



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

Sid. 1 (40)

2021-05-10

Utfallsrapport Tertianal 1 2021

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Bolagets uppgift	4
Analys av ekonomisk utveckling	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	6
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.....	7
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	16
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	17
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	18
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	19
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	19
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	20
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	26
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	26
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	27
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	33
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	33
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	36

Bilagor

Bilaga 1: Miljö- och klimathandlingsplan FB 2021

Bilaga 2: Stora projekt_FB P1 2021

Sammanfattande kommentar

Fokus på service och ökad trygghet

Den pågående pandemin fortsätter att påverka bolagets verksamhet under året. Arbete fortsätter med att minimera riskerna för smitta och smittspridning genom hemarbete, nyttja digitala lösningar och hitta nya arbetssätt för att lösa hyresgästernas behov. Väl fungerande digitala lösningar krävs för att säkerställa servicenivå till hyresgäster och medarbetarnas vardag.

Bolaget arbetar aktivt för att stötta de lokalyresgäster som drabbas av ett stort intäktsbortfall till följd av Covid-19 där många har fortsatt utmaningar och risken för vakanser ökar. Det nya statliga stödet som beslutats om i april kommer innebära möjligheter till hyreslättnader för de som ansöker. Bedömningen är att det kommer finnas ett fortsatt behov av stöd under hela 2021.

För att öka hyresgästernas nöjdhet, upplevda trygghet och samtidigt arbeta förebyggande i vår förvaltning ökar investeringarna i långsiktigt planerat underhåll i våra fastigheter under 2021. Bolaget arbetar strukturerat utifrån en långsiktig underhållsplan där beslut fattas och projekten styrs och följs upp i projektstyrningsforum för att säkerställa framdrift och kvalitet.

Bolagets trygghetsarbete är fortsatt prioriterat och Familjebostäder är en av de dominerande fastighetsägarna i tex Rinkeby/Tensta som av polisen klassas som ett särskilt utsatt område. Tillsammans med andra fastighetsägare, civilsamhället, näringslivet, myndigheter och stadsdelsförvaltningen kommer vi att fortsätta arbeta brett för att nå trygghetsmålen. I tertialrapporten beskrivs bolagets arbete mer ingående under målområde 1.2 Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.

Antalet e-tjänster och möjligheten för hyresgästerna att utföra sina ärenden via smartphone eller dator utökas. Digital signering av hyresavtal, beställningar och bokningar på webben är några exempel på ett förbättrat kunderbjudande som även ökar effektiviteten i våra arbetssätt.

Feriearbeten kommer även i år att erbjudas till ungdomar och bolaget anställer handledare för att skapa så bra förutsättningar som möjligt till en bra erfarenhet och meningsfullt arbete. Arbetet pågår även i år med att ordna sommaraktiviteter för barn och ungdomar mellan 4-18 år.

Rekordmånga färdigställda lägenheter

Bolaget håller en fortsatt en hög produktionstakt med nästan 300 påbörjade nya lägenheter enligt plan och drygt 700 färdigställda nya lägenheter vilket är något lägre än planerat till följd av försenad inflytt i ett projekt, Fäboden. Inga nya markanvisningar har erhållits vilket fortsatt är en utmaning för bolaget och påverkar förmågan att långsiktigt kunna upprätthålla en byggrättsportfölj som möjliggör nyproduktion i linje med kommunfullmäktiges mål.

Det långsiktigt planerade underhållet är i fokus för att säkerställa genomförande av planerade projekt under året för att bidra till att nå bolagsövergripande mål för energieffektivisering, trygghet och lönsamhet. Fastigheterna underhålls utifrån en flerårig underhållsplan med prioritering utifrån risk för skada, myndighetskrav, energibesparingar samt ökad trygghet och tillgänglighet.

Försäljningar har genomförts och fastigheterna Utslagning 1, Mätbandet 1 och Gröndal 1:15 har överlåtits till nya ägare. Ytterligare försäljningar planeras under året vad avser Slalomåkaren 1, Kymmendö 4 och Gröndal 1:12.

Utifrån direktivet om avyttring av icke strategiskt fastighetsinnehav fortsätter bolaget att undersöka lämpliga objekt.

Minskad klimatpåverkan

För att klara det högt satta energimålet krävs omfattande satsningar inom klimat och miljö. 2021 utökas ytan med solceller med ytterligare 360 kvm och med långsiktigt mål att utöka till 9000 kvm till 2023. I planerade underhållsinvesteringar ingår åtgärder och ekonomiska satsningar kopplat till driftoptimering för att minska

energianvändningen ytterligare. För att klara utsläppsbetinget utreder bolaget i samarbete med Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsättningar för att komplettera med vindkraft.

Även i nyproducerade fastigheter ställs höga miljökrav för att bidra till energimålet. Ambitionen är att bygga alla nya fastigheter enligt Miljöbyggnad silver och under våren har bolagets första fastighet, Banken certifierats enligt Miljöbyggnad silver. Planering pågår även för beslut om byggnation av en fastighet utifrån certifiering Miljöbyggnad guld.

Vårt byggmaterial ska vara giftfritt och byggavfallet ska minska och under våren prövas återbruk i ett projekt istället för deponi.

Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår både i befintligt bestånd och i all nyproduktion.

Bolagets uppgift

Utifrån bolagets grundläggande samhällsuppdrag är Familjebostäders huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. För den uppgiften krävs en bred projektportfölj och arbete sker utifrån bolagets ackvisitionsplan för att säkerställa projektutveckling i linje med Stockholms stads mål. I enlighet med gällande myndighetskrav och bolagets byggprocess för nyproduktion färdigställs energisnåla, giftfria lägenheter med hög kvalitet.

Den dagliga förvaltningen hanteras av bolagets förvaltningsteam som tillsammans med drifttekniker säkerställer en god boendemiljö för våra hyresgäster, ett stabilt fastighetsvärde och ett bra driftnetto. Våra hyresgäster får snabb service med e-tjänster som är tillgängliga via mobilen dygnet runt och vi arbetar med utemiljöer, portar och källare för att det ska vara tryggt överallt. Befintliga fastigheter underhålls utifrån en flerårig underhållsplan för att upprätthålla och förbättra standard, minska energianvändningen samt öka tryggheten och tillgängligheten.

I det allmännyttiga syftet ligger ett långtgående samhällsansvar för miljö, klimat och människors trygghet. Familjebostäder har en central roll i det hållbara samhällsbygget och har tydliggjort affärsplanens hållbarhetsperspektiv, styrningen mot vision 2040 *Möjligheternas Stockholm* och Agenda 2030 i den strategi för hållbar utveckling som tagits fram. Genom framgångsfaktorer som samverkan och kunskapsuppbyggnad ska bolaget vara ett föredöme i hållbarhetsfrågor.

Analys av ekonomisk utveckling

Bolagets prognos för bruttoresultat före skatt uppgår till 340 mnkr exklusive vinst från avyttrade fastigheter vilket är i paritet med budget 2021. Inklusivt vinst från hittills genomförda avyttringar uppgår prognostiserat resultatet till 527 mnkr. Bolaget redovisar i prognosen ett lägre driftnetto till följd av förskjutning av inflyttning i projekt Fäboden samt försäljningar av fastigheter som ger intäktsbortfall på ca 16 mnkr. Intäktsbortfallet pareras med främst lägre räntekostnad och avskrivningar.

I både budget och prognos har hänsyn tagits till hyresrabatter, lättnadsåtgärder för lokalhyresgäster samt ökade vakanser för lokaler till följd av Covid-19. 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 redovisar ett resultat före skatt per 30 april 2021 om 87 mnkr exkl. resultat från försäljningar. Inklusivt resultat från försäljningar landar resultatet på 275 mnkr. Jämfört med föregående år är resultatet exkl resultat från försäljningar 42 mnkr lägre vilket förklaras av främst av högre värmekostnader till följd av en kallare vinter, högre kostnader avseende lägenhets och fastighetsunderhåll till följd av bättre genomförandekraft samt högre avskrivningar som en effekt av färdigställda nyproduktionsprojekt.

Intäkterna är 12 mnkr högre jämfört med motsvarande period föregående år och förklaras främst av intäkter från nyproducerade lägenheter. Bolaget har under perioden haft inflyttning i projekten Prästgårdshage,

Bjurö2, Ekberga1, Källvreten1. Hyresutvecklingen i befintligt bestånd är låg under perioden då den påverkas av avyttrade fastigheter samt att hyreshöjningen från centrala hyresförhandlingar gäller från 1 mars. Fastighetskostnader är 45 mnkr högre än föregående år främst till följd av högre kostnader för värme samt lägenhets och fastighetsunderhåll.

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

Under första tertialet har bolaget avyttrat tre fastigheter Mätbandet 1, Utslagningen 1 samt Gröndal 1:15. Realisationsresultatet uppgår till 187 mnkr.

Bolaget har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten som finansierar framför allt ersättningsinvesteringar i befintligt bestånd.

Stora projekt och investeringar

Prognosen för årets investeringar uppgår till 1,9 mdr och utgår från bolagets samlade bedömning vilket är 0,2 mdr högre än budget på 1,7 mdr.

Periodens investeringar uppgår till drygt 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 påverkar på lång sikt bolagets förmåga att upprätthålla en byggrättsportfölj som möjliggör produktion av nya bostäder. 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.

Under året förväntas antalet påbörjade lägenheter uppgå till 300 lägenheter. Under första tertialet har projekt Källvreten 2, 112 lägenheter påbörjats. Under tertial 3 planeras kabelverket 19 samt Färgfilmen 1 att påbörjas.

706 nyproducerade lägenheter beräknas färdigställas under år 2021 varav 231 lägenheter har tillträtts. De projekt som färdigställs för inflytt är Prästgårdshage, Källvreten 1, Ekberga 2, Bjurö 2, Gisslaren, Banken och Kabelverket 17. I projekt Fäboden har inflyttning flyttats fram till början av 2022.

Den prognostiserade investeringsvolymen för nyproduktionsprojekt uppgår till 1,5 mdr innevarande år vilket är drygt 200 mnkr lägre än budget. De största avvikelserna redovisas nedan.

Projekt	P1 2021	Budget 2021	Kommentar till avvikelse
Järflotta (tidigare Dalarö)	65	47	Förskjutning av byggstart 2020 p.g.a. försenat exploateringsarbete påverkar investeringsvolymen år 2021.
Väddö 2, Järflotta 4 (tidigare Väddö)	162	117	Förskjutning av byggstart 2020 p.g.a. försenat exploateringsarbete påverkar investeringsvolymen år 2021.
Gisslaren	46	29	Mindre fakturerat än beräknat år 2020, påverkar prognosen 2021. Avslutas 2021.
Kabelverket 17	175	190	Försenad inflytt
Kraftcentralen 1	61	79	Tidsförskjutning p.g.a. ej erhållit bygglov påverkar prognosen år 2021.
Kabelverket 19	113	129	Tidsförskjutning p.g.a. ej erhållit bygglov påverkar




Projekt	P1 2021	Budget 2021	Kommentar till avvikelse
			prognosen år 2021.
Kraftcentralen 2	17	0	Ej budgeterad, beslut om projektstart togs efter att budgeten rapporterats.
Källvreten 3	173	139	Tidplan och betalplan uppdaterad i samband med byggstart Q4 2020 påverkar prognosen mellan åren.
Fäboden	104	60	Framflyttad lyftplan 2020, påverkar även prognosen år 2021.
Justeringspost	-191	-254	Central justering



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

Bolaget kommer även 2021 att ha en fortsatt hög ambition att erbjuda arbetstillfällen i egen regi för ferieungdomar under sommaren, vilket blir en viktig del i återstarten av Stockholm efter pandemin. För att skapa så goda förutsättningar som möjligt för ferieungdomarnas arbete anställer bolaget egna handledare. Genom denna satsning introducerar vi ungdomar till ett viktigt jobb och arbetar samtidigt för att attrahera framtidens medarbetare.

Bolaget fortsätter även att ta emot stockholmsjobbare samt deltar i integrationspakten. Familjebostäder erbjuder även praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar				 Fortsatt samarbete med integrationspakten Analys Möjligheten till mentorskap erbjuds internt där ett par medarbetare tagit möjligheten. Coronapandemin försvårar dock möjligheten.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	100 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Rekrytering av ungdomar pågår enligt plan. Målet bedöms kunna uppnås även detta år.</p>			
	<p> Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar</p> <p>Analys</p> <p>Hittills har vi tagit emot 2 st. Vi räknar med att nå målet med reservation för att det försvåras att ta emot resurser på arbetsplatsen pga coronapandemin</p>	2	8	
	<p> Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi</p> <p>Analys</p>	0 st	100 st	

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

Familjebostäders mål är att alla våra hyresgäster ska känna sig trygga där de bor, med sina grannar och i sitt bostadsområde. Ett aktivt boendesocialt arbete syftar till att öka tryggheten grannar emellan, genom exempelvis aktivt arbete med att utreda och vidta åtgärder kring oriktiga hyresförhållanden. Vi arbetar vräkningsförebyggande med dialog och möjlighet till betalningsplan vid sena betalningar.

Trygghetsskapande investeringar

Familjebostäder arbetar med en fastighetsnära förvaltning med ett starkt fokus på säkerhetsåtgärder för att minska risken att utsättas för brott och öka tryggheten i gemensamma utrymmen i och omkring det egna bostadshuset. Fysiska åtgärder för att öka tryggheten består i investeringar och skötsel av utemiljö, exempelvis tillföra mer belysning, växtlighet som är välskött och ger möjlighet till fri sikt. Ett exempel från Rågsved tillförde under 2020 trivselskapande inslag i form av lekutrustning med intilliggande mötesplatser för alla åldrar med väderbeständiga bord, bänkar och möjlighet att grilla. Runt gårdarna finns även planteringar som ringar in gårdarna med grönska. Genom detta vill fler vistas utomhus runt sin bostad och mörka och otrygga platser i närheten av bostadshuset undviks.

Att säkerställa ett fungerande skalskydd, god kontroll på portar och entréer, samt vilka som har access till dessa är viktigt för trygghet. Med husvärdarnas regelbundna rondering och tillsyn i bostadshusen säkerställs portarnas funktion. Nyckelhantering och access via digitala portlås är fastställd i rutiner. Under 2020 har ett utökat arbete avseende översyn och förbättring av skalskydd genomförts i Rinkeby och Tensta.

Allmänna utrymmen som tvättstugor, hissar, trapphus och miljöstugor hålls rena och snygga. Trygghetspaketet i källare omfattar arbete med belysning, ommålning, och ombyggda förråd med nätväggar som ger bättre såväl ljus, sikt, brandsäkerhet som inbrottskydd.

Genom att tillhandahålla odlingsplatser skapas trygghet och gemenskap. Sedan 2017 har 108 odlingsplatser iordningställts fördelat på sju större stadsodlingsplatser. Under 2020 tillkom odlingsplatser i Tallkrogen och Västertorp.

Städning och klottersanering

Familjebostäder har ramavtalade entreprenörer som sköter städning i allmänna utrymmen inomhus samt renhållning, plockstädning och tömning av sopkärl och papperskorgar i utemiljön. Även för skadedjursbekämpning och klottersanering finns ramavtalad entreprenör och Familjebostäder tillämpar stadens klotterpolicy.

Samverkan med polisen

I tyngdpunktsområdena sker regelbunden samverkan med kommunpolisen, genom exempelvis Trygg i Rågsved som är ett nätverk och mötesforum, liksom i samarbetet kring Farstalyftet där Familjebostäder deltar tillsammans med bla polisen. I Rinkeby sker polissamverkan dels genom regelbundna möten med polisen, dels i fastighetsägarföreningen där även andra aktörer medverkar. Mötena syftar till att utbyta information, redogöra för önskemål och utveckla samarbetsområden. Därtill samverkar och stödjer Familjebostäder polisen när de önskar montera kameror (riktade mot allmän plats) på våra fastigheter. Vi bidrar då med att upplåta plats för detta samt ombesörjer framdragnings av erforderliga el- och datakablar.

Samarbete inom kommunkoncernen och med andra aktörer för ökad trygghet

Familjebostäder är en av de dominerande fastighetsägarna i ett par områden som har särskilda utmaningar med hög arbetslöshet, låg tillit till samhällets institutioner och en högre otrygghet än genomsnittet i Stockholms stad. I dessa områden är en nära samverkan med andra offentliga aktörer, näringsliv och civilsamhälle viktig för att vända utvecklingen och öka tryggheten. Detta sker bla genom arbete i fastighetsägarföreningar i Rågsved och Järva. Samarbetsformen är inspirerad av den amerikanska modellen BID, Business Improvement District. Inom ramen för samarbetet erbjuds medlemmarna möjlighet att utföra trygghetsbesiktningar, platssamverkan, trygghetscertifieringar, trygghetsvandringar samt gemensamma upphandlingar av exempelvis sophantering, säkerhetsbevakning, parkeringsbevakning och markskötsel. Även stadsdelsförvaltningarna är en viktig samverkanspart, liksom kommunpolisen, med syfte att utbyta information, presentera önskemål och utveckla samarbetsområden. Vi har även samarbeten med ett flertal föreningar som bedriver verksamhet inom idrott, kultur, konst samt även bredare samhällsföreningar och stödjer initiativ kring läxhjälp och meningsfulla fritidsaktiviteter för ungdomar, sommarkollo för barn mm.

Ordningsvakter och väktare






För närvarande nyttjas väktartjänster i Järva för vissa utpekade platser där kvällsrondering bedöms behövas, t.ex. i och kring tvättstugor. Ordningsvakter används inte. Det pågår en ny upphandling av väktartjänst tillsammans med systerbolagen som ska vara avtalad och i drift till sommaren. I den nya tjänsten ingår bilar med bostadsbolagens loggor som rondderar i hela beståndet, vilket syftar till att tillskapa en tydlig signal om stärkt trygghet och att vi närvarar även under kvällar i områdena.





Trygghetskameror



Familjebostäder har under 2020 tagit fram nya rutiner och riktlinjer avseende bevakningskameror. Bevakningskameror tillåts användas, på grund av den mycket restriktiva hållningen i lagstiftningen, endast om behovet bedöms vara stort. Om kameraövervakningen ger effekt och aktuell störning upphör, ska även övervakningen upphöra när behovet minskar eller försvinner. Om aktuell störning inte påverkas av kameraövervakningen, ska den upphöra, då den inte kan bedömas ha någon effekt på aktuell störning.







I syfte att öka användningen av bevakningskameror i bolagets bestånd, samt om möjligt i anslutande







bostadsområden bedrivet bolaget ett proaktivt arbete både internt och externt. Säkerhetschefen är den som bedömer och beslutar om nya platser för kamerabevakning, detta görs efter ansökan från verksamheten. Under året kommer bolagets säkerhetschef att förankra framtagna rutiner och riktlinjer för att säkerställa att alla berörda medarbetare har kännedom om bolagets interna process för detta. Idag sätts kameror upp enligt gällande lagstiftning i exempelvis garage, trapphus och andra allmänna utrymmen i fastigheten. Om bolaget identifierar otrygga miljöer utanför det fysiska huset kan ansökan om kamerabevakning på allmän plats göras till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY). Då polisen har större befogenheter att bevaka allmän plats är bolagets främsta strategi för att öka mängden kameror att samverka och stödja polisen genom att upplåta plats och ombesörja framdragnings av el- och data. Bolaget har tagit initiativ till ett närmare samarbete och ser att vi även kan bidra med underlag för polisens bedömning, angående behovet av kameror riktade mot allmän plats i våra bostadsområden, mot bakgrund av den kunskap eller information vi har om vad som upplevs som faktorer av otrygghet eller brottslighet.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön				<p> Uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet.</p> <p>Analys</p> <p>Målet bör i tidig stadsplanering tydligare anpassas utifrån lokala förutsättningarna och mikrolägen. Utökade marknadsföringsinsatser med bl.a. sociala medier, foliering och samarbetspartners.</p>
				<p> Utveckla styrdokument och interna processer för en ändamålsenlig lokalförörjning i stadsdelarna</p> <p>Analys</p> <p>Processen för uthyrning av lokal är klar och styrdokument under framtagning.</p>
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant				<p> Montera bevakningskameror i fastigheter där konkreta störningar skapar otrygghet för hyresgäster.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortsätter med</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>implementering av riktlinjer och rutiner för kamerabevakning. Fortlöpande översyn och genomgång av det befintliga antalet kameror och förutsättningar för fortsatt och utökad bevakning i våra fastigheter. Vi fortsätter även att samverka med Polismyndigheten och är behjälpliga när de önskar och kan montera sina bevakningskameror, riktade mot allmän plats, på våra fastigheter.</p>
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism				<p> Via säkerhetschef har bolaget kontakten med stadens samordnare mot våldsbejakande extremism, deltar i nätverksmöten och genomföra ytterligare aktiviteter om detta efterfrågas.</p> <p>Analys</p> <p>Familjebostäder deltar i regelbundet återkommande möten med stadens nätverk mot våldsbejakande extremism. En informationsinsats i bolaget planeras för att öka förutsättningarna för våra medarbetare att uppmärksamma och rapportera beteenden eller företeelser i våra bostadsområden som kan vara tidiga varningstecken.</p>
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras				<p> Arbeta med en plan som tydliggör behov och prioriteringar både på kort och lång sikt. Tydliggöra modellen för prioritering samt arbeta med planerade åtgärder och resursplanering löpande.</p> <p>Analys</p>













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Ett arbete som pågår löpande i ett fastighetsbolag.</p> <p>Vi arbetar efter en bolagsgemensam prioriteringsordning för våra underhållsåtgärder. Behov fångas upp av förvaltningsteamerna som leds av förvaltaren (som fastighetsägare) för vidare beslut i en projektstyrningsgrupp som leds av bolagets underhållsstrateg. Projektstyrningsgruppen är tvärfunktionell och består av beslutsfattare/funktioner från bolagets olika avdelningar/enheter. För mer komplicerade åtgärder/bedömningar finns även en behovsutvecklingsgrupp vars uppdrag är att utreda föreslagna åtgärder för bästa möjliga resultat/effekt innan beslut tas i projektstyrningsgruppen.</p>
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhusklimatet				<p> Genom att arbeta med kontinuerlig omvärldsbevakning och kompetensutveckling följs teknikutveckling inom området.</p> <p>Familjebostäder har i slutet av 2020 referensgivare för temperatur/fuktmätning i realtid installerade i ca 45% av beståndet för att kunna säkerställa inomhusklimatet genom aktiv optimering och det arbetet fortlöper.</p> <p>Analys</p> <p>Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning pågår kontinuerligt.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p> Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.</p>				<p> Utifrån analys av kundenkätresultat genomförs förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger.</p> <p>Analys</p> <p>Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning pågår kontinuerligt.</p>
<p> 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 sökbar för bostadssökande</p>				<p> Baserat på beslutad definition av tillgänglig bostad, genomföra inventering i samråd med Micasa. Därefter göra resultatet sökbar för bostadssökande i samverkan med Bostadsförmedlingen.</p> <p>Analys</p> <p>Förslag på gemensam definition finns framtagen men ännu ej beslutad. Arbete pågår kring hur inventering ska genomföras.</p>
<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>				<p> Fördjupad samverkan med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolag samt stadsdelsförvaltningar genom återkommande samverkansträffar. Målsättningen är också att bolaget färdigställer och kvalitetssäkrar relevanta processer för den interna respektive externa samverkan i enskilda ärenden. Tillämpning av ny lagstiftning.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Samverkansträffar har på grund av Covid19-restriktioner inte skett som planerat, det är dock planerat och initierat nya samverkansträffar inom kort.</p>
<p> I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet</p>				<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Samverkan sker med rättsvårdande myndigheter, stadsdelsförvaltningar, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt systerbolagen i enskilda ärenden kopplat till uthyrning av lokaler. Plan för systematisk samverkan behöver skapas under året.</p>
<p> I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler bör bostadsbolagen samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet</p>				<p> Erbjudna olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för idrotts- och kulturlivet.</p> <p>Analys</p> <p>När lämplig lokal blir ledig skickas förfrågan till berörd förvaltning.</p>
<p> Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser</p>				<p> Förvaltarna för en dialog om trygghetskapande åtgärder tillsammans med våra lokala</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>hyresgästföreningar i respektive förvaltningsområde.</p> <p>Analys</p> <p>Ett arbete som pågår löpande i våra förvaltningsområden. En nära dialog och ett etablerat samarbete med våra lokala hyresgäster är av yttersta vikt för Familjebostäder. Våra lokala hyresgästföreningar får i vår dialog en möjlighet att påverka utvecklingen och åtgärderna i sin boendemiljö (i det specifika förvaltningsområdet). Ingår i större platssamverkan och medborgardialoger, t.ex. i Rågsved.</p>
<p> Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen</p>				<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>Vi bedriver arbete enligt aktivitetsbeskrivningen. Mer specifikt medverkar vi aktivt i en Brå-fokusgrupp. Har tät dialog med stadsdelsförvaltningarna och utbyter information med systerbolagen och andra hyresvärdar.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget deltar i det stadsövergripande arbetet mot välfärdsfusk och deltar i samverkansprojektet med Skatteverket mot felaktig folkbokföring.</p>
<p> Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning</p>				<p> Fortsatt arbete. Vid nytecknande av hyresavtal bedöma efterfrågan och möjligheter för anpassade användningsområden i aktuellt lokalbestånd.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med tecknande av avtal görs en bedömning om lokalen kan användas för flera ändamål som kan gynna de boende i området.</p>
<p> Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning</p>				<p> Bolagets ombyggnadsprocess är under utveckling. Möjligheten för hyresgäster att påverka grad av standardhöjning i den egna lägenheten är en av de frågor som utreds.</p> <p>Analys</p> <p>Organisation för dialog under ombyggnationer tillsatt och huvudsakligen bemannad. Arbetssättet avses testas och vidareutvecklas i samband med uppstartade projekt kv. Draget, samt kv Härringe.</p>
<p> Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt</p>				<p> Efter utvärdering renodlar vi förmedlingen av kompiskontrakt till enbart ungdomar.</p> <p>Analys</p> <p>Efter utvärdering</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fortsätter vi erbjuda kompis kontrakt till ungdomar. Lägenheter om 3 r o k erbjuds på korttidsavtal i max 4 år.
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas				 Omvärldsbevaka nya trender och vara lyhörd för efterfrågan på marknaden. Analys Omvärldsbevakning pågår och analys av "Jobba hemifrån lokaler" pågår.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys		77,8	
	  Produktindex Analys		77,8	
	  Rentoch snyggt Analys		76,1	
	  Serviceindex Analys		82,3	
	  Trygghetsindex Analys		79,5	

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige





—





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



Familjebostäder tillhandahåller försöks- och träningslägenheter genom Stockholms stads stadsdelsförvaltningar, inom ramen för Bostad Först, via Bostadsförmedlingens förtursverksamhet samt för genomgångsbostäder till barnfamiljer via stadens bostadssociala resurs, SHIS.



Bolaget arbetar aktivt för att förhindra avhysningar. Tillsammans med stadsdelsförvaltningarna söker bolaget därför tidig kontakt med de som riskerar att bli uppsagda och i förlängningen avhysa från sina hem. Detta arbete kommer under året att samordnas med övrigt arbete i bolagets bosociala grupp som även arbetar förebyggande med störning och olaga andra hands uthyrning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta				<p> Förmedling av FoT- och förturslägenheter. I samverkan med Bostadsförmedlingen bidrar bolaget löpande med dessa typer av kontrakt.</p> <p>Analys</p> <p>Vi bidrar löpande med lägenheter till FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden. Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen.</p>
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden 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 arbetsmarknadsnämnd och socialnämnd i det kontinuerliga arbetet med att medverka till en ökad social hållbarhet i primärt bolagets tyngdpunktsområden i samverkan med civilsamhälle och näringsliv.</p> <p>Analys</p> <p>Vi medverkar aktivt och kontinuerligt för ökad social hållbarhet i hela Familjebostäders bestånd, speciellt i våra tyngdpunktsområden så som Järva, Rågsved. Mer specifikt samarbete via</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samarbetsavtal med 4H, idrotts och konstföreningar där unga/barn ges möjlighet till aktiviteter. Läxhjälp, ferieungdomar som arbetar med konstutsmuckningar i Tensta. Vi har trygghetsvandringar och samarbetsavtal med lokala hyresgästföreningar för ökad trygghet och social hållbarhet.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar				<p> Arbeta med framtaget metodstöd tillsammans med stadsdelar samt med systerbolag.</p> <p>Analys</p> <p>Samarbetet fortsätter enligt plan. Bolaget håller i de ändrade kravrutinerna utifrån Covid-19 där en kostnadsfri påminnelse skickas till hyresgästen innan inkassokrav för att förlänga tidsfristen av betalning innan det går vidare till kronofogden.</p>
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	6	6	
	Analys			

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med Micasa utreda för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för				 Påbörja dialog och utredningsarbete tillsammans med systerbolagen och Micasa.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadens seniorbestånd				Analys Ej påbörjad.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

Familjebostäder är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som verkar på en konkurrensutsatt marknad. För bolaget är ett bra företagsklimat tillsammans med ett effektivt myndighetsutövande väsentligt för att vi ska kunna bedriva vårt uppdrag, inte minst inom samhällsbyggnad. Samtidigt är Familjebostäder en del av Stockholms stad med både medborgare och företag som kunder och samarbetspartners, dels genom våra upphandlade entreprenörer inom projekt och förvaltning och dels som hyresgäster i vårt lokalbestånd.

I vision 2040 *Möjligheternas Stockholm* skapar en hög och kontinuerlig takt i stadsbyggandet en välfungerande bostadsmarknad där alla stadsdelar har ett brett utbud av blandade upplåtelseformer. Tillgången till bostäder är en avgörande faktor för de företag och huvudkontor som vill etablera sig i Stockholm. Bolaget bidrar till ett förbättrat företagsklimat genom att bygga fler hyresbostäder och korta kötider i bostadskön.

Stadens näringslivspolicy pekar framförallt på det ansvar som bolaget har inom ”Stimulera tillväxt och företagsamhet” och då att främja nyföretagande och entreprenörskap, med ett fokus på ytterstadsstadsdelarna. Bolaget arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv i byggprojektens tidiga skeden för att projektera och bygga ändamålsenliga lokaler som bidrar till områdets utveckling och främjar näringslivets tillväxt. Hänsyn tas till den lokala köpkraften för att säkerställa affärsmässiga förutsättningar för alla parter. Bolaget kommer under året att fortsätta det proaktiva arbetet och stärka näringslivsperspektivet både i styrdokument och arbetsprocesser. Utvecklade analyser ska öka förutsättningarna för att bolagets lokaler bidrar till målsättningarna.

Stockholm kännetecknas enligt stadens vision 2040 av identitetsstarka stadsdelar med levande centrum och trygga offentliga rum. Familjebostäders lokalbestånd om cirka 2000 lokaler är en viktig beståndsdel för att nå visionen, inte minst i våra ytterstadsområden där behovet av näringslivets bidrag till en inkluderande och trygg stadsmiljö och fler arbetstillfällen är än mer påtagligt. Ett särskilt fokus lägger Familjebostäder i Rinkeby, både inom ramen för Rinkebystråket där utveckling nu sker enligt en framtagna strategi, men också genom en aktiv förvaltning av det flertalet övriga lokaler som finns i området. Under 2020 nådde en uthyrningsgrad om 95 % och bolaget har som mål att nå en full uthyrningsgrad under 2021.

Varje näringsidkare som är befintlig eller potentiell hyresgäst är en viktig kund för oss. Fokusområdet att förbättra service är därför något som bolaget också har ett starkt egenintresse av. Bolaget bedriver en verksamhet som arbetar direkt gentemot våra lokalhyresgäster, vilket stärker kunskapen och förståelsen för företagarnas vardag och förutsättningar.

Den pågående pandemin påverkar många kommersiella lokalhyresgästers verksamhet och därmed bolagets förutsättningar för uthyrning och en aktiv förvaltning. Inom t.ex. handeln finns en ökad risk för fler konkurser om nödvändiga restriktioner fortgår. Det aktiva arbete som bolaget bedrev under 2020 för att stötta drabbade lokalhyresgäster fortgår under 2021. En ny period av statligt stöd för hyresrabatter har

påbörjats och ansökningstiden löper fram till den 14 maj.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Främja nyföretagande och entreprenörskap för att bidra till ökad tillväxt samt ett inkluderande samhälle				<p>▶ Familjebostäder avser att fortsätta utveckla styrdokument och interna processer för en ändamålsenlig lokalförörjning i stadsdelarna. Inom ramen för LOU även arbeta vidare med att öka mängden anbuds-givare och därmed konkurrens i våra byggentreprenader</p> <p>Analys</p> <p>Påbörjad.</p>
Främja småföretagande med fokus på ytterstadsskapsdelarna för att skapa ett inkluderande Stockholm för alla				<p>▶ Uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet. Fortsätta utveckla styrdokument och interna processer för en ändamålsenlig lokalförörjning i stadsdelarna.</p> <p>Analys</p> <p>Vid uthyrning ska analys av området göras för att se vad som efterfrågas i området. Tydliggöra vilken verksamhetsom bedrivs i lokalen och tillse att fönster till lokaler inte täcks.</p>

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

Under 2021 påbörjas byggnationen av totalt ca 300 nya lägenheter i bolagets stadsutvecklingsområden Älvsjöstaden och Drevvikshöjden samt projektet Färgfilmen i Bandhagen. Drygt 700 lägenheter beräknas färdigställas under 2021 vilket är lägre än budgeterat till följd av försening i ett projekt där inflyttning kommer ske efter årsskiftet. Färdigställda lägenheter omfattar drygt 360 student- och ungdomslägenheter.

Det nybyggda kvarteret Banken i Hägerstensåsen har blivit certifierad i Miljöbyggnad silver. Familjebostäder har länge projekterat all nyproduktion för att uppnå Miljöbyggnad silver, och det här är det







senaste huset som certifieras för silvernivån. Kvarteret Banken omfattar fyra punkthus med totalt 99 lägenheter, varav ett hus hyrs ut som kollektivhus och inflyttning påbörjas sommaren 2021.











I Bromma planerar bolaget att certifiera ytterligare ett projekt, kvarteret Oldmästaren enligt Miljöbyggnad guld.


Stockholmshusen är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion och under 2021 färdigställs bolagets andra projekt, kvarteret Bjurö i Farsta strand med drygt 90 lägenheter. Stockholmshusen har i syfte att i hög takt kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoren och under 2021 planeras en förnyad och innovativ upphandling av entreprenörer för uppförande av Stockholmshusen.










Arbetet med Rättvist byggande i nyproduktionen tillsammans med övriga fastighetsbolag i Stockholms stad fortsätter och intensifieras. Strategin omfattar alltifrån tuffare krav vid upphandling och kartläggning av hela kedjan av entreprenörer till oannonserade kontroller på byggarbetsplatserna. Under första tertialet har 26 arbetsplatskontroller utförts varav 6 på bolagets projekt.








Inga markanvisningar har erhållits under perioden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation				<p> Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling</p> <p>Analys</p> <p>Marknadsanalyser görs inför inriktningsbeslut av projekt.</p>
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt i syfte att, där det är lämpligt, bidra till att en mångfald av storlekar på bostäder byggs				<p> Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling</p> <p>Analys</p> <p>Marknadsanalyser görs inför inriktningsbeslut. En ytterligare aspekt är att skapa yteffektiva bostäder utifrån målet att åstadkomma rimliga hyror.</p>
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				<p> I samband med lokalvakanser görs bedömningen om lokalen är möjlig för ändamålet.</p> <p>Analys</p> <p>Vid tomställning av större lokal kontakta stadsdelen för att se om behovet finns. Kontakt med Farsta Stadsdelsförvaltning har tagits angående lokaler på</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				Nordmarksvägen.  Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag Analys Mobilitetsprogram implementeras i Kv Bjurö, Farsta under 2021. Ackvisition och samarbete med förvaltningar pågår inom ramen för Stockholmshusprogrammet.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				 Söka markanvisningar där SHIS kan ingå Analys Möjligheten utreds kontinuerligt i hela ackvisitionsprocessen
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningsplaner eller radhus				 Löpande, i samband med större ombyggnationer, analyseras möjligheten till påbyggnad. Analys Bolaget genomför kontinuerligt en översyn av befintliga fastigheter i syfte att skapa fler bostäder genom omvandling av svåruthyrda lokaler, vindar, påbyggnad och genom förtätning inom egna fastigheter.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshuset, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga arbetsgrupper.	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshuset Analys	0	0	 Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshuset, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag. Gestaltningen kommer utvecklas till den lokala miljön. Företrädesvis i 60-70-talsbeståndet Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden, tillse att över 50% av bostäder i nyproduktion är Stockholmshusprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion ökar.</p>				<p>Mobilitetsprogram implementeras i Kv Bjurö, Farsta under 2021. Ackvisition och samarbete med förvaltningar pågår inom ramen för Stockholmshusprogrammet.</p>
<p> När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet</p>				<p> Genom regelbunden information berätta om vår interna kö och möjligheten att byta till mindre alternativ större lägenhet</p> <p>Analys</p> <p>I samband med avtalsteckning och på hemsidan informeras om möjlighet att byta lägenhet via den interna kön.</p>
<p> Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper</p>				<p> Söka markanvisningar där SHIS kan ingå</p> <p>Analys</p> <p>Möjligheten utreds kontinuerligt i hela ackvisitionsprocessen</p>
<p> Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ</p>				<p> I samverkan med SBK och Explo delta i utveckling och breddning av process inom Stockholmshusen</p> <p>Analys</p> <p>Pågår</p>
<p> Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus</p>	<p>  Antal färdigställda lägenheter</p> <p>Analys</p>		800	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Budgeten reviderad till bedömt 706 färdigställda lägenheter. Revideringen beror på att färdigställandet av Fäboden skjutits fram.			
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys	4 800	5 000	
				 Ökat fokus på produktion och ackquisition av Stockholmsshus Analys Pågår.
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys		0	
				 En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för studentbostäder Analys Projekt Gisslaren med studentbostäder färdigställs under 2021.
 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 Kv Banken som innehåller kollektivhus flyttas in under 2021.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme				
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys	112	200	
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi Analys Inga projekt i pågående produktion då erhållna markanvisningar inte omfattar SHIS bostäder.	0	50	 Ackvisitionsarbete inkluderande SHIS pågår, markanvisningar som inkluderar SHIS har inte erhållits. Analys Möjligheten utreds kontinuerligt i hela ackvisitionsprocessen.
				  AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska utifrån erfarenheterna från Stockholmshusprojekten kartlägga vad som driver produktionskostnaderna, i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar avkrav som kan göras för att minska kostnaderna Analys Påbörjad. I remiss var till betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad har bolagen lyft fram bl.a. den kostnadsdrivande lagstiftningen LOU som de allmännyttiga bostadsbolagen omfattas av, vilket inte de privata som agerar på samma marknad inte gör.
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Exploateringsnämnden ska, i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, utreda hur fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet.</p> <p>Analys</p> <p>Påbörjad.</p>


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

Familjebostäders målsättning är att det ska vara enkelt att bo utan egen bil och det långsiktiga arbetet är att i linje med stadens övergripande vision flytta fokus från att äga till att ha tillgång till en bil. Utifrån bolagets strategi för mobilitet planeras för olika mobilitetstjänster i majoriteten av bolagets nyproduktionsprojekt bland annat i form av bilpool, cykelverkstad och cykelpool med el- och lådcyklar.

Under våren 2021 sker inflyttning i kvarteret Bjurö, det första projektet med mobilitetsprogram som har som syfte att minska det egna bilinnehavet hos hyresgästerna och istället erbjuda andra transportlösningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en starkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagets fastigheter				<p>▶ Awaktar Trafikkontorets initiativ. Implementerar successivt framåt i våra markskötselavtal att entreprenören ska samverka och samarbeta med staden avseende snöröjning.</p> <p>Analys</p> <p>Har inte presenterats material från Trafikkontoret avseende detta.</p>

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				<p>▶ Erbjuder olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för kulturlivet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
attraktions- och konkurrenskraft				<p>Analys</p> <p>Anbudsförfrågan om uthyrning av en större lokal med den inriktningen i Älvsjö har skickats ut.</p>

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Familjebostäder bedriver ett aktivt arbete för att minska energianvändningen och nå energimålet 2023. Bolagets höga ambition vad avser att sänka driftskostnader och nå uppsatta energimål kräver initialt ekonomiska satsningar kopplat till driftoptimering samt översyn av styr- och reglersystem vilket är åtgärder som prioriteras av bolaget innevarande år. Bolaget har under våren avslutat ett eleffektprojekt, som bedrivits i samverkan med Stockholmshem. Projektets syfte var att identifiera åtgärder för att minska eleffekttoppar. Största elbehoven finns för bl a värmepumpar och tvättstugor. Förskjutna tvättider är en metod att minska eleffekttoppar och kostnader som kan provas.

Bolaget arbetar systematiskt med att klara energikravet 55 kWh/kvm/år för nyproduktion. Sedan 2019 har nio nyproducerade fastigheter färdigställts och är nu under utvärdering. När fastigheterna driftsätts börjar energiuppföljningen. Identifierade brister rättas till så fort som möjligt och ett gott samarbete med entreprenör och bolagets driftorganisation är en viktig förutsättning. Detta arbetssätt ökar möjligheten att nå ställda krav och ger bra erfarenhetsåterföring till projektering av kommande fastigheter.



Batterilager finns i två nyproducerade fastigheter. Den senaste fastigheten i Årsta har 550 kvm solceller och stort batterilager, har som mål att all solel ska nyttjas i fastigheten.





Bolagets klimatmål, s.k. utsläppsbeting, baseras dels på att bolagets energimål uppnås och dels på bolagets satsningar på egen förnybar energi. Familjebostäder har cirka 6000 kvm solceller på våra tak och kommer under 2021 att installera ytterligare 360 kvm. Med syfte att klara utsläppsbetinget har bolaget tillsammans med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen påbörjat utreda förutsättningar för att komplettera med vindkraft.







En klimatkalkyl görs för byggskedet genom LCA i alla bolagets nyproduktionsprojekt. Resultaten analyseras kontinuerligt med syfte att definiera ett takvärde till 2023 och därefter kunna styra mot minskade utsläpp. Under våren prövades återbruk i ett projekt och 120 ton tegel hanterades för att återanvändning istället för deponi. Tegel är en av de byggvaror som lämpar sig särskilt för återbruk, även t ex i nyproduktion, och genom återbruk undviks betydande utsläpp då nytillverkning av tegel är särskilt energikrävande.








I nybyggnadsprojektet Banken i Hägersten har en byggnad certifierats enligt Miljöbyggnad Silver.









Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår både i befintligt bestånd och i all nyproduktion och bolaget siktar på att nå 81% anslutna hushåll under året. Uppföljning av insamlade matavfallsmängder fortsätter för att dels följa upp effekten av utrullning av s.k. startkit och dels för att ge återkoppling om resultat till hyresgästerna som fått möjlighet att börja sortera ut matavfall.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka				 Kontinuerligt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				<p>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</p> <p>Analys</p> <p>Fortsätter att jobba med bedömningar i tidigt skede men kvarstår att sammanställa för hela projektportföljen. Awaktar projektprocessen</p>
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				<p> 2023 ska 98% av våra hushåll ha möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Inventering av samtliga flexpunkter är gjord, underlag och budget finns. Under 2021 kommer i första hand samtliga fastigheter där det går att komplettera med kärl eller molok för matavfall implementeras.</p> <p>Analys</p> <p>Adderar 705 lägenheter i nyproduktion, avgår ca 250 lgh genom försäljning, och har lagt en plan om 2000 lgh i befintligt bestånd som ska ha matavfallsortering 2021.</p>
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknäring till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där				<p> Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader</p> <p>Analys</p> <p>Pågår kontinuerligt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
parkeringsplatser ingår				
 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 Mottagit en färdig handlingsplan från trafikkontoret som ska beslutas i kommunfullmäktige.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				 Etablera arbetsätt för driftoptimering med målet att skapa rutiner och arbetsätt inom organisationen som lever över tid. Analys Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning pågår kontinuerligt.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse				 Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar. Analys Inventering för riskfastigheter avseende övertemperatur klar. Åtgärder ska utredas och planeras för respektive byggnad, och återstår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<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>Inventering avseende riskfastigheter övertemperatur och skyfall klar. Generella åtgärdsförslag klart, återstår planering för byggnadsvisa åtgärder.</p>
<p> Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation</p>				<p> Implementera bolagets antagna mobilitetsstrategi i nyproduktion</p> <p>Analys</p> <p>Mobilitetsprogram implementeras i Kv Bjurö, Farsta under 2021.</p>
<p> Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak</p>				<p> Arbeta fram beslutsunderlag för fastställande av projekteringsprinciper gällande solceller och gröna tak i ny- och ombyggnation i syfte att säkerställa affärsräddiga och miljömässiga vinster. Mål till 2023 att öka solceller/solfångare 50%.</p> <p>Analys</p> <p>Solcellsstandard finns men oklart vilka projekterings-principer som finns för gröna tak. Kvarstår att sammanställa för hela projektportföljen. Avaktar projektprocessen</p>
<p> Välja fjärrvärme som</p>				<p> All nyproduktion utgår från att primärt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				<p>välja fjärrvärme</p> <p>Analys</p> <p>Fjärrvärme är alltid primär värmekälla i vår nyproduktion</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>Samtliga projekt och ramavtal upphandlas med krav på Byggvarubedömningen.</p>
	<p> Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling</p> <p>Analys</p>		80 %	<p> Matavfallsplan</p> <p>Analys</p> <p>Matavfallsplan finns som styr på att nå 98% anslutna till år 2023</p>
	<p> Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)</p> <p>Analys</p> <p>71% av färdigställda projekt 2021 har klimat kalkyl, 5 och av 7 projekt. De två projekt som är kvar att beräkna kommer få klimat kalkyl till T2.</p>		100 %	
	<p> Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p>		100 %	
	<p> Andel större ombyggnader där den</p>		100 %	<p> Energistrategi</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	köpta energin minskar med minst 30 procent Analys			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		1 120 MWh	 Energistrategi Analys Solenergianläggningar ska utökas med 50% under perioden 2020-2023, jämfört 2019, enligt bolagets energistrategi
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys		131,7 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.
	 Minskning av CO ₂ e till 2023 Analys		1 800	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys		3 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys		258 GWh	
				 AB Familjebostäder ska intensifiera arbetet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmissiga förutsättningar</p> <p>Analys</p> <p>Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning pågår kontinuerligt.</p>
				<p>🟢 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskydds nämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</p> <p>Implementering av klimathandlingsplan kvarstår.</p>

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



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







Bolaget har ett tydligt fokus under året på förebyggande förvaltning där ett ökat långsiktigt planerat underhåll tillsammans med förbättrade arbetssätt för rondering och felanmälan innebär en effektivare förvaltning och nöjdare kunder. Ett proaktivt underhållsarbete ska också bidra till framtida kostnadsbesparing.











Bolaget kommer arbeta vidare med att öka affärsmässigheten i bolaget och säkerställa ett affärsmässigt agerande genom utbildningar samt utveckling av bolagets beslutsstödsystem för förbättrad styrning och uppföljning utifrån uppsatta mål. Grundläggande utbildning i fastighetsekonomi och fastighetsanalys kommer att genomföras under hösten då bolaget har bedömt att dessa behöver genomföras fysiskt och pandemin begränsar för närvarande den möjligheten. I början på maj lanseras den första etappen av bolagets uppgraderade beslutsstödsystem Hypergene med bland annat en ny förvaltar rapport för förbättrad och förenklad fastighetsanalys samt en modul för intäktssimulering av lokalintäkter.

Utveckling av bolagets fastighetssystem, Fast2, pågår löpande och kommer på sikt att skapa förutsättningar för ökad automatisering och digitalisering vilket ger möjligheter till effektivisering och ökad produktivitet. Ett projekt för att möjliggöra en digital lösning för beställning av hyresgästpassat lägenhetsunderhåll på webben har påbörjats och kommer färdigställas i början på 2022. Utöver det kommer två uppgraderingar ske under året för ökad funktionalitet utifrån verksamhetens behov.

Bolaget kommer under 2021 fortsätta arbetet med en aktiv fastighetsförvaltning och avyttra fastigheter som på grund av sitt läge eller underhållsbehov inte bedöms ha strategisk betydelse för bolaget. I början av 2021 har två bostadsrättsföreningar tillträtt fastigheterna Utslagningen 1 och Mätbandet 1. Tillträde har även skett i Gröndal 1:15. Utöver dessa har ytterligare tre fastigheter avyttrats men ännu ej fråntratts, Gröndal 1:12, Kymmendö 4 och Slalomåkaren 1. Ytterligare två erbjudanden om försäljning har gått ut till bostadsrättsföreningar avseende Mätpinnen och Ytterskär 1 där beslut ännu ej fattats.

Samarbetet mellan bostadsbolagen och Hyresgästföreningen Stockholm för en mer transparent och systematiserad hyressättning som bättre speglar läge och kvalitet fortsätter. Arbetet har varit intensivt under våren och målsättningen är att nå en överenskommelse som resulterar i en struktur, nya hyror och systematik som bättre speglar bruksvärdet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Utreda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta, samt vilka kostnader det skulle innebära				 Förutsättningar ses över för att möjliggöra projekt utifrån affärsmässiga principer och marknadsmässiga avkastningskrav i enlighet med gällande regelverk i Allbolagen. Analys Förutsättningarna hanteras i samband med projektbeslut utifrån gällande regelverk.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		5,7 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Awikelse investeringsbudget, % Analys Budgeterad investeringsvolym utifrån erhållet ägardirektiv. Bolagets prognos är i linje med pågående och planerad nyproduktion.	9,83 %	1 730 mnkr		
  Direktavkastning Analys			2,2 %	
  Driftkostnad/kvm Analys			664	
  Driftnetto/kvm Analys Till följd av minskade intäkter till följd av avyttringar och förskjutning i färdigställda lägenheter prognostiseras ett lägre driftnetto/kvm.			676	
  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Resultat efter finansnetto innehåller resultat från genomförda försäljningar. Exkl resultat från försäljningar är utfallet för tertialet 87 mnkr	275		340	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	och prognosen 340 mnkr.			

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Att förbättra våra arbetsätt, relationer och tjänster, med fokus på ökad digitalisering och automatisering, både internt och externt med hyresgäster och entreprenörer, är i fokus när vi utvecklar vår verksamhet.

Störst genomslag av de digitala satsningarna sker hos våra hyresgäster. Det nya fastighetssystemet, FAST2, skapar möjligheter till fler e-tjänster, förbättrad service och minskar administrationen varför utvecklingsmöjligheterna som det nya systemet erbjuder har fortsatt hög prioritet i bolagets utvecklingsagenda. Ökad funktionalitet kommer löpande i uppgraderingar och samtidigt sker arbete med att öka processeffektiviteten genom att pröva nya arbetsätt. För närvarande pågår ett långsiktigt arbete för att optimera bolagets felanmälanprocess för en effektiv och förebyggande förvaltning tillsammans med en hög servicenivå och kundnöjdhet.



Att arbeta processorienterat är en del i bolagets ledning och styrning och under 2020 utvecklades ett systemstöd för processbeskrivningar som kommer utgöra grunden för ett än mer processorienterat arbetsätt.







Avtalsuppföljning är ett annat prioriterat område där inköp- och upphandling tillsammans med verksamheten arbetar för att säkerställa kostnadseffektiva inköp tillsammans med en bra och leverans med hög kvalitet.








Familjebostäder kommer under 2021 att implementera ett nytt avtal för kommunikationstjänster. Det nya avtalet möjliggör för bolaget att successivt kunna leverera nya tillkommande tjänster till våra hyresgäster som ligger i linje med den samhällsutveckling som sker.









Digitalt först som strategi ställer höga krav på medarbetarnas förändringsförmåga vilket gör att digitalisering går hand i hand med en utveckling av företagskulturen. Sedan drygt ett år tillbaka pågår ett arbete tillsammans med alla medarbetare i syfte att utveckla företagskulturen för att främja ett ansvarstagande medarbetarskap. Utifrån genomförd enkätundersökning har ett antal områden identifierats där en kulturförflyttning behöver göras för att skapa förutsättningar för att nå uppsatta mål.

Pandemin har på olika sätt förändrat och utvecklat vårt sätt att arbeta där hemarbete nu är ett naturligt inslag. Detta har påverkat synen på arbetets organisering på motsvarande sätt som i övriga samhället där nya och förändrade förhållningssätt kommer att behöva tas om hand långsiktigt framöver.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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>Tre fastigheter avyttrade med tillträden</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				under 2021 i april, maj resp juni. Ytterligare utredning för identifiering och lämplig struktur pågår i samverkan med systerbolagen.
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd				 Utvärdera användningen av batterilager i fastigheterna Avin 1 och Röstråknaren 1 så att solelöverskott lagras istället för att sälja till elnätet Analys Utvärdering pågår, uppföljning genom solelgruppen.
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås				 Föra dialog med äldrenämnden och stadsdelsnämnderna angående lösningar för smarta lås Analys Dialog med äldrenämnden pågår, ett flertal möten har genomförts.
 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. Analys Processförbättringar sker ständigt/löpande. Ytterligare processforum har tillskapats för att utveckla värdeskapande för bolag, kunder och medarbetare. Arbetet sker både inom bolaget och mellan systerbolag i olika former, exempelvis systemutveckling och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens				<p>portföljutveckling.</p> <p> Fortsätta se över våra processer samt arbetsätt där vi ständigt arbetar effektivare och få en bättre dialog med verksamheten samt våra leverantörer. Affärsmässighet ska prägla bolagets inköpsarbete.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet är igång, processerna är uppdaterade och just nu pågår en dialog med verksamheten. Vi arbetar vidare med alla dok som hör till processerna. LOU som allmännyttan omfattas av är kostnadsdrivande och försvårar möjligheten för bolagen att utveckla och vara aktiva i strategiska inköpsprocesser.</p>
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer				<p> I samråd med övriga bostadsbolag förvalta och vidareutveckla bolagets fiberaffär.</p> <p>Analys</p> <p>Utifrån avslutad upphandling för bolagets del sker kunskaps- och erfarenhetsåterföring med SH och SB.</p>
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt				<p> Bolagets söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i det ordinarie ackvisitionsarbetet.</p> <p>Analys</p> <p>Pågår.</p>
	 Aktivt Medskapandeindex	83	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande aviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.		0 %	
	Analys			
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts		100 %	
	Analys			
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts		100 %	
	Analys			
	 Index Bra arbetsgivare		84	
	Analys			
	 Inväntar underlaget och rapport om uppgift från Staden.			
	 Sjukfrånvaro	6,8 %	6,5 %	
	Analys			
	 Ett något högre utfall än målet pga rådande coronapandemi. Beräknar att nå målet på årsbasis			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,7 %	3 %	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Förbättring i relation till målet. Beräknar att nå målet på helår.			
				<p data-bbox="1238 434 1490 577">▶ Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts</p> <p data-bbox="1238 640 1326 667">Analys</p> <p data-bbox="1238 707 1490 810">Genomgång av behörigheter i Agresso görs enligt rutin två gånger per år.</p>