrahera framtidens medarbetare. Majoriteten av arbetstillfällena skapas inom bolagets fastighetsförvaltning, men möjlighet kommer även finnas att söka sommarjobb inom andra delar av bolaget.

Familjebostäder erbjuder högskolestudenter såväl praktik som möjlighet att göra sitt ex-jobb hos bolaget. Det stärker nytänkandet och kan bidra till lösningar på utmaningar som bolaget står inför. Bolaget fortsätter även att i för verksamheten lämplig omfattning ta emot Stockholmsjobbare, deltar i den s.k. Integrationspakten och bidrar till att fler med utländsk bakgrund kan få sitt första jobb.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen				Samarbeta med integrationspakten
 I samverkan med arbetsmarknadsnämnden fortsatt erbjuda feriejobb som är meningsfulla och erbjuder ett första steg in på arbetsmarknaden, för att främja goda och jämlika uppväxtvillkor med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska förhållanden i stadsdelsnämndsområdena				Planera och genomföra satsning på ferieungdomar
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100 st	Tas fram av nämnd	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	8		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	4 st	Tas fram av nämnd	
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	100 st	9 000 st	





1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i








Familjebostäders mål är att alla våra hyresgäster ska känna sig trygga där de bor, med sina grannar och i sitt bostadsområde. Ett aktivt boendesocialt arbete syftar till att öka tryggheten grannar emellan.







På fastighetsnivå har vi ett starkt fokus på säkerhetsåtgärder för att minska risken att utsättas för brott och öka tryggheten i gemensamma utrymmen i och omkring det egna bostadshuset. Under året kommer fortsatta insatser göras för att stärka skalskyddet i våra fastigheter, öka insatserna för en ren och snygg utemiljö, förbättra belysning och säkerheten i källarutrymmen.

Familjebostäder är en av de dominerande fastighetsägarna i ett par områden som har särskilda utmaningar med hög arbetslöshet, låg tillit till samhällets institutioner och en högre otrygghet än genomsnittet i Stockholms stad. Särskilt viktigt är det att vi i dessa områden, i nära samverkan med andra offentliga aktörer, näringsliv och civilsamhälle, tar ett väsentligt ansvar och arbetar brett för att vända utvecklingen och öka tryggheten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Beakta stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning				Ta del av stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning
 Delta i arbetet att i dialog med de boende göra Stockholm till en tryggare stad, exempelvis genom att skapa tryggare stadsmiljöer vid nybyggnation och vid renoveringar. Arbetet ska fortsätta med, och lärdomar dras från tidigare, dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden				Utifrån analys av kundenkätresultat genomförs förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger.
 Delta i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism				Bolaget ingår i stadens centrala arbete med informationsgivning. Ett internt arbete kommer att göras för att tydliggöra interna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				intressenter och kommunikationsvägar.
 <p>I samarbete med andra relevanta aktörer intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier, samt utveckla samverkan och stöd för att motverka utsattheten för de människor som berörs</p>				Fortsatt samverkan genom lokala BRÅ, möten med representanter för stadens LPO:n, genomföra riktade insatser, utveckla erfarenhetsutbytet med andra hyresvärdar. Bolaget kommer fortsatt verka för att stadsdelsförvaltningar i tidigt skede blir inkluderade, både övergripande och i enskilda ärenden, för att motverka risken att människor hamnar i utsatthet.
 <p>I samarbete med arbetsmarknadsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende</p>				Dialog med arbetsmarknadsnämnden och socialnämnden i det kontinuerliga arbetet med att medverka till en ökad social hållbarhet i primärt bolagets tyngdpunktsområden i samverkan med civilsamhället och näringslivet.
 <p>I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs</p>				Fördjupad samverkan med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolag samt stadsdelsförvaltningar genom återkommande samverkansträffar. Målsättningen är också att bolaget färdigställer och kvalitetssäkrar relevanta processer för den interna respektive externa samverkan i enskilda ärenden. Tillämpning av ny lagstiftning.
 <p>I samverkan med socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten, stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet</p>				Samverkan med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolagen samt stadsdelsförvaltningar. Detta ska ske genom återkommande samverkansträffar i olika konstellationer. Fortsatt kommer samverkan med relevanta myndigheter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				att ske i samband med uthyrning av lokaler.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				Skapa förutsättningar vid nyteckning av hyresavtal till stadens verksamheter och där det finns gemensamhets- eller samlingsytor, genom att säkerställa att lokalen kan nyttjas vid alla tidpunkter.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				Påbörja arbetet med att skapa ett samlat kunderbjudande. Under året startas ett processutvecklingsprojekt för att ta fram hur bolaget ska samla kompetens kring bland annat kundanalys, kunddialog, affärsutveckling och digital utveckling för att säkerställa ett aktuellt och modernt kunderbjudande.
 Säkerställa tillgången på skyddade boende för våldsutsatta				Bolaget bistår Bostadsförmedlingen med kontrakt för detta ändamål.
 Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetsskapande åtgärder i den offentliga miljön inom det egna ansvarsområdet. Åtgärderna ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv				Fördjupa vår samverkan med relevanta myndigheter, socialförvaltningen, systerbolag, BIDS, stadsdelsförvaltningar genom återkommande samverkansträffar i olika konstellationer i syfte att ge input till åtgärder inom bolagets förvaltningsansvar.
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				Kontraktsformen är tillsammans med systerbolagen utvärderad.
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet	 Andel omflyttning inom allmännyttan, %			Genom regelbunden information berättas om vår interna kö och möjligheten att byta till







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				mindre alternativt större lägenhet
	Kommentar Utfall rapporteras varje tertial. Måltal finns ej.			
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	76,5	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	77		
	 Rent och snyggt	73		
	 Serviceindex	82		
	 Trygghetsindex	78,5		
				 Trafiknämnden ska ta fram en nämndsövergripande handlingsplan för att samordna, upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning. Arbetet sker i samarbete med fastighetsnämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten och Avfall

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Ett eget hem är ett av de mest grundläggande behoven vi har som människor. Familjebostäder har med sitt allmännyttiga uppdrag en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm - att bygga och förvalta hyresrätter som förmedlas via en gemensam kö gör det möjligt för fler att få en bostad till en rimlig kostnad.

Ett antal människor i Stockholm lever av olika skäl utan en fast bostad. Det kan bero på missbruk, psykisk ohälsa eller andra faktorer som kan ha bidragit till att de inte kunnat skaffa eller behålla en bostad. Familjebostäder tillhandahåller därför försöks- och träningslägenheter genom Stockholms stads stadsdelsförvaltningar, inom ramen för Bostad Först, via Bostadsförmedlingens förtursverksamhet samt för genomgångsbostäder till barnfamiljer via stadens bostadssociala resurs, SHIS.

Bolaget arbetar aktivt med de hyresgäster som riskerar att bli uppsagda från sina bostäder. Tillsammans med stadsdelsförvaltningarna söker bolaget därför tidig kontakt med de som riskerar att bli uppsagda och i förlängningen avhysta från sina hem. Under 2020 genomförs ett gemensamt arbete för att skapa bättre förutsättningar för långsiktiga lösningar till kvarboende.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter inklusive Bostad Först, samt till stadens arbete med förturslägenheter				Förmedling av FoT- och förturslägenheter. I samverkan med Bostadsförmedlingen bidrar bolaget löpande med dessa typer av kontrakt.
 I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande				Baserat på beslutad definition av tillgänglig bostad, genomföra inventering i samråd med Micasa. Därefter göra resultatet sökbart för bostadssökande i samverkan med Bostadsförmedlingen.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar				Utveckla vidare och sprida metodstöd för arbete med stadsdelar samt med systerbolag
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända			
	Kommentar Utfall rapporteras varje tertial. Inget måltal sätts.			
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service	82		
	Kommentar Serviceindex.			
				 Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen, Bostadsförmedlingen och SHIS Bostäder tillhandahålla genomgångsbostäder för barnfamiljer som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden. För detta ändamål ska 100 av de försöks- och träningslägenheter som staden årligen förmedlar vikas till

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				genomgångsbostäder i SHIS Bostäders regi.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

Familjebostäder har dubbla roller. Familjebostäder som bolag befinner sig på en konkurrensutsatt marknad och möter likt andra företag stadens myndighetsutövande, ser behoven och är beroende av effektiva beslutsgångar inte minst när nya hus, kvarter eller stadsdelar ska byggas. Samtidigt är Familjebostäder en del av Stockholms stad med företag som kunder och samarbetspartners.

Det arbete som påbörjats för att förenkla tillståndsprocesserna och korta tiden från idé till första spadtag bygger, bland annat med Stockholmshusen, på ett nära samarbete mellan stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, bostadsbolagen och entreprenörer. Det ska utvecklas ytterligare.

Tillgången på bostäder är en avgörande faktor för de företag och huvudkontor som funderar på att etablera sig i Stockholm. Nyproduktionen av hyresrätter fortsätter i hög takt kommande år. Fler hyresbostäder och kortare kötider i bostadskön bidrar till ett bättre företagsklimat.

Familjebostäder hyr ut cirka 1000 kommersiella lokaler. När planeringen görs ska hänsyn tas till den lokala köpkraft som finns och hur många som rör sig i området till vardags. Det måste finnas en affärsmässig ekonomisk kalkyl både hos den som hyr och den som hyr ut. Utbudet ska bidra till bra service i bostadsområdet och det ska vara enkelt för små företag att etablera sig.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap				Fortsätta arbetet med utveckling av våra centrumanläggningar.
				 Bostadsbolagen ska ta fram affärsplaner för det kommersiella utbudet i linje med stadens näringslivspolicy

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov





Familjebostäder kommer under 2020 att öka produktionstakten av nya lägenheter ytterligare för att mot slutet av året ha nästan 2000 nya lägenheter i pågående produktion. Under året planeras byggstartar i fyra projekt med sammantaget 465 hyresrätter, varav 125 lägenheter i















Stockholmshusen. Stockholmshusen är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion i syfte att i hög takt bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoren.


För att på lång sikt nå kommunfullmäktiges mål för nyproduktion arbetar Familjebostäder aktivt med att fylla på bolagets markportfölj med nya byggrätter. Ackvisionsarbetet innebär arbete med att ta fram, utveckla och förankra projektidéer i huvudsak med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden inom Stockholms stad för att erhålla markanvisningar. Bolaget kommer även fortsätta att förvärva byggrätter i den mån det finns möjlighet.

Familjebostäder fortsätter att utveckla de centrum där bolaget har rådighet, vilket innefattar i huvudsak Gubbängen Centrum, Årsta Centrum och Rinkebystråket.

Familjebostäder har fram till oktober 2019 tagit emot fem intresseanmälningar från nybildade bostadsrättsföreningar där nuvarande hyresgäster önskar ombilda sina bostäder från hyresrätt till bostadsrätt varav tre är inom ramen för uppsatta kriterier för ombildning. Under 2020 kommer arbetet fortsätta med att utifrån gjorda värderingar erbjuda dessa bostadsrättsföreningar att förvärva berörda fastigheter.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackquisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				Dialog med bostadsförmedlingen och SHIS kring bolagets bidrag till permanenta genomgångsbostäder.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden aktivt delta i planering och genomförande, bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp som arbetsgrupp. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka	 Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus	125		Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackquisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna				
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	34	150	Dialog med bostadsförmedlingen och SHIS kring bolagets bidrag till permanenta genomgångsbostäder.
	Kommentar KF:s mål 150 varav 50 för Familjebostäder och 100 för Stockholms hem			
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år	 Antal färdigställda lägenheter	253		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj			
	Kommentar Rapporteras varje tertial. Inget måltal sätts.			
	 Antal påbörjade bostäder	465 st	10 000	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	465	Tas fram av styrelse	
 Utredda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				Starta inventering av påbyggnadsmöjligheter inom bolagets 40 och 50-talsbestånd
 Verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för produktion av bostäder för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
 Verka för fler studentbostäder, både temporära och stadigvarande	 Antal påbörjade studentlägenheter	0		
	Kommentar Inga studentlägenheter planeras att påbörjas 2020, dock planeras för 108 smålägenheter i projekt Fäboden samt 19 ungdomslägenheter i Drevik etapp 3.			
 Öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion				Fortsatt produktion av Stockholmshus och intensifierad ackvisition.
	 Antal påbörjade bostäder	465 st	10 000	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	465	Tas fram av styrelse	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	34	150	
	Kommentar KF:s mål 150 varav 50 för Familjebostäder och 100 för Stockholmshem			

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Familjebostäder har under hösten 2019 tagit fram en strategi för mobilitet för att kunna tillgodose hyresgästens transport- och resebehov genom användande av kombinerade mobilitetstjänster, dvs erbjuda mobilitet som tjänst istället för att varje hyresgäst äger en egen bil. För att lyckas med detta behöver bolaget arbeta med att ge sina fastigheter fysiska förutsättningar för kombinerad mobilitet, utveckla långsiktigt lönsamma affärsmodeller för mobilitetstjänster, arbeta för bil- och cykelpool i all nyproduktion och att ett klimatsmart resande gynnas. Idag planeras det för olika mobilitetstjänster i majoriteten av Familjebostäders nyproduktionsprojekt bland annat i form av bilpool, cykelverkstad och lådcyklar. En utveckling av mobilitetserbudandet innebär att nya lösningar kommer att prövas i pilotprojekt som inkluderar både en modell för investering och förvaltning av framtida tjänster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Skapa förutsättningar att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår				Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att bl.a. arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				Implementera bolagets antagna mobilitetsstrategi i nyproduktion

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft				Dialog och förhandling med Stadsteatern att behålla sin verksamhet i Årsta Folket Hus. Lokaler planeras upplåtas till

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				musikverksamhet i Rågsved.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Familjebostäder bedriver ett aktivt arbete för att minska energianvändningen och nå energimålet 2023. En långsiktig energiplan har utarbetats för att stödja bolagets långsiktiga planerade underhållsarbete. Bolagets energikartläggning och energideklarationer utgör underlag till att identifiera vilka fastigheter som kan energieffektiviseras i samband med annat planerat underhåll.




Under en tvåårs period efter slutbesiktning följs energianvändningen upp i nyproduktion och utvärderas med målet att klara det hårda kravet med en energianvändning på max 55 kWh/kvm,år.









Bolagets klimatmål baseras dels på att energimålet uppnås, men även att bolaget satsar på egenproducerad förnybar energi. Familjebostäder har drygt 5000 kvm solceller på våra tak och kommer under 2020 att installera ytterligare 600 kvm.









Studier visar att en nyproducerad byggnad med låg energianvändning orsakar mer klimatpåverkande utsläpp vid produktionsfasen än vid 50 års drift. Därför deltar Familjebostäder i ett utvecklingsprojekt, finansierat av Energimyndigheten, för att ta fram ett verktyg för klimatkalkyl för byggskedet genom livscykelanalys (LCA). En klimatkalkyl görs för byggskedet genom LCA i alla nyproduktionsprojekt. Allt byggmaterial i nyproduktion ska vara godkänt enligt Byggvarubedömningen, ett miljöbedömningsverktyg för byggvaror.









Bolagets arbete för att öka hyresgästernas bidrag till ökad matavfallsinsamling fortsätter. Till år 2023 ska alla våra hyresgäster ha tillgång till matavfallsinsamling. En annan prioriterad fråga är att minska mängden avfall. Ett utvecklingsarbete pågår inom ramen för projektet Älvsjöstaden med syfte att minimera byggavfallet och finna metoder som kan tillämpas i hela projektportföljen.

En klimathandlingsplan har tagits fram för att identifiera klimatrelaterade sårbarheter för våra fastigheter. Under kommande år ska de fastigheter med störst risk att drabbas vid skyfall eller värmeböljor analyseras för att ta fram förslag på skyddsåtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				Kontinuerligt tidigarelägga energiberäkningar för att identifiera möjliga projekt. I alla projekt presentera lösningar som kan ge energianvändning under 55 kWh/kvm och år
 Arbeta för att öka användningen av biokol i stadens växtbäddar				Utreda möjlighet till biokol användning i växtbäddar tillsammans med trädgårdsgruppen
 Arbeta in Stockholm stads miljöprogram				Samordna bolagets alla verksamheter för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna				miljöprogrammets införande
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				I samband med lokalvakanser görs bedömningen om lokalen är möjlig för ändamålet.
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för kommande obligatorium om fastighetsnära eller kvartersnära insamling	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	70 %	70 %	
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter				En inledande dialog ska initieras för ytterligare information om uppdraget och vårt åtagande för att organisera oss för ställda förväntningar
 Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning				En inledande dialog ska initieras för ytterligare information om uppdraget och vårt åtagande för att organisera oss för ställda förväntningar
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				Arbetet med den långsiktiga energiplanen ska fortsätta med en kartläggning av de fastigheterna med störst besparingspotential.
 Prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse				Handlingsplan (inventering och åtgärdsförslag) ska tas fram för riskklassade fastigheter i befintligt bestånd och för nyproduktion
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä				Bolagets projektportfölj innehåller flera projekt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				planerade för träbyggnation
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak				Arbeta fram beslutsunderlag för fastställande av projekteringsprinciper gällande solceller och gröna tak i ny- och ombyggnation i syfte att säkerställa affärsmässiga och miljömässiga vinster.
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				Utreda behov som energileverantörer har gällande våra installationer relaterat ett stadsövergripande perspektiv
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma				Bolaget söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i sitt ordinarie ackvisionsarbete
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,81 %	Tas fram av nämnd/bolagsstyrelse	
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	92 %	100%	
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	70 %	70 %	
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess	100 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet			
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	920 MWh	3 420 MWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)	152,65 kWh/m ²	140 kWh/m ²	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	113,04 kWh/m ²		
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	2 %	2 % energieffektivisering relativt 2018	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	219 GWh	1945 GWh	
	 Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)	10 st	5 000 st	
				 AB Familjebostäder ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser










Fastighetsutveckling av befintligt bestånd tillsammans med lönsamma investeringar i nyproduktion skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi i bolaget. Löpande uppföljning och analys av resultatutvecklingen tillsammans med konkreta handlingsplaner för åtgärder ska bidra till att styra verksamheten mot målen.

Familjebostäder är i kraftig tillväxt vilket innebär att bolaget under de senaste åren har utvecklat och kommer även under 2020 att fortsätta utveckla sin organisation för att med bibehållen service kunna förvalta ett växande fastighetsbestånd.

Ett strukturerat och proaktivt arbete med planerat underhåll kommer att bidra till framtida kostnadsbesparingar och under 2020 kommer satsningar göras för att säkerställa behov av åtgärder samt utveckling av ett verktyg för långsiktigt planerat underhåll.

Implementeringen av det nya fastighetssystem som gjordes under hösten 2019 kommer på sikt att skapa goda möjligheter till effektivisering och ökad produktivitet när systemet är intrimmat och i full drift av samtliga kravställda tjänster vilket planeras för till sommaren 2020. Där ingår bland annat ett stärkt kunderbjudande genom digitala webbtjänster avseende bla digital uthyrning m.

Bolaget kommer under 2020 fortsätta arbetet med en aktiv fastighetsförvaltning och avyttra fastigheter som på grund av sitt läge eller underhållsbehov inte bedöms ha strategisk betydelse för bolaget. En första kartläggning har gjorts under 2019 och arbete pågår kring identifierade fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				Fortsätta arbetet med att föreslå avyttring av fastigheter som av olika anledningar inte bedöms ha strategisk betydelse för bolaget, inkl löpande inventering av fastighetsbeståndet
 Utredda förutsättningarna för att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bostadsbolag				Påbörja dialog med systerbolagen för att utreda förutsättningarna.
 Utredda om och i så fall hur kalkylräntan kan sänkas för spetsprojekt inom miljöområdet samt för andra projekt vid införande av Stockholmshyra, samt vilka kostnader det skulle innebära				Bostadsbolagen utreder gemensamt förutsättningarna
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	5,6 %		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 069 mnkr		
	 Direktavkastning	2,2 %		
	 Driftkostnad/kvm	657		
	 Driftnetto/kvm	649		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	319		

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Digitaliseringen innebär nya beteenden och levnadsvanor. Förväntningarna på våra bostäder förändras. Nya krav ställs samtidigt på att effektivisera arbetssätt, utan att ge avkall på kvalitet och service. Uppdraget som bostadsbolag är att ta tillvara de möjligheter som digitaliseringen innebär, både för att jobba smartare och förbättra servicen till hyresgästerna.

Under 2020 implementeras det nya fastighetssystemet, FAST2, fullt ut. Flera e-tjänster kommer att erbjudas hyresgästerna som förbättrar service och minskar administrationen på samma gång. Det gäller till exempel införandet av digital avtalssignering för såväl fordonsplatser, förråd och bostäder.



De utvecklingsmöjligheter som det nya systemet erbjuder har högsta prioritet i bolagets utvecklingsagenda för 2020. Det gäller framför allt den långsiktiga underhållsplaneringen som är en nyckelfaktor för att affärsmässigt förvalta det förmögenhetsvärde som fastighetsbeståndet utgör.










I samverkan med övriga bostadsbolag ska affärsmodellen för fiber- och koaxnät ses över i syfte att öka lönsamheten och stärka kunderbudandet. Målet är att ta fram ett väl underbyggt underlag för att kunna fatta beslut om nätstrategi och upphandling inför 2021 när nuvarande avtal med kommunikationsoperatören går ut.

Program för smarta boendemiljöer för en effektiv drift och förvaltning fortsätter med målet att öka graden av automatisering. Steg för mer digital information i trapphus ska tas, till exempel namnskyltar och hyresgästinformation. Familjebostäder påbörjar arbetet med ett långsiktigt mål att bli nyckelfria år 2025.

Bolaget har även anslutit sig till Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, ett samarbete med Sveriges allmännytta och övriga allmännyttiga bolag med målet att snabbare och med samordnade resurser kunna driva digitaliseringsfrågor.

Familjebostäders medarbetare är en förutsättning för att lyckas med uppdraget. Utifrån omvärldens förändringstryck och konkurrens om kompetens ställer det krav på ett starkt arbetsgivarvarumärke, ett attraktivt anställningserbudande, en god arbetsmiljö och en ständig utveckling av våra arbetssätt, processer, medarbetarskap och ledarskap. Det arbetet fortsätter under 2020. För att nå en högre måluppfyllelse görs under 2020 en satsning på att utveckla företagskulturen och den gemensamma värdegrunden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande				Fortsätta arbetet med att effektivisera processer i syfte att öka bolagets måluppfyllelse i både löpande förvaltning och ombyggnation.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer				Tillsammans med övriga bostadsbolag genomföra en förstudie som belyser teknisk livslängd, kvalitet, avtalsperioder, affärsmöjligheter för att ge ett samlat

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				beslutsunderlag om vägval 2040.
	 Aktivt  Medskapandeindex	85	82	
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	95 %	90%	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Index Bra arbetsgivare	85	84	
	 Sjukfrånvaro 	5,5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	2,5 %	Tas fram av nämnden	