



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

Sid. 1 (36)

2020-09-18

Utfallsrapport Tertiäl 2 2020

Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	7
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
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	15
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	16
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	17
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	20
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	21
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	21
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	29
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	29
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	32

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt_FB P2T2 2020

Sammanfattande kommentar

Coronapande min

Bolaget har under våren ställt om delar av verksamheten för att hantera Corona pandemin. För bolagets fastighetsförvaltning har pandemin inneburit förändrade arbetssätt för att upprätthålla verksamheten i så hög utsträckning som möjligt. Nya, mer digitaliserade rutiner, för bland annat lägenhetsvisningar och kontraktsskrivning har införts och sedan augusti utförs alla typer av arbeten i hyresgästernas lägenheter i nära dialog med hyresgäster och entreprenörer. Fortsatt kräver situationen väl fungerande digitala lösningar och ett innovativt förhållningssätt för att ge hyresgästernas den service som de efterfrågar.

Bolaget har under våren aktivt arbetat med de lokalyresgäster som drabbats av ett stort intäktsbortfall till följd av Covid-19. Hyreslättnader, främst inom ramen för det statliga stödpaketet till utsatta branscher har lämnats på ca 6 mnkr. Bedömningen är att det kommer finnas ett fortsatt behov av stöd under hela 2020.

Byggnation och aktiv fastighetsförvaltning

Bolaget har en hög produktionstakt med påbörjade lägenheter och färdigställande av nya lägenheter enligt plan. Markanvisningar är fortsatt en utmaning där bolaget trots många ansökningar endast erhållit anvisningar för ett fåtal mindre projekt de senaste åren. Markanvisningar är en förutsättning för att långsiktigt upprätthålla en nyproduktion utifrån kommunfullmäktiges mål. Utvecklingen leder också till direkta konsekvenser på satsningen Stockholmshusen och möjligheten att därigenom bygga till lägre kostnader.

Bolaget har etablerat ett tydligt fokus på det långsiktigt planerade underhållet. Fler möjliga projekt för genomförande än planerat har identifierats vilket är positivt för en långsiktigt hållbar ekonomi och förvaltning.

Familjebostäders styrelse har fattat beslut om förvärvserbjudande till fyra bostadsrättsföreningar för ombildning till bostadsrätt avseende fastigheterna Mätbandet 1 och Mätpinnen 1 i Fagersjö, Utslagningen 1 och Slalomåkaren 1 i Västertorp.

Under året har bolaget tillsammans med övriga systerbolag framgångsrikt arbetat med att motverka fusk i byggbranschen genom modellen för Rättvist byggande.

Minskad klimatpåverkan

Ett aktivt och målfokuserat arbete bedrivs på bolaget för att minska energianvändningen och nå långsiktiga energi- och klimatmål. Familjebostäders långsiktiga energiplan är nu integrerad med bolagets systemstöd för planering, underhållsplanering och ekonomisk uppföljning vilket underlättar prioritering av åtgärder och bidrar till en bättre överblick av hur bolagets energimål påverkas.

Familjebostäders satsning på egenproducerad förnybar energi fortsätter och planering pågår för att öka solcellsytan med ytterligare 500 kvm i tre nyproduktionsobjekt under 2021. Till år 2023 ska solcellsytan öka med 50 procent jämfört 2019.

Bolagets klimathandlingsplan har tagits fram för att identifiera klimatrelaterade sårbarheter för våra fastigheter. Vidare pågår ett utvecklingsprojekt med Stockholmshem med syfte att minska eleffektuttaget i våra fastigheter. I bolagets arbete för att klimatberäkna byggskedet genom livscykelanalys har en plan tagits fram för att fastställa ett gränsvärde till år 2023.

Bättre service - ökad trygghet

Inom innovation och utveckling pågår ett flertal projekt för att utveckla vår service. Arbete pågår med utveckling av nya digitala tjänster i verksamhetssystemet, Fast2, bland annat funktionalitet för digital signering av hyresavtal. Inom programmet Smarta boendemiljöer pågår nu upphandling av e-lås för att nå bolagets långsiktiga mål att bli nyckelfria 2025. En upphandling pågår även för uppgradering av TV,

internet och telefoni med målet att säkra och ytterligare förbättra kvalitet och utbud av tjänster för hyresgästen.

Trygghetsfrågorna är fortsatt högt prioriterade där bolaget har ett särskilt fokus på tyngdpunktsområdena. Resultatet från årets kundenkät visar på en positiv trend med ett ökat trygghets- och serviceindex. Arbetet med att genomföra planerade åtgärder omfattande bland annat stärkt skalskydd i våra fastigheter, insatser för en ren och snygg utemiljö samt förbättra belysning och säkerheten i källarutrymmen fortsätter. Under våren har även en trygghetsrevision utförts.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Bolagets prognos för årets resultat före skatt uppgår till 354 mnkr. Detta är en förbättring jämfört med budgeterat resultat för 2020 som uppgick till 319 mnkr. Förbättringen är främst en följd av en mild vinter som innebär lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning och hyresintäkter som förstärks av tidigareläggning av tillträde till nyproducerade lägenheter. Resultatet har även påverkats positivt av ett förbättrat räntenetto. I prognosen har hänsyn tagits till hyresrabatter och lättadsåtgärder för lokalhyresgäster till följd av Covid-19, som i nuläget beräknas till ett intäktsbortfall om ca 15 mnkr. De långsiktiga effekterna och ekonomiska konsekvenser av Covid -19 är fortfarande svårbedömda och osäkerheten är stor och i huvudsak kopplat till bolagets kommersiella hyresgästers framtida betalningsförmåga.

Bolaget har under året ökat ambitionen avseende underhållsåtgärder som ska bidra till effektivare förvaltning och lägre kostnader för akuta åtgärder.

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 31 augusti 2020 om 311 mnkr. Jämfört med föregående år är resultatet 47 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 6 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 8 mnkr främst till följd av lägre räntenivå men även till följd av lägre prognostiserad investeringsvolym.

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

Nyproduktionen och färdigställda lägenheter bidrar positivt till bolagets driftnetto. Bolaget har under perioden haft inflyttning i projekten Rösträknaren, Algoritmen och Filmen 2.

Bolaget har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, även om det för närvarande påverkas av bristande betalningsförmåga och de hyreslättnader bolaget ger till framför allt drabbade lokalhyresgäster. Kassaflödet finansierar framför allt ersättningsinvesteringar i befintligt bestånd.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till drygt 1,1 mdr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt om 0,9 mdr samt ombyggnadsprojekt och underhållsinvesteringar uppgående till 0,2

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 framöver. För att uppnå goda investeringar, 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 ca 200 mnkr lägre än budget.

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

260 nyproducerade lägenheter beräknas att färdigställas under år 2020. 231 lägenheter har tillträtts varav 27 lägenheter i Röstråkaren, 120 lägenheter i Algoritmen och 84 lägenheter i Filmen 2. Tillträde till ytterligare 16 lägenheter i Algoritmen kvarstår samt 13 lägenheter i projekt Åbro som ingår i stadsutvecklingsprojektet Drevvikshöjden.

Den prognostiserade investeringsvolymen för nyproduktionsprojekt uppgår till 1,6 mdr innevarande år vilket är drygt 300 mnkr lägre än budget varav ca 200 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 i ett tidigt skede identifierat risker och proaktivt agerat för att förhindra förseningar och ökade kostnader i pågående projekt. I nuläget har bolaget inga hinder i pågående projekt.









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 har även denna sommar tagit emot 100 ferieungdomar, 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 har bolaget gjort en egen satsning genom att anställa sju stycken extra handledare. Majoriteten av arbetstillfällena har skapats inom bolagets fastighetsförvaltning, men vi har även erbjudit 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen					 Samarbeta med integrationspakten Analys Vi fortsätter det arbete vi inledde under våren. Det innebär att vi bla deltar i satsning på mentorskap via integrationspakten. Utöver detta genomför vi även en fastighetsutbildning i samarbete med systerbolagen, arbetsförmedlingen och utbildningsarrangör.
 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 Analys Vi har tagit emot 100 ferieungdomar och därmed uppnått vårt mål.
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	100	100	100 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	8	8	8	
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	100 st	100	100 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet





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



Familjebostädernas 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 för ett tryggt och säkert boende 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.





Bolagets boendesociala arbete har under året förstärkts med ytterligare resurser för utredning av olaga andra hand som en prioriterad satsning på ökad trygghet för såväl hyresgäster som fastighetsägare. Även arbetet med systematiskt och strukturerat brandskyddsarbete har förstärkts i syfte att kvalitetssäkra drift och ett tryggt och säkert boende.

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 arbetssätt och nå uppsatta mål.













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Beakta stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning					<p> Ta del av stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning</p> <p>Analys</p> <p>Följer stadens riktlinjer och råd. Checklistor utarbetade samt att betydande uppgifter skrivs in i hyresavtalet.</p>
 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					<p> Utifrån analys av kundenkätresultat genomförs förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
områdesprojekt i ytterstaden					<p>Analys</p> <p>Arbetet pågår. Planering med fokus Järva är genomfört och åtgärder är påbörjade.</p>
 Delta i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism					<p>✓ Bolaget ingår i stadens centrala arbete med informationsgivning. Ett internt arbete kommer att göras för att tydliggöra interna intressenter och kommunikationsvägar.</p> <p>Analys</p> <p>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.</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> <p>Analys</p> <p>Riktad insats ombyggnadsprojekt i Tensta inledd under sommaren. Erfarenhetsutbytet med Icano samt Stockholms hem pågående. Kommande möte med Ikanos jurister sept 2020. Dialog under</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					med socialförvaltningen angående stadens program för att motverka hemlöshet samt kommande utbildning i orosanmälningar.
 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> <p>Analys</p> <p>Pågående relevant samverkan med externa parter i Järva och Söderort.</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 kvalitetsäkrar relevanta processer för den interna respektive externa samverkan i enskilda ärenden. Tillämpning av ny lagstiftning.</p> <p>Analys</p> <p>Kontinuerlig samverkan. Kommande nytt program för att motverka hemlöshet där bolaget varit remissinstans. Processarbetet pågår kontinuerligt.</p>
 I samverkan med socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten, stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och					<p> Samverkan med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolagen samt stadsdelsförvaltningar. Detta ska ske genom återkommande samverkansträffar i olika</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet					<p>konstellationer. Fortsatt kommer samverka med relevanta myndigheter att ske i samband med uthyrning av lokaler.</p> <p>Analys</p> <p>Samverka pågår med uppräknade aktörer konkret informationsutbyte med skatteverket samt polis.</p>
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning					<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Diskussioner pågår med en hyresgäst att bygga om lokalen (i Älvsjö) så att den kommer att innehålla flera olika typer av verksamheter med möjligheter att nyttja lokalen för olika aktiviteter.</p>
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning					<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Möjligheten för hyresgäster att påverka grad av standardhöjning i den egna lägenheten är en av de frågor som utreds inom ramen för utveckling av bolagets</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa tillgången på skyddade boende för våldsutsatta					ombyggnadsprocess.  Bolaget bistår Bostadsförmedlingen med kontrakt för detta ändamål. Analys 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. Åtgärder ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv					 Fördjupa vår samverkan med relevanta myndigheter, socialförvaltningen, systembolag, BIDS, stadsdelsförvaltningar genom återkommande samverkansträffar i olika konstellationer i syfte att ge input till åtgärder inom bolagets förvaltningsansvar. Analys Kontinuerlig och pågående samverkan med lokala aktörer i syfte att skapa trygghet utifrån barn- och jämställdhetsperspektiven. Dels genom föreningssamarbeten, dels genom samverkan med fastighetsägarföreningen samt dels genom samverkan med socialförvaltningen samt stadsdelsförvaltningar.
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt					 Kontraktsformen är tillsammans med systembolagen utvärderad. Analys Utvärdering av kontraktsformen är gjord tillsammans med systembolagen. Utvärderad och presenterad i ett PM
 Verka för god rörlighet inom det egna	  Andel omflyttning inom	22	22	22	 Genom regelbunden information berätta om vår interna kö och möjligheten

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
beståndet	allmännyttan, % Analys Mål saknas, indikatorn syftar till att följa utfall och trender.				att byta till mindre alternativt större lägenhet Analys 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 Analys Produktindex.	76,6		77	
	  Produktindex Analys Analys av resultatet pågår. Handlingsplan med tillhörande aktiviteter kommer tas fram.	76,6		77	
	  Rent och snyggt Analys	74,1		73	
	  Serviceindex Analys Analys pågår, handlingsplan med tillhörande aktiviteter kommer tas fram.	81,3		82	
	  Trygghetsindex Analys	78,8		78,5	
					  Trafiknämnden ska ta



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					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 Stockholms hem, Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten och Avfall Analys Avaktar initiativ från Trafikkontoret.









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




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. Ett samarbete med socialtjänsten och väl fungerande rutiner för försörjningsstöd till de medborgare som inte är självförsörjande är av högsta vikt för att motverka att antalet avhysningar ökar. Under hösten fortsätter bolagets arbete med att implementera det gemensamma vräkningsförebyggande arbetssättet i samtliga stadsdelar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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. Analys Genom samverkan med bostadsförmedlingen bidrar bolaget med FoT- och förturslägenheter regelbundet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande					<p> Baserat på beslutad definition av tillgänglig bostad, genomföra inventering i samråd med Micasa. Därefter göra resultatet sökbart för bostadssökande i samverkan med Bostadsförmedlingen.</p> <p>Analys</p> <p>Gemensamt arbete mellan systerbolagen är inlett. Kartläggning av befintliga definitioner och underlag pågår. Inventeringen är beroende av gemensamt beslutad definition.</p>
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar					<p> Utveckla vidare och sprida metodstöd för arbete med stadsdelar samt med systerbolag</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med implementeringen av metodstödet fortsätter kontinuerligt. Utifrån covid-19 har vi ändrat rutinerna genom mer generösa avbetalningsplaner och anstånd samt skickar en kostnadsfri påminnelse innan inkassokrav för att förlänga tidsfristen av betalning innan det går vidare till kronofogden. Arbetar aktivt med hyresgästerna i samverkan med socialtjänsten för att säkerställa att ingen blir avhyst utifrån covid-19.</p>
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	20	20	20	<p>Analys</p>
	  Bostadsbolagens	81,3		82	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>hyresgästers nöjdhet med bolagens service</p> <p>Analys</p> <p>Serviceindex. Analys pågår. Handlingsplaner med tillhörande aktiviteter tas fram.</p>				
					<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> <p>Analys</p> <p>Lägenheterna till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden hanteras inom FoT-kvoten. Det är SHIS som efterfrågar bostäderna hos bostadsförmedlingen. Bostadsförmedlingen i sin tur förmedlar dessa inom FoT-kvoten och vi får ingen särskild redovisning. Arbetet samordnas med andra ord av SHIS och Bostadsförmedlingen och vi bidrar med lägenheterna.</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




Familjebostäder har cirka 1000 kommersiella lokaler i anslutning till bostadsfastigheterna. Lokalbeståndet är en viktig del i vår ambition att bidra till trygga och attraktiva stadsdelar, samtidigt som samma attraktivitet är en förutsättning för att näringslivet ska utvecklas. Platssamverkan och andra lokala samarbeten är därför av stor strategisk vikt för Familjebostäder. Bolaget deltar aktivt i de fastighetsägareföreningar som är etablerade där vi har bestånd. Vi utvecklar också vår produktionsprocess i syfte att från början bygga med så rätt förutsättningar som möjligt för efterfrågan på lokaler.

Flera av bolagets lokalhyresgäster har påverkats av Covid-19 och bolaget har under våren arbetat aktivt med hyreslättnader för de lokalhyresgäster som uppfyllt kriterierna för stöd. Bedömningen är att ett fortsatt arbete utifrån affärsmässiga grunder kommer behöva göras under hösten för att hantera risken för ökade lokalvakanser.

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.

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.

Familjebostäders analys är att ett av våra viktigaste bidrag till ett konkurrenskraftigt näringsliv är möjligheten att kunna få en bostad i staden varför vi värnar vår nyproduktion.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap					<p> Fortsätta arbetet med utveckling av våra centrumanläggningar.</p> <p>Analys</p> <p>I Gubbängen planeras omflyttning av hyresgäst samt möjliggöra för nya aktörer.</p> <p>Under hösten kommer projektering påbörjas för att modernisera kulturförvaltningens lokaler i Årsta.</p>
					<p> Bostadsbolagen ska ta fram affärsplaner för det kommersiella utbudet i linje med stadens näringslivspolicy</p> <p>Analys</p> <p>Utvecklingen av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					lokalbeståndet sker inom ramen för bolagets gemensamma affärsplan och exempel på aktiviteter är framtagande av intäktstrategi, en mer aktiv utyrning av smålokaler samt att i tidiga skeden göra marknadsanalyser för att säkerställa att rätt typ av lokaler projekteras i nyproduktionen. Det är också av stor strategisk vikt för oss att måna om och arbeta med aktiv lokalförvaltning, samt platsamverkan och andra samarbeten med övriga aktörer lokalt.



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

























Produktionen av nya bostäder pågår enligt plan. Bolaget har proaktivt hanterat risk för hinder till följd av Covid-19 genom löpande riskinventeringar vilket har gett resultat. I prognosen bedöms antalet planerade byggstarter för 2020 kunna bibehållas med sammantaget 464 hyresrätter, varav 125 lägenheter i Stockholmshuset. Stockholmshuset 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.

Under året har bolaget tillsammans med övriga systerbolag framgångsrikt arbetat med att motverka fusk i byggbranschen genom modellen för Rättvist byggande. Rättvist byggande omfattar bland annat krav vid upphandling, kartläggning av hela kedjan av entreprenörer samt oannonserade kontroller på byggarbetsplatserna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och					 Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshuset, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
andra berörda nämnder och bolagsstyrelser					<p>Analys</p> <p>Ett projekt pågående produktion (Bjurö) samt ytterligare en planerad byggstart under 2020 (Järflotta/Väddö)</p>
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar					<p>✓ Dialog med bostadsförmedlingen och SHIS kring bolagets bidrag till permanenta genomgångsbostäder.</p> <p>Analys</p> <p>FB söker markanvisningar där SHIS kan ingå</p>
 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 byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus Analys	0	125	125	<p> Bolagets ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackquisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag</p> <p>Analys</p> <p>Ett projekt pågående produktion (Bjurö) samt ytterligare en planerad byggstart under 2020 (Järflotta/Väddö)</p>
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper					
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år	  Antal färdigställda lägenheter Analys			253	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys	5 000	5 000	5 000	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus					 Löpande, i samband med större ombyggnationer, analyseras möjligheten till påbyggnad. Analys 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. Analys 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 Analys	0	0	0	
 Öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion					 Fortsatt produktion av Stockholmshus och intensifierad ackvisition. Analys Ett projekt pågående produktion (Bjurö) samt ytterligare en planerad byggstart under 2020 (Järflotta/Väddö)
	  Antal påbörjade bostäder Analys De projekt som planerats att påbörjas under året i	108 st	464 st	465 st	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	budget/årsmålet ligger kvar i prognos				
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys De projekt som planerats att påbörjas under året i budget/årsmålet ligger kvar i prognos.	108	464	465	
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi Analys Filmen 2 färdigställd.	34	34	50	

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



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	Prognos helår	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 Analys Inarbetas i samtliga nyproduktionsprojekt
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att bl.a. arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation					 Implementera bolagets antagna mobilitetsstrategi i nyproduktion Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Strategin arbetas in i våra projekt

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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. Analys Dialog pågår om att bygga om en större byggnad i Älvsjö som kommer att kunna innehålla kultur, evenemang, ateljéer m.m.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö





Familjebostäders långsiktiga energiplan är nu integrerad med bolagets systemstöd för planering, underhållsplanering och ekonomisk uppföljning. Kostnader för energiåtgärder och energibesparing redovisas i systemstödet. Detta underlättar bolagets arbete med att prioritera åtgärder och få överblick av påverkan på bolagets energimål.






Bolagets klimatmål baseras dels på att energimålet uppnås, men även att bolaget satsar på egenproducerad förnybar energi. Familjebostäder planerar nu för att öka solcellsytan med ytterligare 500 kvm i tre nyproduktionsobjekt under 2021. Till år 2023 ska solcellsytan öka med 50 procent jämfört 2019.










Bolaget driver ett utvecklingsprojekt i samverkan med Stockholms hem med syfte att minska eleffektuttaget i våra fastigheter. Mätning i tvättstugor, belysning och olika pumpar i olika fastigheter pågår. Resultatet ska användas för att ta fram plan för att minska elbehovet och kostnader.










Bolagets klimathandlingsplan har tagits fram för att identifiera klimatrelaterade sårbarheter för våra fastigheter. Åtgärder för urval av riskfastigheter avseende skyfall är klara och planeras nu för.







I bolagets arbete för att klimatberäkna byggskedet genom livscykelanalys har en plan tagits fram för att fastställa ett gränsvärde till år 2023. Gränsvärdet innebär ett tak för hur stor klimatpåverkan byggskedet får ha relaterat till byggd yta, mätt i kg CO₂e/kvm BTA.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom					 Kontinuerligt tidigarelägga energiberäkningar för att









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi					<p>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</p> <p>Analys</p> <p>Tidiga bedömningar görs. 1-2 gånger per år stäms projektportföljen av map denna fråga.</p>
 Arbeta för att öka användningen av biokol i stadens växtbäddar					<p> Utreda möjlighet till biokol användning i växtbäddar tillsammans med trädgårdsgruppen. Genomförs i samband med att koncept för GYF:0,6 tas fram.</p> <p>Analys</p> <p>Utemiljögruppen har tagit med detta i våra rutiner vid nyplantering. Återstår arbete med att inkorporera det i markstandarderna för nyproduktion.</p>
 Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna					<p> Miljöprogrammet implementering i VP</p> <p>Analys</p> <p>Aktivitetsplan framtagen för miljöprogrammets implementering år 2020 genomfört</p> <p> Samordna bolagets alla verksamheter för miljöprogrammets införande.</p> <p>Analys</p> <p>Miljöprogram och klimathandlingsplan är inarbetat i relevanta delar</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					hos samtliga avdelningar. Extern revision genomförd i april och är godkänd
 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. Analys 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					  Matavfallsplan Analys Matavfallsplan är framtagen och styr för att öka antalet hushåll med tillgång till matavfallsinsamling och att öka mängden matavfall som samlas in per insamlingsplats
 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 Analys Inväntar initiativ/direktiv 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 Analys Familjebostäder har deltagit i informationsinsamling initierat av Trafikkontoret avseende bekämpning av skadedjur.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder					<p> Arbetet med den långsiktiga energiplanen ska fortsätta med en kartläggning av de fastigheter med störst besparingspotential.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortlöper samordnat med underhållsarbetet.</p>
					<p> Långsiktig energiplan</p> <p>Analys</p> <p>Långsiktig energiplan 2020-2023 är synkroniserad med bolagets systemstöd för ekonomisk planering och uppföljning</p>
 Prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse					<p> Klimathandlingsplan (inventering och åtgärdsförslag) ska tas fram för riskklassade fastigheter i befintligt bestånd och för nyproduktion. Omfattar risker för skyfall och övertemperatur</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet pågår och urval av fastigheter med störst risk för skada vid skyfall planeras för att åtgärdas under 2021</p>
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä					<p> Bolagets projektportfölj innehåller flera projekt planerade för träbyggnation.</p> <p>Analys</p> <p>Ett trähusprojekt i pågående produktion (Fäboden) Samt ytterligare två projekt planerade</p>
 Vid nybyggnation och renovering utgå					<p> Arbeta fram beslutsunderlag för fastställande av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak					<p>projekteringsprinciper gällande solceller och gröna tak i ny- och ombyggnation i syfte att säkerställa affärsmässiga och miljömässiga vinster. Mål till 2023 att öka solceller/solfångare 50%.</p> <p>Analys</p> <p>Tidiga bedömningar görs. 1-2 gånger per år stäms projektportföljen av map denna fråga.</p>
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat					<p>✓ Utreda behov som energileverantörer har gällande våra installationer relaterat ett stadsövergripande perspektiv. Genomföra ett projekt för eleffektstyrning i befintliga fastigheter samt nyproduktion.</p> <p>Analys</p> <p>Samarbetsprojekt med både Ellevio och Exergi</p>
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma					<p>✓ Bolaget söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i sitt ordinarie ackvisionsarbete</p> <p>Analys</p> <p>Kontakt med mäklare och andra fastighetsägare sker kontinuerligt för att eftersöka möjliga objekt att förvärva.</p>
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade			0,81 %	 <p>🟢 Certifiering Miljöbyggnad Silver</p> <p>Analys</p> <p>Ett projekt ska certifieras under året</p>
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som			92 %	 <p>🟢 Radongrupp</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m³ luft</p> <p>Analys</p> <p>Ommättningskravet medför att vi fått ytterligare fastigheter som inte uppfyller kravet. Oklart om mätningens resultat beror på mätfel. De fastigheter som borde vara klara men ändå fått förhöjda mätresultat mäts om nästa mätperiod</p>				<p>Analys</p> <p>Radongruppen ansvarar för åtgärdsplan och mätning för fastigheter med förhöjda radonvärden och/eller icke godkända mätningar</p>
	<p> Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p> <p>Analys</p>			100 %	<p> Byggvarubedömningen</p> <p>Analys</p> <p>Krav på att tillämpa kraven i Byggvarubedömningen finns i samtliga upphandlingar</p>
	<p> Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling</p> <p>Analys</p>			70 %	<p> matavfallsplan</p> <p>Analys</p> <p>Plan upprättad för 2020-2023</p>
	<p> Andel nyproducerade bygggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p>			100 %	<p> Miljö-och energiplan</p> <p>Analys</p> <p>Upphandlingskravi samtliga byggprojekt att följa bolagets miljö och energiplan</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys			100 %	 Energistrategi Analys Ingår som del i bolagets energistrategi att genomföra utredning om energieffektivisering om minst 30% i samtliga ombyggnadsprojekt
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys			920 MWh	 Energistrategi Analys Solenergianläggningar ska utökas med 50% under perioden 2020-2023, jämfört 2019, enligt bolagets energistrategi.
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA) Analys Rapportering avser tom juli månad värme och varmvatten. Arbete pågår löpande med både underhållsåtgärder och driftoptimeringar. Vi ser en ökning av varmvattenanvändningen pga Corona samt ett kallare juli än normalt som påverkar energiutfallet	165,4 kWh/m ²		152,65 kWh/m ²	 Långsiktig energiplan Analys Strategisk energigrupp samlar bolagets energikompetens för att nå bolagets långsiktiga energimål. Gruppen ansvarar för att förvalta bolagets energistrategi och långsiktig energiplan.
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	121,3 kWh/m ²		113,04 kWh/m ²	 Långsiktig energiplan Analys Strategisk energigrupp samlar bolagets energikompetens för att nå bolagets långsiktiga energimål. Gruppen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Rapportering avser tom juli månad värme och varmvatten.</p> <p>Arbete pågår löpande med både underhållsåtgärder och driftoptimeringar. Vi ser en ökning av varmvattenanvändningen pga Corona samt ett kallare juli än normalt som påverkar energiutfallet</p>				ansvarar för att förvalta bolagets energistrategi och långsiktig energiplan.
	<p> Minskning ton CO2e till år 2023</p> <p>Analys</p> <p>Prognosen för året är - 185 ton CO2e.</p>			185	<p> Plan för bolagets utsläppsbering</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets utsläppsbering kräver dels energieffektivisering och dels utökning av förnybar energiproduktion. utredning om andelar i vindkraft planeras.</p>
	<p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter</p> <p>Analys</p> <p>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.</p>			2 %	
	<p> Totalt köpt energi i stadens verksamheter</p> <p>Analys</p> <p>Familjebostäder har en mycket positiv trend vad gäller minskad energianvändning men då beståndet växer och målet inkluderar också</p>			219 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	fastighetsel är årsmålet tufft att nå.				
	 Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)	54		10 st	 Testprojekt för återbruk
	Analys Familjebostäder har fört ut information internt om att använda Stocket när möbler ska kasseras. FB har annonserat ut 54 varor.				Analys Försök med Stocket har genomförts och avslutats. Ny rutin implementerad.
					 AB Familjebostäder ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen
					Analys 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 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

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. Bolaget har under våren gjorts en utbildningsinsats för att höja bolagets samlade kompetens kring affärsmässighet för att säkerställa rätt prioriteringar, lönsamma investeringar och en stärkt avkastning.







Bolagets förmåga att genomföra planerat underhåll har ökat under året vilket bidrar till fler förebyggande







åtgärder för att minska kostnaderna för akuta reparationer och försäkringsskador samt även ökat antal trygghetsskapande åtgärder. Bolaget arbetar nu systematiskt med en långsiktig planering och uppföljning och en tydligare beslutsprocess vilket ökar genomförandekraften och tillsammans med en löpande uppföljning och analys även ska bidra till ökad prognossäkerhet.


Fastigheter i behov av större ombyggnationer har identifierats och beredning pågår att säkerställa genomförandet de närmaste åren. Behovet av samverkan och dialog både internt och externt är stort i samband med ombyggnationer varför bolaget har sett över och stärkt upp med resurser kopplat till ombyggnationsprocessen.

Inom ramen för bolagets aktiva fastighetsförvaltning har ett par icke strategiska fastigheter identifierats och arbete pågår med förutsättningar för en försäljningsprocess. Fyra bostadsrättsföreningar har fått erbjudande om förvärv av fastigheter för ombildning till bostadsrätt avseende fastigheterna Mätbandet 1 och Mätpinnen 1 i Fagersjö, Utslagningen 1 och Slalomåkaren 1 i Västertorp. Inga ombildningar förväntas ske under 2020 då samtliga föreningar har betänketid till januari 2021.


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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse					<p> Fortsätta arbetet med att föreslå avyttring av fastigheter som av olika anledningar inte bedöms ha strategisk betydelse för bolaget, inkl löpande inventering av fastighetsbeståndet</p> <p>Analys</p> <p>Ett antal fastigheter har identifierats som lämpliga för försäljning ur perspektivet effektiv förvaltning.</p>
 Utredda förutsättningarna för att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bostadsbolag					<p> Påbörja dialog med systerbolagen för att utreda förutsättningarna.</p> <p>Analys</p> <p>Utredningsarbete pågår</p>
 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					<p> Bostadsbolagen utreder gemensamt förutsättningarna</p> <p>Analys</p> <p>Bolagen följer i samtliga investeringsbeslut marknadsmässiga avkastningskrav för att säkerställa att inte fattade</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					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 Analys			5,6 %	
	 ◆ Avvikelse investeringsbudget, % Analys Avvikelse prognos jämförelse med budget är hänförlig till nyproduktion, främst projekt i tidigt skede.	-10,58 %	1 850 mnkr	2 069 mnkr	
	 ● Direktavkastning Analys			2,2 %	 Uppföljning och benchmark. Kontinuerlig uppföljning att bolaget når uppsatta finansiella mål. Analys av benchmark för fastighetsbeståndet görs årligen (IPD). Analys
	 ● Driftkostnad/kvm Analys			657	
	 ● Driftnetto/kvm			649	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Analys				
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	311	354	319	
	Analys				

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

 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.

Upphandling av ny kommunikationsoperatör för internet, TV och telefoni till våra hyresgäster har påbörjats. I upphandlingen har innovation och kvalitet prioriterats i syfte att öka lönsamheten, stärka vårt kunderbjudande och utbud av tjänster. .

Inom ramen för bolagets program för smarta boendemiljöer genomförs nu en upphandling av digitala lägenhetslås utifrån en långsiktig målsättning om att Familjebostäder ska vara nyckelfria år 2025. Upphandling genomförs genom en konkurrenspräglad dialog tillsammans med utvalda av leverantörer.

Dataskyddsarbetet har under året främst riktat in sig på att ta fram personuppgiftsbiträdesavtal för dels nya leverantörer, dels befintliga. Mot bakgrund av granskningen av kamerabevakning som genomfördes i slutet av föregående år har bolaget uppdaterat gällande riktlinjer på området. Därtill pågår ett arbete med att anpassa kamerabevakningsskyltarna så att dessa överensstämmer med dataskyddsförordningens krav.

En personuppgiftsincident har rapporterats till Datainspektionen av bolagets dataskyddsombud. Datainspektionen har meddelat att de inte kommer att vidta några åtgärder mot bolaget med anledning av incidenten som var i den lägsta risknivån.

Bolagets internationella arbete ligger till stor del i linje med stadens internationella strategi. Bolaget har i full omfattning deltagit i digitala nätverksträffar som internationella enheten genomfört under året. En grupp bestående av bostadsbolagens representanter har även genomfört separata träffar med stadens internationella enhet för att öka kännedom och samverkan mellan bolagen. Utöver detta är Familjebostäder sedan många år tillbaka medlemmar i det europeiska nätverket Eurhonet. Nätverket riktar sig till kommunala bostadsbolag. Nätverket har genomfört ett antal träffar, i år digitalt, där bolaget varit representerat.

Mot bakgrund av att bolaget genomgått byte av verksamhetssystem har en stor del av bolagets resurser riktats mot att implementera nya eller ändrade processer och möjligheten att driva eller delta i större sammanhang har varit lägre än normalt. Utlysningar inom ramen för EUs fondprogram har bevakats och inga relevanta projekt har identifierats.

Bolaget har arbetat fram en förtydligad riktning för ett utökat engagemang i det europeiska bostadsbolagsnätverket Eurhonet vilken avses fastställas inom kort. Denna omfattar bland annat tydligare arbetssätt för kunskapsöverföring i syfte att öka den samlade kompetensen respektive kännedomen om bolagets engagemang och riktning inom områden som till exempel Miljö och energi.

Bolaget genomför också ett antal gånger per år särskilda träffar för bolagets chefer och medarbetare med fokus på miljö och energifrågor. Dessa innehåller bland annat ett internationellt perspektiv och bidrar till att öka kompetensen kring EU-relaterade frågor och dess påverkan på verksamheten inom dessa områden.

Familjebostäder bidrar till barnrättsarbetet på flera sätt. Framförallt tar bolaget ett stort ansvar inom fokusområde 1 (beakta barnperspektiv och omsätta barnens rättigheter) då barnkonsekvensanalyser görs både i individärenden inom det boendesociala arbetet och på aggregerad nivå inom ramen för stadsutveckling, nyproduktion och utveckling av utemiljöer. Inom ramen för det boendesociala arbetet bidrar bolaget också till fokusområde 5 (barn ska vara trygga och skyddas mot fysiskt och psykiskt våld). De samarbeten som sker lokalt i syfte att skapa goda uppväxtvillkor bidrar framförallt till fokusområde 2 (barns rätt till likabehandling).


Bolagets boendesociala enhet arbetar för att förebygga vräkning med målsättning att inga barnfamiljer ska avhyllas, hantera störningar samt utreda olaga andrahandsuthyrning. Vid störningar av allvarliga karaktär underrättas stadsdelsförvaltningen och bolagets medarbetare kan också göra orosanmälningar om det finns skäl till detta, särskilt görs detta om det finns misstanke om utsatta barn. Det är viktigt att bolaget har bra samverkan med stadsdelsförvaltningen och särskild hänsyn tas i alla ärenden där det finns barn i hushållet.





Miljöerna kring bolagets nyproduktion skapas för att skapa möjlighet till lek och aktivering. I detaljplanefasen genomför bolaget en platsanalys där bland annat barns aktiviteter och rörelse i området analyseras. Relativt ofta genomförs även en fördjupad barnkonsekvensanalys där trygga vägar till förskola/skola och tillräcklig yta för lek och vistelse av olika slag tas i beaktande. Detta ligger sedan till grund för kommande beslut. Analyserna genomförs ofta i samråd med Stadsbyggnadskontoret och eventuella andra byggaktörer i området. Målgrupps- och marknadsanalyser genomförs alltid för att se vilka behov som finns i området och bolaget kan på så vis anpassa lägenhetsstorlekar efter behoven.





Barnperspektivet tillgodoses även genom den konstnärliga gestaltningen i bolagets nyproduktion då ”Konst i ögonhöjd” beaktas i de projekt där det är lämpligt. Detta för att barn och unga ska kunna ta del av och utforska konstnärliga uttryck. Konsten kan också användas för att ge olika portar en unik identitet vilket exempelvis kan göra det lättare för barn att hitta hem till sin port. Säkerhetsbesiktningar genomförs av de lekplatser som tillhör fastigheterna och bolaget arbetar aktivt med att skapa säkrare källarutrymmen och gårdar genom att rusta upp och se till så det är tillräckligt upplyst för att kännas säkert.


Bolaget erbjuder aktiviteter för barn och unga i samverkan med det lokala föreningslivet i bolagets tyngdpunktsområden i syfte att bidra till goda uppväxtvillkor. Bland annat samverkar och stöttar bolaget läxhjälp, idrottsverksamheter, trygghetskapande vandringar, skolsamarbeten, sommarlovsaktiviteter. Dessutom erbjuder bolaget varje år sommarjobb åt 100 ungdomar.

Bolagets bedömning är att barns rättigheter beaktas långtgående i det löpande arbetet. Det viktigaste utvecklingsområdet utifrån ett helhetsperspektiv är ett fortsatt nära samarbetet med stadens socialtjänst.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande					<p>✓ Fortsätta arbetet med att effektivisera processer i syfte att öka bolagets måluppfyllelse i både löpande förvaltning och ombyggnation.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har identifierat process och tillsatt organisation för genomförande av större ombyggnationer med särskild tonvikt på hyresgästdialog. Uppstartade</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					digitaliserings- och processförbättringsinitiativ pågår enligt verksamhetsplan.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer					<p> Tillsammans med övriga bostadsbolag genomföra en förstudie som belyser teknisk livslängd, kvalitet, avtalsperioder, affärsmöjligheter för att ge ett samlat beslutsunderlag om vägval 2040.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet genomfört och beslut fattades i styrelsen för nätbolaget om att samordning mellan bolagen kommer att ske i en samverkansmodell. Bolagen upphandlar KO separat och samordnar utveckling av koaxnät över tid. Familjebostäder påbörjar sin upphandling 2020 för att vara i mål med ersättande KO mars 2021.</p>
	  Aktivt Medskapandeindex <p>Analys</p> <p>Vi har ett högt mål och ett fortsatt högt resultat. Vi ligger på topp fem inom koncernen. En del i förklaringar till att vi inte riktigt nått målet beror på ett krävande år med omfattande förändringar gällande olika stöd- och verksamhetsystem</p>	83		85	
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram <p>Analys</p> <p>Vi följer vår plan och rutiner.</p>			95 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys Pga av rådande omständigheter med Corona har vi ej haft möjlighet att träffa leverantörer från olika marknader i samtliga de upphandlingar som vi tänkt.			100 %	
	 Index Bra arbetsgivare Analys Vi har samma resultat som föregående år. Ett bra resultat utifrån ett utmanande år med mycket förändringar. Vårt totala AMI har sjunkit med ett par enheter och att vi då behåller samma värde för Bra arbetsgivare är glädjande.	84		85	
	 Sjukfrånvaro Analys Av den totala sjukfrånvaron 6% ligger män på 6,58 samt kvinnor 5,25. Vi ser en något ökad total sjukfrånvaro pga corona. Ökningen skedde framförallt under april månad och har därefter återgått till mer normal nivå. Det innebär att vi räknar med att på årsbasis inte riktigt nå årets mål.	6 %	5,8 %	5,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,5 %	2,5 %	2,5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Av total korttidsfrånvaro på 2,5% ligger män på 2,44% och kvinnor på 2,56%.				
					<p data-bbox="1182 405 1495 448"> Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts</p> <p data-bbox="1182 627 1495 660">Analys</p> <p data-bbox="1182 694 1495 898">Genomgång av behörigheter i Agresso görs enligt rutin två gånger per år. Senaste genomgången gjordes i maj och nästa är planerad till september/oktober.</p>