



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

Sid. 1 (31)

2020-05-11

# Utfallsrapport Tertial 1 2020

## Familjebostäder

## Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling .....	4
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>6</b>
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	6
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	8
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet .....	13
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	15
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>15</b>
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....	15
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....	16
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	19
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	20
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....	20
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....</b>	<b>26</b>
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	26
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna .....	28

## Bilagor

*Bilaga 1: Stora projekt\_FB P1 2020*

## Sammanfattande kommentar

### Coronapandemin

Den pågående pandemin i Sverige till följd av Covid-19 påverkar och bedöms fortsätta påverka bolagets verksamhet under året. För stora delar av bolagets förvaltning har pandemin inneburit behov av förändrade arbetsätt för att upprätthålla verksamheten i så stor utsträckning som möjligt. Covid-19 påverkar bland annat bolagets möjligheter att utföra arbete i hyresgästernas lägenheter (felanmälningar och besiktningar), lägenhetsvisningar och att utföra planerat lägenhetsunderhåll (HLU). Även besökskontorens arbete har påverkats vad avser nyckelutlämning och kontraktsskrivning. Bolagets medarbetare arbetar dagligen med att minimera riskerna för smitta och smittspridning genom hemarbete i så stor utsträckning det är möjligt, nyttja digitala lösningar och hitta nya arbetsätt för att lösa hyresgästernas behov.

Bolagets lokalhyresgäster har drabbats hårt av Covid-19 där ett stort intäktsbortfall i hyresgästernas verksamheter har lett till bristande betalningsförmåga. Arbete pågår för att på bästa sätt underlätta för hyresgästerna, bland annat genom hyreslätnader, främst inom ramen för det statliga stödpaketet till utsatta branscher.

Bolaget ser även en ökning av sjukfrånvaron främst bland de medarbetare som arbetar ute i bostadsområdena och i fastigheterna.

### Byggnation och aktiv fastighetsförvaltning

Vad avser bolagets investeringar håller nyproduktionen fortsatt en hög produktionstakt med påbörjade lägenheter och färdigställande av nya lägenheter enligt plan. Det långsiktigt planerade underhållet är i fokus för att säkerställa genomförande av planerade projekt under året.

Erhållna markanvisningar är fortsatt en utmaning där bolaget trots många ansökningar inte erhåller anvisningar som krävs för att långsiktigt upprätthålla en nyproduktion utifrån kommunfullmäktiges mål.

Familjebostädens styrelse har i april fattat beslut om ett förvärvserbjudande till Brf Lugnet av Utslagningen 1 i Västertorp för ombildning till bostadsrätt. Ytterligare åtta intresseanmälningar har inkommit till bolaget per 31 december 2019 och kommer att behandlas utifrån ägardirektivet.

Inventering har även gjorts av fastighetsbeståndet för underlag för fortsatt försäljningsprocess utifrån direktivet om avyttring av icke strategiska fastighetsinnehav.

### Minskad klimatpåverkan

Ett aktivt och målfokuserat arbete bedrivs på bolaget för att minska energianvändningen och nå långsiktiga energi- och klimatmål.

Bolaget fortsätter att satsa på egenproducerad förnybar energi och efter årets installation på ytterligare två fastigheter har bolaget mer än 6000 kvm solceller.

Familjebostädens nyproduktion produceras enligt Miljöbyggnad Silver och ett av bolagets pågående projekt kommer certifieras under året. Bolaget deltar även i ett staden gemensamt utvecklingsprojekt för att ta fram en handlingsplan för minskade byggavfallsmängder.

Bolagets arbete för att öka hyresgästernas bidrag till ökad matavfallsinsamling fortsätter och under året byggs insamlingssystemet ut för ge 70% av hushållen tillgång till matavfallsinsamling.

En långsiktig energiplan har utarbetats för att stödja bolagets långsiktigt planerade

underhållsarbete. Bolagets energikartläggning och energideklarationer utgör underlag till att identifiera vilka fastigheter som kan energieffektiviseras i samband med annat planerat underhåll.

### **Bättre service - ökad trygghet**

Nya verksamhetssystem och ett utvecklat ledarskap är några av de satsningar bolaget prioriterar för att utveckla vårt arbetssätt och hantera framtida utmaningar. I det nya verksamhetssystemet, Fast2, pågår utveckling av ny funktionalitet bland annat för att kunna signera hyresavtal digitalt vilket förbättrar såväl kunderbudandet som ökar effektiviteten i våra arbetssätt. Inom programmet Smarta boendemiljöer pågår nu projektet e-lås för att nå bolagets långsiktiga mål att bli nyckelfria 2025.

Trygghetsfrågorna är fortsatt högt prioriterade där bolaget har ett särskilt fokus på tyngdpunktsområdena. Planerade och till del redan genomförda åtgärder omfattar bland annat att stärka skalskyddet i våra fastigheter, öka insatserna för en ren och snygg utemiljö samt förbättra belysning och säkerheten i källarutrymmen.

Förberedelser pågår för att kunna ta emot 100 feriearbetande ungdomar under sommaren. En för bolaget stor satsning i förhållande till dess storlek där även handledare anställs för att trygga arbetet.

Bolagets arbete för att motverka otillåten andrahandsuthyrning har förstärkts med en resurs som en del i trygghetsarbetet. Det vräkningsförebyggande arbetet har nu ett stort fokus på att hantera konsekvenser av Covid-19 för bolagets hyresgäster.

### **Analys av ekonomisk utveckling**

Rådande samhällssituation med Covid-19 innebär stor osäkerhet vad avser ekonomiska konsekvenser och gör helårsprognosen för 2020 väldigt osäker. I prognosen har hänsyn tagits till rabatter och lättnadsåtgärder för lokalhyresgäster, som i nuläget beräknas till ett intäktsbortfall om ca 40 mnkr. Till följd av mild vinter, resultatet av hyresförhandlingar och tidigareläggning av tillträde till nyproducerade lägenheter, lägre avskrivningar och räntor har intäktsbortfallet kunnat pareras i prognosen. Bolaget rapporterar därför ett prognostiserat resultat som ligger i paritet med budget 2020 på 319 mnkr.

Bolaget har en hög ambition för året avseende underhållsåtgärder som i nuläget ligger fast och ska bidra till effektivare förvaltning och lägre kostnader för akuta åtgärder. Den samlade bilden är att det är för tidigt att säga om situationen med Covid-19 kommer innebära ytterligare ekonomiska effekter både avseende intäkter och av planerat arbete som inte kommer att kunna genomföras av olika anledningar. Verksamheten hanterar nya situationer som uppstår med flexibla lösningar, arbetssätt och omprioritering för att ha resurser där det är som mest kritiskt. Ej akuta reparationer hos hyresgäster är ett exempel på åtgärder som förvaltningsorganisationen avvaktar med att åtgärda i nuläget men som innebär att det byggs upp en skuld med åtgärder som kommer att behöva hanteras framåt, och som tillsammans med nya felanmälningar och åtgärder kommer att leda till en hög belastning framåt.

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 30 april 2020 om 129 mnkr. Jämfört med föregående år är resultatet 38 mnkr högre främst till följd högre intäkter hänförligt till nyproducerade lägenheter och hyresutveckling i befintligt bestånd. I redovisat resultat ingår en bedömd kostnad för hyresreduktioner till lokalhyresgäster avseende april om drygt 4 mnkr. Fastighetskostnaderna är något lägre jämfört med föregående år främst till följd av en mild vinter.

Räntekostnaderna ligger i paritet med föregående år till följd av en lägre räntenivå trots en

högre skuldsättning. Prognosen för bolagets räntekostnader understiger budget med ca 6 mnkr främst till följd av lägre räntenivå men även till följd av lägre prognostiserad investeringsvolym.

Under tertialet har bolaget avyttrat en tillfällig byggnad som legat på annans mark. Avyttringen har inneburit en förlust som hanterats i prognos.

Nyproduktionen och färdigställda lägenheter bidrar positivt till bolagets driftnetto. Bolaget har under det första tertialet haft inflyttning i projekten Rösträknaren och Algoritmen.

Bolaget har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, även om det för närvarande påverkas av bristande betalningsförmåga hos framför allt lokalyresgäster. Kassaflödet finansierar framför allt ersättningsinvesteringar i befintligt bestånd.

### **Stora projekt och investeringar**

Periodens investeringar uppgår till 0,5 mdr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt om 0,4 mdr samt ombyggnadsprojekt och underhållsinvesteringar uppgående till 0,1 mdr.

Hittills i år har bolaget inte erhållit några nya markanvisningar för nyproduktionsprojekt. Det låga antalet markanvisningar som bolaget erhållit de senaste åren innebär att antalet lägenheter i pågående produktion kommer att minska och målet för nya påbörjade lägenheter inte kommer uppnås framåt. För en god investering, med en produktionskostnad och hyresnivå som ger marknadsmässig avkastning, krävs även ett större antal lägenheter per markanvisning än de som har tilldelats bolaget de senaste åren.

Det råder ofta en stor osäkerhet avseende prognostiserad investering i projekt i tidigt skede. Projekten förskjuts ofta i tid på grund av överklaganden i flera led eller ändrade förutsättningar för genomförande enligt plan. Osäkerheten kopplat till projekt i tidigt skede är en orsak till att bolagets investeringsvolym inte når upp till den nivå som budgeterats för under åren. Prognostiserad investeringsvolym för projekt i tidigt skede är 150 mnkr lägre än budget för motsvarande projekt.

Under året förväntas antalet påbörjade lägenheter uppgå till 464 lägenheter. Under tertialet 1 har projekt Fäboden i Enskede/Årsta påbörjats med 108 lägenheter. Under Q3 och Q4 planeras för projekt Jordkabeln i Älvsjö, 144 lägenheter, Drevikshöjden E3 i Farsta, 87 lägenheter samt projekt Dalarö/Väddö i Farsta (Stockholmshusprojekt), 125 lägenheter.

Ca 260 nyproducerade lägenheter planeras att färdigställas under år 2020. Under tertialet 1 har 112 lägenheter tillträtts varav 27 lägenheter i Rösträknaren och 85 lägenheter i Algoritmen. Under året kommer ytterligare 51 lägenheter att tillträdas i projekt Algoritmen, 84 lägenheter i Filmen 2 samt 13 lägenheter i projekt Åbro som ingår i stadsutvecklingsprojektet Drevikshöjden.

Den prognostiserade investeringsvolymen för nyproduktionsprojekt uppgår till 1,6 mdr innevarande år vilket är 300 mnkr lägre än budget varav 150 mnkr avser projekt i tidigt skede enligt ovan och resterande avser beslutade projekt i pågående produktion. Den enskilt största posten avser projekt Jordkabeln som blivit förskjuten i tid vilket påverkar upparbetningen innevarande år men slutkostnadsprognosen är oförändrad. I projekt Väddö har exploateringskontorets förberedande arbete blivit något försenat vilket påverkar projektets bedömda framdrift och upparbetning innevarande år, den totala slutkostnadsprognosen är dock oförändrad.

Kopplat till den rådande situationen med Covid-19 har bolaget fått in hindersanmälan avseende två projekt. En hindersanmälan kvarstår och avser leverans av hissar som kommer att dra ut på

tiden vilket kan innebära att projektets tidplan förskjuts. I nuläget har bolaget inte fått några ytterligare anmälningar om hinder i pågående projekt.

Bolaget har en ambitiös plan för året avseende ersättningsinvesteringar främst för underhållsprojekt. Arbetet pågår enligt plan och det finns ännu inga indikationer på hinder till följd av Covid-19. Hänsyn måste dock tas till bolagets fria kassaflöde för att finansiera ersättningsinvesteringar vilket kan komma att påverkas av Covid-19.



## 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

#### Analys

Familjebostäder kommer även 2020 erbjuda 100 arbetstillfällen i egen regi för feriearbeten under sommaren vilket är en stor andel i förhållande till bolagets storlek. För att säkerställa att ungdomarna har möjlighet att genomföra relevanta arbetsuppgifter samt omhändertas på ett säkert sätt utan att den ordinarie verksamheten påverkas alltför mycket gör bolaget en egen satsning och anställer sju stycken extra handledare. Majoriteten av arbetstillfällena skapas inom bolagets fastighetsförvaltning, men vi erbjuder även möjlighet till 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 deltar även i satsningen på mentorskap via integrationspakten. I samarbete med systerbolagen och arbetsförmedlingen genomförs även en fastighetsutbildning riktad mot en målgrupp som står långt från arbetsmarknaden. Bolaget ställer även olika typer av sysselsättningsfrämjande krav i flertalet av bolagets upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen				 Samarbeta med integrationspakten  <b>Analys</b> Vi deltar bla i satsning på mentorskap via integrationspakten. Vi uppmanar våra medarbetare att bli mentorer till de olika målgrupperna (ungdom, yrke, språk). Våra medarbetare får på arbetstid gå på heldag handledarutbildning samt 1 g/m på arbetstid träffa sin adeptför

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				mentorskap. Utöver detta genomför vi även en fastighetsutbildning i samarbete med systembolagen, arbetsförmedlingen och utbildningsarrangör. Målgruppen är de som står långt från arbetsmarknaden, de går utbildning samt har flera veckors praktik hos oss.
 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
				<b>Analys</b> Planering för att även i år ta emot 100 ferieungdomar fortgår. Vi tar emot ungdomarna i vår egen verksamhet och rekryterar även handledare till ungdomarna.
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	100 st	
	<b>Analys</b> Planering för att även i år ta emot 100 ferieungdomar fortgår. Vi beräknar att nå målet om 100 ferieungdomar trots verksamhetspåverkan och ökad sjukfrånvaro utifrån coronasituationen.			
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1	8	
	<b>Analys</b> Vi beräknar att nå målet med att ta emot totalt 8 st. Anpassningar utifrån coronaläget ökar dock osäkerheten att vi kommer ha möjlighet att ta emot samtliga externa resurser.			
	   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	100 st	
	<b>Analys</b> Planering för att även i år ta emot 100 ferieungdomar fortgår. Vi beräknar att nå målet om 100 ferieungdomar trots verksamhetspåverkan och ökad sjukfrånvaro utifrån			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	coronasituationen.			

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







### Analys

Familjebostäders långsiktiga 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 pågår förvaltningsmässiga åtgärder med fokus på att minska risken att utsättas för brott och öka tryggheten i gemensamma utrymmen i och omkring det egna bostadshuset. Järva är ett prioriterat område och bolaget är representerat i en samordningsgrupp i området för samarbete kring åtgärder för ökad trygghet. Pågående och planerade åtgärder omfattar bland annat förbättrad belysning, gårdsombyggnad, skadedjursbekämpning och renhållning. Nya entrépartier, nya källardörrar och porttelefoner är ytterligare exempel på åtgärder tillsammans med en förbättrad utomhusrenhållning.







Bolaget har förstärkt arbetet med utredning av olaga andra hand med ytterligare en resurs som en prioriterad satsning på ökad trygghet för såväl hyresgäster som fastighetsägare.









I bolagets arbete är samverkan med andra offentliga aktörer, näringsliv och civilsamhället av särskild vikt för att kunna ta ansvar och arbeta för en ökad trygghet. Under året etableras kontakter och redan pågående samarbeten fördjupas med flera relevanta aktörer inom staden för att gemensamt utveckla arbetsätt och nå uppsatta mål.

















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beakta stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning				 Ta del av stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning
				<b>Analys</b> Följer stadens riktlinjer och råd. Checklistor utarbetade samt att betydande uppgifter skrivs in i hyresavtalet.
 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.
				<b>Analys</b> Arbetet pågår. Planering med fokus Järva är genomförd och åtgärder



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				påbörjas under året för genomförande.
 Delta i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism				<p data-bbox="1129 362 1418 564">▶ Bolaget ingår i stadens centrala arbete med informationsgivning. Ett internt arbete kommer att göras för att tydliggöra interna intressenter och kommunikationsvägar.</p> <p data-bbox="1129 577 1418 967"><b>Analys</b> Bolaget har via säkerhetschefen etablerat kontakten med stadens samordnare mot våldsbejakande extremism och kommer att delta i nätverksmöten och även genomföra ytterligare aktiviteter om detta efterfrågas. I dagsläget finns inga önskemål på fler insatser från bolaget.</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 data-bbox="1129 985 1418 1491">▶ 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> <p data-bbox="1129 1505 1418 1729"><b>Analys</b> Samverkan inledd med Stockholms hem i utveckling av utredningsmetoder. Samverkan inledd med SOT för att motverka 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				<p data-bbox="1129 1747 1418 2016">▶ Dialog med arbetsmarknadsnämnd och socialnämnd i det kontinuerliga arbetet med att medverka till en ökad social hållbarhet i primärt bolagets tyngdpunktsområden i samverkan med civilsamhälle och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
boende				näringsliv.  <b>Analys</b> Samverkan med relevanta aktörer i bolagets tyngdpunktsområden är pågående.
 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				 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.  <b>Analys</b> Samverkan är pågående med uppräknade aktörer. Processarbetet pågår kontinuerligt.
 I samverkan med socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet				 Samverkan med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolagen samt stadsdelsförvaltningar. Detta ska ske genom återkommande samverkansträffar i olika konstellationer. Fortsatt kommer samverkan med relevanta myndigheter att ske i samband med uthyrning av lokaler.  <b>Analys</b> Samverkan pågår med uppräknade aktörer.
 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.  <b>Analys</b> Vid nyteckning av hyresavtal för kulturförvaltningens nya bibliotek i Gubbängen finns det inskrivet i hyresavtalet att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hyresgästen har möjlighet att nyttja lokalen för annan användning.
 <b>Stärka</b> hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Påbörja arbetet med att skapa ett samlat kunderbudande. 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 kunderbudande.
				<b>Analys</b> Bolagets ombyggnadsprocess är under utveckling. Möjligheten för hyresgäster att påverka grad av standardhöjning i den egna lägenheten är en av de frågor som utreds.
 <b>Säkerställa tillgången</b> på skyddade boende för våldsutsatta				 Bolaget bistår Bostadsförmedlingen med kontrakt för detta ändamål.
				<b>Analys</b> 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 trygghetskapande 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.
				<b>Analys</b> Kontinuerlig och pågående samverkan med lokala aktörer i syfte att skapa trygghet utifrån barn- och jämställdhetsperspektiven.
 <b>Utvärdera och</b> utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				 Kontraktsformen är tillsammans med systerbolagen utvärderad.
				<b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Utvärdering av kontraktens formen är gjord tillsammans med systembolagen. Utvärderad och presenterad i ett PM
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet	  Andel omflyttning inom allmännyttan, %	24		 Genom regelbunden information berätta om vår interna kö och möjligheten att byta till mindre alternativt större lägenhet
	<b>Analys</b> Utfall rapporteras varje tertial. Måttal finns ej. Totalt har 408 lägenheter hyrts ut via bostadsförmedlingens vanliga kö och interna kön. 97 st av dessa har hyrts ut via interna kön, vilket motsvarar ca 24 %	<b>Analys</b> I samband med avtalsteckning och på Hemsidan informeras om möjlighet att byta lägenhet via den interna kön.		
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		76,5	
	<b>Analys</b> Inväntar resultat från kundenkät som genomförs under våren.			
	  Produktindex		77	
	<b>Analys</b> Inväntar resultat från kundenkät som genomförs under våren.			
	  Rent och snyggt		73	
	<b>Analys</b> Inväntar resultat från kundenkät som genomförs under våren.			
	  Serviceindex		82	
	<b>Analys</b> Inväntar resultat från kundenkät som genomförs under våren.			
	  Trygghetsindex		78,5	
	<b>Analys</b> Inväntar resultat från kundenkät som genomförs under våren.			
				  Trafiknämnden ska ta fram en nämndsövergripande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 Stockholms hem, 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










##### Analys

Familjebostäder tillhandahåller regelbundet 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 förebyggande tillsammans med stadsdelsförvaltningarna med de hyresgäster som riskerar att bli uppsagda från sina bostäder. Den pågående Coronapandemin som drabbar både bostadshyresgäster och lokalhyresgäster påverkar bolagets vräkningsförebyggande arbete där stort fokus nu istället måste läggas på att hjälpa de som drabbats. Fortsatt arbete med att implementera det gemensamma vräkningsförebyggande arbetssättet i samtliga stadsdelar ligger i planen för 2020.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				<b>Analys</b> Genom samverkan med bostadsförmedlingen bidrar bolaget med FoT- och förturslägenheter regelbundet.
 I samarbete med socialnämnden och				 Baserat på beslutad definition av tillgänglig bostad,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>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</p>				<p>genomföra inventering i samråd med Micasa. Därefter göra resultatet sökbart för bostadssökande i samverkan med Bostadsförmedlingen.</p>
				<p><b>Analys</b> Gemensamt arbete mellan systerbolagen är inlett. Kartläggning av befintliga definitioner och underlag pågår. Inventeringen är beroende av gemensamt beslutad definition.</p>
<p> Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar</p>				<p> Utveckla vidare och sprida metodstöd för arbete med stadsdelar samt med systerbolag</p>
				<p><b>Analys</b> Metodstödet är framtaget och förmedlat till våra systerbolag. Arbetet med implementering med stadsdelarna pågår. Vi samarbetar med de stadsdelar där vi har flest antal bostäder; Farsta, Rinkeby/Kista och Spånga/Tensta. Vi arbetar aktivt för att få till ett samarbete även med Enske/Årsta/Vantör</p>
	<p>  Antal friställda lägenheter åt nyanlända</p>	13		
	<p><b>Analys</b> Utfall rapporteras varje tertial. Inget måltal sätts.</p>			
	<p>  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service</p>		82	
	<p><b>Analys</b> Serviceindex. Inväntar resultat från kundenkät som genomförs under våren.</p>			
				<p></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>🔹 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 genomgångsbostäder i SHIS Bostäders regi.</p>

### 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

—

## 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



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



#### Analys




Bolagets arbete utifrån ett näringslivsperspektiv har påverkats av Coronapandemin i stor utsträckning.

Familjebostäder hyr ut ca 1000 kommersiella lokaler där hyresgästerna nu kontaktar bolaget avseende hyreslättnader i någon form. Företag i alla branscher påverkas i mycket stor utsträckning när köpkraften inte längre finns och fokus för bolaget ligger nu på att göra en så affärsmässig bedömning som möjligt från fall till fall.

För att öka antalet anbud från både svenska och utländska företag har bostadsbolagen tillsammans startat ett projekt i syfte att förenkla för företag att lämna anbud. Inom projektet har ett antal informationsmöten hållits med både svenska och utländska företag. Ompaketering av projekt, förhandsannonsering och sammanfattning på engelska är exempel på aktiviteter för att underlätta för företagen att lämna anbud.

En ny strategisk inriktning har beslutats för Rinkebystråket. Den nya inriktningen innebär en bredare hyresgästmix med inslag av restaurang, service, utbildningar, kontor/arbetsplatser, dagligvaruhandel och på sikt eventuellt vård. Ett särskilt fokus läggs på att attrahera aktörer som exempelvis får statlig eller kommunal finansiering och som inte är helt beroende av

konsumenter i Rinkeby.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap				 Fortsätta arbetet med utveckling av våra centrumanläggningar.
				<b>Analys</b> Fokus under tertial 1 har varit att i dialog med våra lokalhyresgäster bemöta effekterna från Coronapandemin.
				 Bostadsbolagen ska ta fram affärsplaner för det kommersiella utbudet i linje med stadens näringslivspolicy
				<b>Analys</b> Fortsätta arbetet med utveckling av våra centrumanläggningar.

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





### Analys













Även produktionen av nya bostäder påverkas av den pågående Coronapandemin. En riskinventering av samtliga av bolagets pågående projekt har gjorts och uppdateras löpande. Risk för hinder föreligger vilket kan innebära förseningar och fördyringar.














Produktionen av nya bostäder pågår dock enligt plan. I prognosen bedöms antalet planerade byggstartar för 2020 kunna bibehållas med sammantaget 464 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.



Bolaget bedriver ett aktivt ackvisitionsarbete för att fylla på bolagets markportfölj med nya byggrätter. 2019 sökte bolaget markanvisningar för drygt 3 000 lägenheter och under första tertialet 2020 har bolaget sökt markanvisningar för ca 500 lägenheter. Inga markanvisningar har ännu erhållits. För att på lång sikt nå kommunfullmäktiges mål för nyproduktion behöver byggrättsportföljen fyllas på med mellan 500-700 nya markanvisningar per år.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget ska



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackquisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag
				<b>Analys</b> Ett projekt pågående produktion (Bjurö) samt ytterligare en planerad byggs start under 2020 (Dalarö/Väddö)
 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.
				<b>Analys</b> Samverkan med bostadsförmedlingen hanteras av bostadsenheten på FA Samverkan med bostadsförmedlingen hanteras av bostadsenheten på FA
 Leda arbetet med projekt Stockholms husen, 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 byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus	0	125	 Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackquisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag
				<b>Analys</b> Ett projekt pågående produktion (Bjurö) samt ytterligare en planerad byggs start under 2020 (Dalarö/Väddö)
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper				
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år	  Antal färdigställda lägenheter		253	
		  Antal lägenheter i bolagets	5 000	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	projektportfölj			
	<b>Analys</b> Rapporteras varje tertial. Inget måltal sätts.			
 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
				<b>Analys</b> Ej påbörjad
 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.
				<b>Analys</b> Ett kollektivhus under produktion (Banken) 3 projekt med studentbostäder under produktion. 1 projekt med SHIS kommer att färdigställas under 2020 (Filmen 2)
 Verka för fler studentbostäder, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter	0	0	
	<b>Analys</b> 3 projekt med studentbostäder är under produktion			
 Öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion				 Fortsatt produktion av Stockholmshus och intensifierad ackvisition.
				<b>Analys</b> Ett projekt pågående produktion (Bjurö) samt ytterligare en planerad byggstart under 2020 (Dalarö/Väddö)
	  Antal påbörjade bostäder	108 st	465 st	
	<b>Analys</b> De projekt som planerats att påbörjas under året i budget/årsmålet ligger kvar i prognos			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	108	465	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<b>Analys</b> De projekt som planerats att påbörjas under året i budget/årsmålet ligger kvar i prognos.			
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	0	34	 Dialog med bostadsförmedlingen och SHIS kring bolagets bidrag till permanenta genomgångsbostäder.
	<b>Analys</b> KF:s mål 150 varav 50 för Familjebostäder och 100 för Stockholmshem Bolaget arbetar i tidiga skeden för att identifiera möjliga projekt. Av redan initierade projekt är inget planerat utifrån SHIS behov. Bolaget kommer därför sannolikt inte kunna nå årsmålet. En samverkan med Exploateringskontoret, Stadsbyggnadskontoret och Stockholmshem är etablerad i syfte att utveckla arbetet.			<b>Analys</b> Vi söker nya platser för permanenta SHIS bostäder





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



#### Analys



Bolaget har sedan hösten 2019 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.

Strategin som bland annat omfattar bilpool, cykelverkstad och lådcyklar planeras för och är inarbetad i flertalet av bolagets pågående nyproduktionsprojekt. Fysiska förutsättningar för kombinerad mobilitet krävs tillsammans med en långsiktigt hållbar affärsmodell för investeringen och förvaltningen av framtida tjänster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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
				<b>Analys</b> Inarbetat i pågående projekt
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att bl.a. arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				 Implementera bolagets antagna mobilitetsstrategi i nyproduktion
				<b>Analys</b> Inarbetat i pågående projekt

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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 musikverksamhet i Rågsved.
				<b>Analys</b> I nuläget finns inga dialoger med Stadsteatern. Tyvärr så blev det inget av med lokalerna i Rågsved på grund av hot mot arrangörerna. Vi för en dialog med stadens Kulturlots kring hyresrabatter för kulturverksamheter som blivit drabbade av minskade intäkter.

## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



### Analys

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.

Bolagets klimatmål baseras dels på att energimålet uppnås, men även att bolaget satsar på egenproducerad förnybar energi. Familjebostäder har 21 fastigheter med solceller och 4 fastigheter med solfångare på taken. Under 2020 installeras solceller på ytterligare två fastigheter, och då har bolaget mer än 6000 kvm solceller. För två av fastigheterna har vi fått statligt stöd till solceller av Energimyndigheten.

Familjebostäder deltar i ett utvecklingsprojekt, finansierat av Energimyndigheten, för att ta fram ett verktyg för klimatkalkyl för byggskedet genom livscykelanalys (LCA). Arbetet sker i dialog med Boverket som har som regeringsuppdrag att ta fram en lag för klimatdeklaration av byggnader till 2022.







Familjebostäders nyproduktion produceras enligt Miljöbyggnad Silver och ett av bolagets pågående projekt kommer certifieras under året. Syftet med certifieringen är följa upp att












bolagets byggprocess lever upp till kraven enligt Miljöbyggnad och bolaget tar även höjd för att i ett kommande projekt certifiera enligt Miljöbyggnad Guld.









Bolagets arbete för att öka hyresgästernas bidrag till ökad matavfallsinsamling fortsätter. Vi kommer under året bygga ut insamlingssystemet så att 70% av hushållen kommer ha tillgång till matavfallsinsamling.









En annan prioriterad fråga är att minska mängden byggavfall. Familjebostäder har tagit fram gemensamma krav för byggavfall med övriga byggande bolag i Stockholm stad och kraven ställs i alla byggprojekt. Bolaget deltar även i ett i staden gemensamt utvecklingsprojekt för att ta fram en handlingsplan för minskade byggavfallsmängder. I två pågående byggprojekt, ett i Älvsjöstaden och ett i Västertorp, prövas parallellt olika metoder och arbetssätt för att minska byggavfallet som en del av handlingsplanen.

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	Periodens utfall	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. Prestationsbaserad betalplan kopplat till energibesiktning införts som standard för nyproduktionsprojekt
				<b>Analys</b> Tidiga bedömningar om energiprestanda genomförs i många projekt. Behöver säkerställa att alla projekt blir hanterade
 Arbeta för att öka användningen av biokol i stadens växtbäddar				 Utredda möjlighet till biokol användning i växtbäddar tillsammans med trädgårdsgruppen. Genomförs i samband med att koncept för GYF:0,6 tas fram.
				<b>Analys</b> Familjebostäder har i sitt förnyelseprojekt på Gullmarsvägen implementerat biokol i alla våra trädgröpar.
 Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt				 Samordna bolagets alla verksamheter för miljöprogrammets införande.
				<b>Analys</b> Sammanfaller

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna				representanter för samtliga avdelningar i samband med remiss på miljöprogram och miljöprogrammet är beslutat.
 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.
				<b>Analys</b> När en större lokal blir ledig görs bedömningen om lokalen kan vara lämplig. Pågår löpande.
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för kommande obligatorium om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				
 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
				<b>Analys</b> Awaktar initiativ från Trafikkontoret
 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
				<b>Analys</b> Awaktar initiativ från Trafikkontoret
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				 Arbetet med den långsiktiga energiplanen ska fortsätta med en kartläggning av de fastigheter med störst besparingspotential.
				<b>Analys</b> Påbörjad i samarbete med PUA, Miljö/underhållsstrateg
 Prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker i befintlig och planerad				 Klimathandlingsplan (inventering och åtgärdsförslag) ska tas fram för riskklassade fastigheter i befintligt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bebyggelse				bestånd och för nyproduktion. Omfattar risker för skyfall och övertemperatur
				<b>Analys</b> Pågår enligt plan.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä				 Bolagets projektportfölj innehåller flera projekt planerade för träbyggnation.
				<b>Analys</b> Ett trähusprojekt i pågående produktion (Fäboden) Samt ytterligare två projekt planerade
 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 affärsässiga och miljömässiga vinster. Mål till 2023 att öka solceller/solfångare 50%.
				<b>Analys</b> Sammanställa och presentera de beslutsunderlag som finns för solceller på nu pågående projekt. Sammanställa planerade gröna tak.
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				 Utredda behov som energileverantörer har gällande våra installationer relaterat ett stadsövergripande perspektiv. Genomföra ett projekt för eleffektstyrning i befintliga fastigheter samt nyproduktion.
				<b>Analys</b> Samarbetsprojekt pågår med både Stockholm Exergi och Ellevio.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma				 Bolagets söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i sitt ordinarie ackquisitionsarbete
				<b>Analys</b> Kontakt med mäklare inom fastighetstransaktion för att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				eftersöka möjliga objekt.
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		0,81 %	
	<b>Analys</b> 2 certifierade byggnader finns sedan tidigare: Torkhuset (HK) och kv Sandhamn, dvs 0,3%. Under året kommer en byggnad, kv Banken, att certifieras.			
	 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 %	
	<b>Analys</b> Mätperioden pågår fortfarande. Resultat klart till T2.			
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling		70 %	
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		100 %	
	 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi		920 MWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)		152,65 kWh/m2	
	<b>Analys</b>			



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Beräkningsgrunden är ändrad, justering av mål pågår, beräknas vara klart i juni.			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )		113,04 kWh/m <sup>2</sup>	
	<b>Analys</b> Beräkningsgrunden är ändrad, justering av mål pågår, beräknas vara klart i juni.			
	 Minskning ton CO <sub>2</sub> e till år 2023			
	<b>Analys</b> Prognosen för året är -185 ton CO <sub>2</sub> e.			
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter		2 %	
	<b>Analys</b> Bolaget ligger på ca 1% för innevarande år, för större effekter krävs investeringsinsatser som är planerade till kommande år för att nå det totala energimålet med en effektivisering på 5% år 2023.			
	  Totalt köpt energi i stadens verksamheter		219 GWh	
	<b>Analys</b> Familjebostäder har en mycket positiv trend vad gäller minskad energianvändning men då beståndet växer och målet inkluderar också fastighetsel är årsmålet tufft att nå.			
	  Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)		10 st	
				  AB Familjebostäder ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen
				<b>Analys</b> Utvecklingsprojekt med SE (Stockholm Exergi) visar att styrning genom inomhustemperaturgivare ger energibesparing. Familjebostäder planerar nu för att utöka denna styrning och planerar för att installera ytterligare

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				innetempgivare i fastighetsbeståndet för att styra på inomhustemperatur.

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



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



##### Analys

Fastighetsutveckling av befintligt bestånd tillsammans med lönsamma investeringar i nyproduktion skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi i bolaget. I samtliga investeringsbeslut har bolaget att förhålla sig marknadsmässiga avkastningskrav.

Den pågående Corona pandemin innebär för bolaget ett minskat kassaflöde från verksamheten till följd av hyresgästers bristande betalningsförmåga. Rutiner har införts där bevakning sker av obetalda fordringar för löpande hantering och för att säkerställa bolagets finansieringsbehov.



Arbete pågår för att stärka genomförandekraften vad avser framför allt underhållsprojekt genom en långsiktig planering och tydligare process för projektavrop och beslut. Ambitionen är att öka takten för planerat underhåll av bolagets fastigheter i syfte att genom förebyggande åtgärder minska kostnaderna för akuta reparationer och försäkringsskador. En förbättrad analys och ekonomistyrning ska även bidra till ökad prognossäkerhet.









För att effektivisera och stärka bolagets förmåga och genomförandekraft vad avser större ombyggnationer pågår ett arbete att se över funktioner i bolaget och tydliggöra behov av samverkan både internt och externt.





Bolaget har påbörjat en satsning för att höja bolagets samlade kompetens kring affärsmässighet för att säkerställa rätt prioriteringar, lönsamma investeringar och en stärkt avkastning. Den första prioriterade gruppen genomför nu ett utbildningsprogram som beräknas avslutas till sommaren.

Bolaget har identifierat fastigheter som inte är strategiska för bolaget att fortsätta äga utifrån såväl ett lönsamhetsperspektiv som för en effektiv förvaltning. Arbete med förutsättningar för en försäljningsprocess fortsätter där det även kan finnas möjligheter till bytesaffärer som bidrar till bolagets byggrättsportfölj.

Samarbetet för en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning, ”Stockholmshyra”, fortsätter tillsammans med systerbolagen och Hyresgästföreningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				 Fortsätta arbetet med att föreslå avyttring av fastigheter som av olika anledningar inte bedöms ha strategisk

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				betydelse för bolaget, inkl löpande inventering av fastighetsbeståndet
				<b>Analys</b> Fastigheter identifierade och förberedelser för försäljning av 2 fastigheter är klara.
 Utreda förutsättningarna för att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bostadsbolag				 Påbörja dialog med systerbolagen för att utreda förutsättningarna.
				<b>Analys</b> Familjebostäder för dialog med övriga bolag i syfte att göra en gemensam utredning kring detta.
 Utreda 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  <b>Analys</b> Bolagen följer i samtliga investeringsbeslut marknadsmässiga avkastningskrav för att säkerställa att inte fattade beslut strider mot Allbolagens regler om affärsmässiga principer och värdeöverföring till ägaren. Avseende miljöinvesteringar gäller samma regelverk. I linje med ägardirektiv och bolagets strategi för minskad energianvändning och klimatpåverkan arbetar bolaget aktivt för att i största möjliga mån kunna utöka antalet miljöinvesteringsprojekt då tillfälle ges.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader		5,6 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, %	-12,37 %	2 069 mnkr	
	<b>Analys</b>			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Avvikelse prognos jämförelse med budget är hänförlig till nyproduktion, främst projekt i tidigt skede.			
	 Direktavkastning		2,2 %	✓ Uppföljning och benchmark. Kontinuerlig uppföljning att bolaget når uppsatta finansiella mål. Analys av benchmark för fastighetsbeståndet görs årligen (IPD).
	 Driftkostnad/kvm		657	
	 Driftnetto/kvm		649	
	<b>Analys</b> Pga av Covid-19 pandemin bedöms bolagets lokalintäkter bli lägre än budgeterat/mål för 2020.			
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	129	319	
	<b>Analys</b> Prognosen ligger i paritet med budget 2020 men bedöms osäker pga pågående Covid-19 pandemi.			

### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



#### Analys

I bolagets långsiktiga plan för en effektiv verksamhet med hög kvalitet ingår flera satsningar på verksamhetsutveckling och digitalisering bland annat genom systemutveckling och smarta boendemiljöer.

Under 2020 planeras för ytterligare funktionalitet i det nya verksamhets- och fastighetssystemet, Fast2, som kommer att bidra till att skapa möjligheter för effektivisering och ökad produktivitet främst genom automatisering, digitalisering och ökad självservice för bolagets kunder. Där ingår bland annat ett stärkt kunderbjudande genom digitala webbtjänster avseende digital avtalssignering för såväl fordonsplatser, förråd och bostäder.

I samverkan med övriga bostadsbolag ses affärsmodellen för fiber- och koaxnät över i syfte att öka lönsamheten och stärka kunderbjudandet. 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.

Inom ramen för bolagets program för smarta boendemiljöer har bolaget beslutat om en långsiktig målsättning om att Familjebostäder ska vara nyckelfria år 2025. Projektet pågår och upphandling genomförs nu genom en konkurrenspräglad dialog tillsammans med utvalda av leverantörer.





Bolaget har en långsiktig och strategisk satsning på ledarutveckling och medarbetarskap. Ett arbete för att stärka vår värdegrund och fortsätta utveckla vår företagskultur pågår. Vid













årsskiftet genomfördes en enkätundersökning hos alla medarbetare för att få en bild av vårt nuläge samt önskat läge. Under våren fortsätter arbetet med att involvera alla medarbetare i processen, dock med ett justerat upplägg utifrån läget med covid-19.

Resultatet av årets medarbetarenkät visar på ett fortsatt högt aktivt medskapande index (AMI) om 83. Detta är en minskning från förra årets toppnotering på 86 men fortsatt ett högt värde som innehåller många styrkor att bibehålla och utveckla för bolaget.

Covid 19 har även påverkat bolaget i form av högre sjukfrånvaro än normalt under mars månad.

Bolagets styrelse har under första kvartalet antagit ett ramverk för dataskyddsförordningen för att förtydliga styrning, roller, ansvar och uppföljning. Genomfört dataskyddsarbete under 2019 har även redovisats till styrelsen i form av en årsrapport. Under perioden har en modul för konsekvensbedömning implementerats vilket möjliggör en systematisk genomgång av personuppgiftsbehandlingar som sannolikt leder till hög risk för de registrerades fri- och rättigheter. Under första kvartalet har en konsekvensbedömning av kamerabevakning genomförts. Nya medarbetare på Familjebostäder ska genomföra en utbildning i dataskyddsförordningen och information samt länken till utbildningen skickas ut månatligen till de medarbetare det berör.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				<b>Analys</b> Fokus under 2019/2020 är fortsatt effektivisering av processer och digitalisering via Fast2. Ytterligare initiativ i mindre skala pågår i löpande verksamhet. Större insatser avaktas slutförande av implementering av Fast2, samt nuvarande läge i samhället (Corona).
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för				 Tillsammans med övriga bostadsbolag genomföra en förstudie som belyser teknisk livslängd, kvalitet,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
fiberinstallationer				avtalsperioder, affärsmöjligheter för att ge ett samlat beslutsunderlag om vägval 2040.
				<b>Analys</b> Vägval för Familjebostäder framtaget, beslut om upphandling och genomförande föreligger och kommer att föredras på Nätbolagets styrelse i maj 2020. Därefter genomförs arbetet med sikte på ny leverantör per mars 2021.
	  Aktivt Medskapandeindex	83	85	
	<b>Analys</b> Resultatet av årets medarbetarenkät visar på ett fortsatt högt aktivt medskapande index (AMI) om 83. Detta är en minskning från förra årets toppnotering på 86 men fortsatt ett högt värde som innehåller många styrkor att bibehålla och utveckla för bolaget.			
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		95 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts		100 %	
	<b>Analys</b> Pga av rådande omständigheter med Corona har vi ej haft möjlighet att träffa leverantörer från olika marknader i samtliga de upphandlingar som vi tänkt.			
	  Index Bra arbetsgivare		85	
	<b>Analys</b> Inväntar underlaget och rapport om uppgift från Staden.			
	  Sjukfrånvaro	5,1 %	5,5 %	
	<b>Analys</b> I nuläget når vi målet för 2020. Utfallet på helår beräknas dock att försämrats utifrån coronasituationen vilket medför att helårsprognosen är att vi inte kommer nå målet för 2020.			
	  Sjukfrånvaro dag 1-	2,5 %	2,5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	14			
	<p><b>Analys</b></p> <p>Vi ser ett något ökat utfall på korttidsfrånvaron. Korttidsfrånvaron är totalt 2,53%. Coronasituationen har lett till en ökad korttidsfrånvaro under mars månad vilket bidrar till utfallet. Helårsprognosen för korttidsfrånvaron förväntas försämrats utifrån corona vilket leder till att vi inte kommer att nå vårt mål för 2020.</p>			