

Utfallsrapport Tertial 2 2021

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Bolagets uppgift	5
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	17
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	19
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	21
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	27
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	28
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	28
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	34
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	35
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	37

Sammanfattande kommentar

Service och ökad trygghet

Familjebostäder fortsätter att utveckla processer och arbetssätt inom förebyggande förvaltning för en bättre kundupplevelse, nöjdare hyresgäster och effektivare arbetssätt. Utvecklingsarbetet omfattar bland annat inflyttning, felanmälan, rondering och systematisk egenkontroll samt ärendehantering. Bolagets trygghetsarbete är fortsatt prioriterat. Tillsammans med andra fastighetsägare, civilsamhället, näringslivet, myndigheter och stadsdelsförvaltningen kommer vi att fortsätta arbeta brett för att nå trygghetsmålen. Resultatet från årets hyresgästenkät visar en fortsatt positiv trend med en ökning av samtliga index.

I Järva stärker bolaget nu det sociala hållbarhetsarbetet för att skapa förutsättningar för ett mer långsiktigt strategiskt arbete gällande trygghetsskapande åtgärder som utgår från respektive områdes specifika förutsättningar. I Rågsved fortsätter arbetet med platssamverkan utifrån resultatet av den bredare medborgardialog som genomförts.

Investeringarna i långsiktigt planerat underhåll ökar jämfört med tidigare år vilket är enligt plan med syftet öka hyresgästernas nöjdhet och upplevda trygghet samt minska kostnaderna för drift. Fastigheterna underhålls utifrån en flerårig underhållsplan med prioritering utifrån risk för skada, myndighetskrav, energibesparingar samt ökad trygghet och tillgänglighet.

Den pågående pandemin fortsätter att påverka bolagets verksamhet under året. Arbetet 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 även fortsättningsvis. Bolaget säkerställer på ett ansvarsfullt sätt fortsatt goda verksamhetsförutsättningarna i samband med att restriktionerna upphör efter den 29 september.

En brand i Rinkeby den 19 augusti innebar att två trapphus skadades allvarligt. 24 lägenheter evakuerades och det kommer att ta upp till ett år att åtgärda fastigheten för återflytt. Samarbete sker med de boendes försäkringsbolag och stadsdelsförvaltningen för att hitta bra lösningar för berörda hyresgäster.

Byggnation och aktiv fastighetsförvaltning

Rekordinflyttning sker under året och hittills har nästan 600 hyresrätter färdigstälts och prognosen för hela året är över 700.

Prognosen för påbörjade och färdigställda lägenheter är något lägre än plan till följd av försenade byggstarter. 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.

Försäljningar har genomförts och fastigheterna Utslagning 1, Mätbandet 1, Slalomåkaren 1, Kymmendö 4 och Gröndal 1:15 har överlåtits till nya ägare. Ytterligare försäljningar kommer genomföras under hösten avseende Gröndal 1:12 och Mätpinnen 1. Ett erbjudande om förvärv har även gått ut till bostadsrättsföreningen i Ytterskär 1 i Västertorp i slutet av juni där svar förväntas under hösten.

Minskad klimatpåverkan

Familjebostäder bedriver ett aktivt arbete för att minska energianvändningen och nå energimålet 2023. Bolagets höga ambition vad avser att sänka driftkostnader 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 arbetar systematiskt med att klara energikravet 55 kWh/kvm/år för nyproduktion. 2021 utökas ytan med solceller med ytterligare 360 kvm och med långsiktigt mål att utöka till drygt 8000 kvm till 2023. I planerade underhållsinvesteringar ingår åtgärder och ekonomiska satsningar kopplat till driftoptimering för

att minska energianvändningen ytterligare. En utredning har även gjorts i samarbete med Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten för att se över förutsättningarna att investera i vindkraft för att klara utsläppsbetinget.

Vårt byggmaterial ska vara giftfritt och byggavfallet ska minska och under våren har återbruk prövats i ett projekt där tegel hanterades för återanvändning istället för deponi.

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

Analys av ekonomisk utveckling

Bolagets prognos för bruttoreultat före skatt uppgår till 330 mnkr exklusive vinst från avyttrade fastigheter. Prognosen understiger budget med 10 mnkr främst till följd av intäktsbortfall från sålda fastigheter. Oförutsedda händelser som brand i fastigheter påverkar även resultatförmågan negativt. Inkluderas vinsten från hittills genomförda försäljningar uppgår prognostiserat resultat till 615 mnkr.

Bolaget redovisar i prognosen ett lägre driftnetto till följd av försäljningar av fastigheter samt förskjutning av inflyttning i projekt som ger intäktsbortfall på ca 14 mnkr. Även kostnaderna för reparationer, skador och hyresgäststyrkt underhåll har ökat med ca 12 mnkr jämfört med gjord bedömning i samband med budget. Arbete pågår att parera för tappade intäkter och ökade förvaltningskostnader. Bolaget gör dock en bedömning att budgeterat resultatkrav inte kommer kunna nås utan att göra åtgärder som negativt påverkar fastigheterna, hyresgästerna och bolagets långsiktiga förvaltnings- och resultatförmåga. Med hänsyn tagen till de åtgärder bolaget planerar för att möta intäktsbortfallen understiger prognos 2 därför årets budgeterade resultat med 10 mnkr.

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 oroväckande med risk för ökade vakanser, kortare kontrakt och större omflyttning av lokalhyresgäster.

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 31 augusti 2021 om 265 mnkr exkl. resultat från försäljningar. Inklusive resultat från försäljningar landar resultatet på 549 mnkr. Jämfört med föregående år är resultatet exkl resultat från försäljningar 46 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 40 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, Banken4, Gisslaren1 och Kabelverket17. Hyresutvecklingen i befintligt bestånd är låg under perioden då den påverkas av avyttrade fastigheter samt att hyreshöjningen från centrala hyresförhandlingar gäller först från 1 mars. Fastighetskostnader är 23 mnkr högre än föregående år främst till följd av högre kostnader för värme samt lägenhets och fastighetsunderhåll.

Räntekostnaderna är 5 mnkr lägre jämfört med föregående år till följd av en lägre räntenivå trots en högre skuldsättning.

Fram till 31 augusti har bolaget avyttrat fem fastigheter Mätbandet 1, Utslagningen 1, Slalomåkaren 1, Kymmendö 4 samt Gröndal 1:15. Realisationsresultatet uppgår till 293 mnkr.

Bolaget har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten som finansierar framför allt ersättningsinvesteringar i befintligt bestånd. Extern finansiering möjliggör investeringar i nyproduktion vilket är lönsamt då investeringen ger en högre avkastning än inlåningsräntan.

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 1 002 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt om 850 mnkr samt ombyggnadsprojekt och underhållsinvesteringar uppgående till 151 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 238 lägenheter. Ett projekt, Färgfilmen med 61 lägenheter i Bandhagen påbörjas först Q1 2022. Under första tertialet har projekt Källvreten 2, 112 lägenheter påbörjats. Under tertial 3 planeras Kabelverket 19 med 126 lägenheter att påbörjas.

706 nyproducerade lägenheter beräknas färdigställas under år 2021 varav 579 lägenheter har inflyttats. 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 ca 1,5 mdr innevarande år. En specifikation av bolagets nyproduktionsprojekt och större ombyggnadsprojekt presenteras i bilaga. Större differenser avseende budgeterad investeringsvolym innevarande år jämfört med prognos presenteras nedan.

Projekt	P2	Budget 2021	Kommentar till avvikelse
Järflotta (tidigare Dalarö)	67	47	Förskjutning av byggstart 2020 p.g.a. försenat exploateringsarbete påverkar investeringsvolymen år 2021.
Väddö 2, Järflotta 4 (tidigare Väddö)	163	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.
Kraftcentralen 1	34	79	Tidsförskjutning p.g.a. ej erhållit bygglov påverkar prognosen år 2021.
Kabelverket 19	52	129	Tidsförskjutning p.g.a. ej erhållit bygglov påverkar prognosen år 2021.
Lådkameran/Filmen	54	96	Förseningar p g a ledningsarbete
Fäboden	79	60	Framflyttad lyftplan 2020, påverkar även prognosen år 2021.
Justeringspost	0	-254	Central justering

Bolagets uppgift

Utifrån bolagets grundläggande samhällsuppdrag är Familjebostädernas huvudsakliga uppgift 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.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

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

Bolaget har även 2021 erbjudit arbetstillfällen i egen regi för ferieungdomar under sommaren. För att skapa så goda förutsättningar som möjligt för ferieungdomarnas arbete har bolaget även i år anställt egna handledare. Genom denna satsning, där bolaget ligger i topp inom staden vad gäller antal ferieungdomar per anställd, 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	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar					 Fortsatt samarbete med integrationspakten Analys Vi fortsätter uppmana våra medarbetare att ta möjligheten till mentorskap.
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	107	100	100 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	3	8	8	
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	107 st	100	100 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>				

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

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 att tillföra mer belysning, att växtlighet är välskött och ger möjlighet till fri sikt. Ett exempel från Rågsved tillförde trivselskapande inslag i form av lekutrustning med intilliggande mötesplatser för alla åldrar med sittmöbler 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, 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 det senaste året 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 gallerväggar som ger bättre såväl ljus, sikt, brandsäkerhet som inbrottsskydd. Under sommaren har två miljöstugor i Rinkeby och Tensta utsmyckats med mosaik-konst som ferieungdomar har skapat.

Odlingsplatserna är en mötesplats som bidrar till trivsel och skapar gemenskap mellan grannarna. Under 2021 har nya odlingsplatser tillkommit i Rinkeby, Enskede Gård, Aspudden, Rågsved och Högdalen samt utökade platser i Farsta strand samt Tallkrogen. Totalt erbjuds 178 hyresgäster möjlighet till att själva odla i sitt närområde.

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 policy och handlingsplan mot klotter.

Samverkan med polisen

I tyngdpunktsområdena sker regelbunden samverkan med bl a polisen, genom exempelvis Trygg i Rågsved som är ett nätverk och mötesforum, liksom i samarbetet kring Farstalyftet där Familjebostäder samverkar med stadsdelsförvaltningen genom områdesvärdar från Stiftelsen På Rätt Väg. Stiftelsen har i uppdrag att arbeta uppsökande och trygghetsskapande genom vandringar kvällstid i stadsdelen samt i våra bestånd i Fagersjö, Farsta strand och Farsta centrum.

I Järva hålls regelbundna möten i brottsförebyggande syfte, dvs. platsspecifik samverkan mellan Familjebostäder, polisen och andra aktörer från civilsamhället som föreningar och samfund, samt offentliga aktörer som stadsdelsförvaltningens medborgarvärda. Här analyseras platser i beståndet som behöver göras tryggare så som vissa gårdar, portar och garage både på kort och längre sikt.

Därtill samverkar och stödjer Familjebostäder polisen i deras arbete med kamerabevakning. Vi deltar i olika

pilotprojekt och satsningar i trygghetsskapande syfte kring specifika platser, trapphus m.m.

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 Business Improvement District (BID).

Inom ramen för samarbetet i föreningarna erbjuds medlemmarna möjlighet att utföra trygghetsbesiktningar, platssamverkan, trygghetscertifieringar, trygghetsvandringar samt gemensamma upphandlingar av exempelvis sophantering, säkerhetsbevakning, parkeringsbevakning och markskötsel.

Stadsdelsförvaltningarna är en viktig samverkanspart, liksom kommunpolisen, med syfte att utbyta information, presentera önskemål och utveckla samarbetsområden.

Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stadsholmen och Stockholmshem erbjuder våra hyresgästers barn aktiviteter under sommarlovet till rabatterade priser. Syfte och mål är att stärka den sociala hållbarheten på lång och kort sikt och genom meningsfulla aktiviteter stärka trivsels- och trygghet i samt stoltheten för våra bostadsområden. Vi arbetar för en jämlik fördelning mellan antalet flickor och pojkar som deltar samt erbjuda stor variation på typer av aktiviteter samt väljer samarbeten som innebär en geografisk spridning. I år samarbetar vi med 21 olika föreningar som bedriver verksamhet inom idrott, kultur, konst samt även bredare samhällsföreningar.

Familjebostäder upplåter en yta på Rinkebystråket som under sommarmånaderna ingår i konceptet Levande Stockholm. Det innebär en nyetablering av ett sommartorg med tillhörande sommarmöbler, sittbänkar och blommor, som en metod för att skapa trevliga och trygga mötesplatser.



Ordningsvakter och väktare



För närvarande nyttjas väktartjänster i Järva för vissa utpekade platser där kvällsrondering bedöms behövas, t.ex. i och kring tvättstugor. En nyligt upphandlad väktartjänst är under uppstart, i denna ges möjlighet att avropa rondering av hela fastighetsbeståndet och även gemensamt med systerbolagen. Väktarronderingen förstärker känslan av stärkt trygghet och att fastighetsägaren närvarar i områdena även under kvällar och helger.





Trygghetskameror



Familjebostäder har under det senaste året tagit fram nya rutiner och riktlinjer avseende bevakningskameror. Bevakningskameror används, på grund av den 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 bedrivs bolaget ett proaktivt arbete både internt och externt tillsammans med bl a polisen.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön					 Uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet. Analys





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<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 lokalförsörjning i stadsdelarna</p> <p>Analys</p> <p>Processen för uthyrning av lokal är klar och styrdokument under framtagning.</p>
<p> Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant</p>					<p>▶ Montera bevakningskameror i fastigheter där konkreta störningar skapar otrygghet för hyresgäster.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortsätter med 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>
<p> Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism</p>					<p>▶ Via säkerhetschef har bolaget kontakten med stadens samordnare mot våldsbejakande extremism, deltar i nätverksmöten och genomföra ytterligare aktiviteter om detta efterfrågas.</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<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>
<p> Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras</p>					<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> <p>Vi har utvecklat och förfinat den bolagsgemensamma prioritetsordningen för våra underhållsåtgärder. Behov fångas upp av förvaltningsteamerna som leds av förvaltaren för vidare beslut i en projektstyrningsgrupp som leds av bolagets underhållsstrateg. Projektstyrningsgruppen är tvärfunktionell och består av beslutsfattare och funktioner från bolagets olika avdelningar och enheter. För mer komplicerade åtgärder finns även en behovsutvecklingsgrupp vars uppdrag är att utreda föreslagna åtgärder för bästa möjliga resultat.</p>
<p> Följa teknikutvecklingen kring</p>					<p> Genom att arbeta med kontinuerlig omvärldsbevakning och</p>













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
moderna lösningar för inomhustemperatur					<p>kompetensutveckling följs teknikutveckling inom området. Familjebostäder har i slutet av 2020 referensgivare för temperatur/fuktmätning i realtid installerade i delar 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>
 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> 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>Vi arbetar efter en bolagsgemensam prioriteringsordning där NKI-åtgärder finns med som en given parameter. Input från hyresgästerna fångas in av förvaltningsteam för vidare beslut i en projektstyrningsgrupp. Åtgärder av "enklare och områdesspecifik karaktär" tas av förvaltaren. I förvaltningsteamet finns specialistkompetens om utemiljö, säkerhet, social hållbarhet, oriktiga hyresförhållanden, störningsärenden mm. Syftet med förvaltningsteamet är att medarbetarna närmast</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					kund och fastighet ska ha förutsättningar för att besluta om områdesspecifika åtgärder (som leder mot bolagets övergripande mål).
 I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande					 Baserat på beslutad definition av tillgänglig bostad, genomföra inventering i samråd med Micasa. Därefter göra resultatet sökbart för bostadssökande i samverkan med Bostadsförmedlingen. <p>Analys</p> <p>En bolagsgemensam inriktning är att man ska kunna ta sig från angöringsplats för taxi/färdtjänst fram till och in i lägenheten utan trappstegshinder/nivåskillnader samt att man i lägenheten – i vissa fall med individuell bostadsanpassning - ska kunna sova, sköta sin hygien, tillreda måltider oavsett ev funktionshinder. Arbete med att utreda förutsättningar för att inventera och markera tillgänglighet i system pågår, samt hur BFM ska kunna ta emot och synliggöra informationen för bostadssökande.</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					 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Samverkansträffar har skett med Skatteverket och systerbolagen inom ramen för projekt - felaktig folkbokföring vilket är ett led i att tillämpa ny lagstiftning samt att kvalitetssäkra processer för extern samverkan.</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 hittills 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 och kulturförvaltningen har fått förfrågan om en lokal.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser					<p> Förvaltarna för en dialog om trygghetsskapande åtgärder tillsammans med våra lokala 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.</p>
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen					<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 fortsatt arbete enligt aktivitetsbeskrivningen. Vilket skett genom att vi medverkar aktivt i en Brå-fokusgrupp. Vi har säkerställt en tät och kontinuerlig dialog med stadsdelsförvaltningarna och utbyter information med systerbolagen och andra hyresvärdar.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning					<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>
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning					<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 bemannad. Arbetssättet avses testas och vidareutvecklas i samband med uppstartade projekt kv. Draget, samt kv Hämringe. Förberedelser för dialoger inledda i kv. Draget.</p>
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt					<p> Efter utvärdering renodlar vi förmedlingen av kompiskontrakt till enbart ungdomar.</p> <p>Analys</p> <p>Efter utvärdering fortsätter vi erbjuda kompiskontrakt till ungdomar. Lägenheter om 3 r o k erbjuds på korttidsavtal i max 4 år.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas					 Omvärldsbevaka nya trender och vara lyhörd för efterfrågan på marknaden. Analys Omvärldsbevakning pågår och analys av "Jobba hemifrån lokaler" är under framtagning.
	  Bostadsbolagets hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys Bolaget har en måluppfyllelse på 99,9%.	77,7		77,8	
	  Produktindex Analys Bolaget har en måluppfyllelse på 99,9%.	77,7		77,8	
	  Rent och snyggt Analys Bolaget har en måluppfyllelse på 99,5%. Aktiviteter läggs in i verksamhetsplanen i syfte att förbättra resultatet.	75,7		76,1	
	  Serviceindex Analys	82,5		82,3	
	  Trygghetsindex	79,8		79,5	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>				





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 har under sommaren samordnats 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	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade 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. Per 21 07 31 har Totalt 76 lgh förmedlats inom kvoten Utöver detta har 13 lgh erbjudits från FB men inte förmedlats inom kvoten.</p>
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring					<p> Dialog med arbetsmarknadsnämnd och socialnämnd i det kontinuerliga arbetet med att medverka till en ökad social hållbarhet i primärt bolagets</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende					<p>tyngdpunktsområden i samverkan med civilsamhälle och näringsliv.</p> <p>Analys</p> <p>Vi medverkar aktivt och kontinuerligt för ökad social hållbarhet i hela Familjebostädens bestånd, särskilt i våra tyngdpunktsområden så som Järva och Rågsved. Vi bedriver arbete genom en mängd olika samarbetsavtal med bl.a. idrotts och konstföreningar där unga/barn ges möjlighet till meningsfulla aktiviteter. Vi har via samarbetsavtalen tryggt idrottsaktiviteter, konst, anordnat Läxhjälp, anställt ferieungdomar som har arbetat med konstutsmyckningar i Tensta och Rinkeby. Vi har bedrivit trygghetsvandringar via samarbetsavtal med lokala hyresgästföreningar och stadsdelsförvaltningar för ökad trygghet och social hållbarhet.</p>
 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.</p> <p>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	6	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>				

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med Micasa utreda för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd					 Påbörja dialog och utredningsarbete tillsammans med systerbolagen och Micasa. Analys Då Familjebostäder inte har något seniorbestånd kommer vi ta del av vad systerbolagen kommer fram till och komma med input på deras förslag.

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 näringslivspolitik 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 som efter implementering av nytt koncept nästan nått full uthyrningsgrad, genom en aktiv förvaltning av det flertalet övriga lokaler som finns i området. Under 2020 nåddes 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 även efter att restriktionerna har hävts. Det aktiva arbete som bolaget bedrev under 2020 för att stötta drabbade lokalhyresgäster fortgår under 2021. Perioden för statligt stöd för hyresrabatter har förlängts till 30 september och arbete sker kontinuerligt med inkomna ansökningar från hyresgäster som fått ekonomiska svårigheter till följd av pandemin.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	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 lokalförsörjning i stadsdelarna. Inom ramen för LOU även arbeta vidare med att öka mängden anbudsgivare och därmed konkurrens i våra byggentreprenader</p> <p>Analys</p> <p>Pågår.</p>
Främja småföretagande med fokus på ytterstadsstadsdelarna 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 lokalförsörjning i stadsdelarna.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					Vid uthyrning ska analys av området göras för att se vad som efterfrågas i området. Tydliggöra vilken verksamhet som bedrivs i lokalen och tillse att fönster till lokaler inte är täckta.

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



Prognosen för påbörjad byggnation revideras till 238 lägenheter från planerade 300 lägenheter. Byggnationen pågår enligt plan i bolagets stadsutvecklingsområden Älvsjöstaden och Drevvikshöjden. Projektet Färgfilmen i Bandhagen med 61 lägenheter förskjuts dock till början av 2022. Prognosen om drygt 700 färdigställda lägenheter 2021 ligger fast vilket dock är något lägre än budgeterat till följd av förskjutning i ett projekt där inflyttning kommer ske först efter årsskiftet. Färdigställda lägenheter omfattar drygt 360 student- och ungdomslägenheter.

Det nybyggda kvarteret Banken i Hägerstensåsen har blivit certifierad i Miljöbyggnad silver. Kvarteret Banken omfattar fyra punkthus med totalt 99 lägenheter, varav ett hus hyrs ut som kollektivhus och inflyttning har påbörjats under sommaren 2021.



I Bromma har inriktningsbeslut fattats avseende kvarteret Oldmästaren som planeras att certifieras 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 stadsbyggnadskontoret. Arbetet pågår med en förnyad och innovativ upphandling av entreprenörer för uppförande av Stockholmshusen.









Satsningen Rättvist byggande i nyproduktionen tillsammans med övriga fastighetsbolag i Stockholms stad fortsätter med syfte att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter i byggbranschen. Arbetet omfattar tydliga arbetsrättsliga villkor vid upphandling, utbildningar, kartläggning av hela kedjan av entreprenörer samt oannonserade kontroller på byggarbetsplatserna. Under första tertiet har 26 arbetsplatskontroller utförts varav 6 på bolagets projekt.










Bolaget har även initierat ett arbete under hösten för att utveckla ett mer mångsidigt verktyg för beräkning av lönsamma och hållbara projekt genom att bland annat tydligare lyfta in hållbarhetsperspektivet i kalkylunderlaget samt se över möjligheten till ett utvecklat systemstöd.











Inga markanvisningar har erhållits under perioden.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation					 Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling Analys


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					Marknadsanalyser görs inför inriktningsbeslut. I år görs Filipstadsbacken och Lisebergsvägen
 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					 Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling Analys Marknadsanalyser görs inför inriktningsbeslut. I år görs Filipstadsbacken och Lisebergsvägen
 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 Vid tomställning av större lokal kontakta stadsdelen för att se om behovet finns. Kontakt med Farsta Stadsdelsförvaltning har tagits angående lokaler på Nordmarksvägen och utredning startar under hösten.
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser					 Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackquisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag Analys Mobilitetsprogram implementeras i Kv Bjurö, Farsta under 2021. Samt planeras i påbörjade Vaddö och Järflotta. Ackquisition och samarbete med förvaltningar pågår inom ramen för Stockholmshusprogrammet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 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 ackvissionsprocessen.
 I högre utsträckning 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 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 Stockholmshusen, 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. 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	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus Analys	0	0	0	 Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackvission samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag. Gestaltningen kommer utvecklas till den lokala miljön. Företrädesvis i 60-70-talsbeståndet Analys Mobilitetsprogram implementeras i Kv Bjurö, Farsta under 2021. Samt planeras i påbörjade Väddö och Järflotta. Ackvission och samarbete med förvaltningar pågår inom ramen för Stockholmshusprogrammet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
50% av bostäder i nyproduktion är Stockholmshusprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion ökar.					
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet					 Genom regelbunden information berätta om vår interna kö och möjligheten 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.
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper					 Söka markanvisningar där SHIS kan ingå Analys Möjligheten utreds kontinuerligt i hela ackvisitionsprocessen
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ					 I samverkan med SBK och Explo delta i utveckling och breddning av process inom Stockholmshusen Analys Pågår. FB bevakar och deltar
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus	  Antal färdigställda lägenheter Analys Budgeten reviderad till bedömt 706 färdigställda lägenheter. Revideringen beror på att färdigställandet av			800	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	Fäboden skjutits fram   Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys	4 800	5 000	5 000	 Ökat fokus på produktion och ackvisition av Stockholmshus Analys Pågår
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys	0	0	0	 En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för studentbostäder Analys Projekt Gisslaren med studentbostäder har färdigställts 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 Kollektivhuset i Kv Banken har flyttats in under 2021.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent					



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
uppförs i massivträstomme					
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys	112	238	200	
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi Analys Inga SHIS finns i produktion för närvarande.	0	0	50	 Ackvisionsarbete inkluderande SHIS pågår, markanvisningar som inkluderar SHIS har inte erhållits. Analys Möjligheten utreds kontinuerligt i hela ackvisionsprocessen.
					 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 av krav som kan göras för att minska kostnaderna Analys Erfarenheter från Stockholmshusen har kontinuerligt redovisats inom staden. Avseende kostnadspåverkande faktorer så kan följande nämnas: - Gemensam effektiv stadsbyggnadsprocess tillsammans med stadens förvaltningar - Större volym per projekt (minst 100 lgh) - Markförutsättningar i form av enklare grundläggningsförhållanden mm Ett arbete med att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					ytterligare kartlägga vad som driver produktionskostnaderna i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna pågår på bolagen.
					 <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>Familjebostäder deltar.</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 har hyresgäster flyttat in 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	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 <p>Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagets fastigheter</p>					 <p>Avvaktar Trafikkontorets initiativ. Implementerar successivt framåt i våra markskötselavtal att entreprenören ska samverka och samarbeta med staden avseende snöröjning.</p> <p>Analys</p> <p>Avvaktar fortsatt initiativ och material från Trafikkontoret.</p>

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft					 Erbjudna olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för kulturlivet. Analys Ombyggnad och renovering för Kulturskolan och biblioteket i Årsta har påbörjats. Biblioteket i Gubbängen har flyttat in i ny lokaler.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

I april genomfördes en omcertifiering av vårt miljöledningssystem ISO 14001:2015. Hela bolagets miljöarbete under de tre senaste år reviderades. Resultatet från revisionen är ett förnyat certifikat tom 2024-08-12

Bolagets har högt satta mål för att minska miljöpåverkan och för att bidra till att nå målen utvecklas arbetet med hållbara och lönsamma investeringar. Ett bolagsövergripande utvecklingsprojekt med uppdraget att utveckla kalkylering i nyproduktion har startats och ska leda till en större affärsmissighet samtidigt som hållbarhetsperspektivet ska lyftas in för att säkerställa att projekten leder till ett långsiktigt hållbart samhälle.









Sedan 2019 har 14 fastigheter färdigställt och är nu under utvärdering. Av dessa har nio stycken haft energiuppföljning över 2 år, med energianvändning i genomsnitt på 59 kWh/kvm. Skillnader mellan beräknad och uppmätt energianvändning har identifierats och förts fram till entreprenörer samt kommer att nyttjas inom bolaget utifrån behov av ytterligare driftoptimering.







För att nå energikravet ska energiuppföljningen påbörjas och avvikelser analyseras direkt när fastigheterna driftsätts. Det förutsätter ett gott samarbete inom bolaget samt mellan totalentreprenör och underentreprenörer. Ett systematiskt arbetssätt och bra samarbete ökar möjligheten att nå ställda krav och ger bra erfarenhetsåterföring till projektering av kommande fastigheter.







En utredning har genomförts för att identifiera olika alternativ för hur bolaget kan investera i vindkraft. Med utredningen som grund kommer bolaget analysera alternativen och ta beslut kring vidare steg för att nå bolagets utsläppsbeleg.









I projekt Oldmästaren har klimatförbättrad betong som ett alternativ till traditionell betong utretts, och visar att metoden kan minska klimatavtrycket för projektet med 10-15%. Merkostnaden uppgår till cirka 5% jämfört vanlig betong. Utredningen är en del i bolagets arbete att minska klimatavtrycket vid byggande.








Bolaget håller i sin höga ambition och aktiva arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning vilket pågår kontinuerligt under hela 2021. Målet är sänkta driftkostnader genom minskad energianvändning samt att uppsatta energimål ska nås.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi					<p> Kontinuerligt tidigarelägga energiberäkningar för att identifiera möjliga projekt. I alla projekt presentera lösningar som kan ge energianvändning under 55 kWh/kvm och år. Prestationsbaserad betalplan kopplat till energibesiktning införts som standard för nyproduktionsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Fortsätter att jobba med bedömningar i tidigt skede men kvarstår att sammanställa för hela projektportföljen.</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>Under 2021 fokus på utökad matavfallsortering i Älvsjö, Farsta C, Tensta/Västerort, Rinkeby.</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 parkeringsplatser ingår					<p> Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader</p> <p>Analys</p> <p>Pågår kontinuerligt</p>
 Delta i trafiknämndens framtagande av en					<p> En inledande dialog ska initieras för ytterligare information om uppdraget och vårt åtagande för att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning					<p>organisera oss för ställda förväntningar</p> <p>Analys</p> <p>Remiss besvarad avseende handlingsplanen. Befintligt avtal löper vidare.</p>
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder					<p> Etablera arbetsätt för driftoptimering med målet att skapa rutiner och arbetsätt inom organisationen som lever över tid.</p> <p>Analys</p> <p>Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning pågår kontinuerligt.</p>
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse					<p>  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.</p> <p>Analys</p> <p>Inventering för riskfastigheter avseende övertemperatur klar. Åtgärder ska utredas och planeras för respektive byggnad, och återstår.</p>
					<p> Klimathandlingsplan (inventering och åtgärdsförslag) ska tas fram för riskklassade fastigheter i befintligt bestånd och för nyproduktion. Omfattar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>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. Samt planeras i de påbörjade projekten Vaddö och Järflotta.</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 affärsmässiga 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.</p>
<p> Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat</p>					<p> All nyproduktion utgår från att primärt välja fjärrvärme</p> <p>Analys</p> <p>Fjärrvärme är alltid primär värmekälla i vår</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					nyproduktion
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys			100 %	 Byggvarubedömningen Analys Samtliga projekt och ramavtal upphandlas med krav på Byggvarubedömningen.
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys			80 %	 Matavfallsplan Analys Matavfallsplan finns som styr på att nå 98% anslutna till år 2023
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) Analys Fem av sju projekt har klara LCA-beräkningar. Två projekt kvarstår att färdigställa.			100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys			100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent			100 %	 Energistrategi Analys Ingår som del i bolagets

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Inga större ombyggnationer är pågående eller påbörjade.</p>				<p>energistrategi att genomföra utredning om energieffektivisering om minst 30% i samtliga ombyggnadsprojekt</p>
	<p> EI- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Utfall per 2021-08-20 654 Mwh</p>			1 120 MWh	<p> Energistrategi</p> <p>Analys</p> <p>Solenergianläggningar ska utökas med 50% under perioden 2020-2023, jämfört 2018, enligt bolagets solcellsplan.</p>
	<p> Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m²)</p> <p>Analys</p> <p>Utfall rullande 12 överstiger målet. Målet bedöms uppnås vid årsskiftet.</p>			131,7 kWh/m ²	<p> Långsiktig energiplan</p> <p>Analys</p> <p>Strategisk energigrupp samlar bolagets energikompetens för att nå bolagets långsiktiga energimål. Gruppen ansvarar för att förvalta bolagets energistrategi och långsiktig energiplan.</p>
	<p> Minskning av CO₂e till 2023</p> <p>Analys</p> <p>Målet bedöms uppnås.</p>			1 800	
	<p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)</p> <p>Analys</p>			3 %	
	<p> Totalt köpt energi i stadens verksamheter</p> <p>Analys</p>			258 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>▶ AB Familjebostäder ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga 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 hälsoskyddsnämnden, 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 åtgärder i 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 att arbeta med förebyggande förvaltning där ett ökat långsiktigt planerat underhåll tillsammans med förbättrade arbetsätt för rondering och felanmälan innebär en effektivare förvaltning och nöjdare kunder. Ett proaktivt underhållsarbete ska också bidra till framtida kostnadsbesparingar.





Bolaget arbetar vidare med att öka affärsmässigheten i bolaget och säkerställa ett affärsmässigt agerande. Utveckling sker av bolagets beslutsstödsystem för förbättrad styrning och uppföljning utifrån uppsatta mål. I början på maj lanserades 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. Under hösten kommer utvecklade projektrapporter som ska underlätta analys och uppföljning av bolagets byggprojekt. Nya dashboards har utvecklats för en visuell och lättbegriplig sammanställning av viktiga nyckeltal vilket underlättar analys och uppföljning av uppsatta mål.









En grundläggande utbildning i fastighetsekonomi och fastighetsanalys kommer att genomföras under hösten med syfte att höja den samlade kompetensen och därmed öka affärsmässigheten i bolaget.


Utveckling av bolagets fastighetssystem, Fast2, pågår löpande för att skapa förutsättningar för ökad automatisering och digitalisering vilket ger möjligheter till effektivisering och ökad produktivitet. Utveckling pågår med en digital lösning för beställning av hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll på webben. Uppgraderingar sker även under året för ökad funktionalitet utifrån verksamhetens behov.

Bolaget fortsätter arbetet med en aktiv fastighetsförvaltning. Tre bostadsrättsföreningar har tillträtt fastigheterna Utslagningen 1, Mätbandet 1 och Slalomåkaren 1. Ytterligare en försäljning kommer genomföras under hösten avseende Mätpinnen 1. Ett erbjudanden om försäljning har gått ut till bostadsrättsföreningen Ytterskär 1 där beslut ännu ej fattats. Tillträde har även skett i Gröndal 1:15 samt Kymmendö 4 och i oktober sker tillträde i Gröndal 1:12.

Samarbetet mellan bostadsbolagen och Hyresgästföreningen Stockholm för en mer transparent och systematiserad hyressättning som bättre speglar läge och kvalitet fortsätter. Målsättningen är att nå en överenskommelse som resulterar i en struktur, nya hyror och systematik som bättre speglar stockholmarnas allmänna värderingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	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.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader			5,7 %	Analys Förutsättningarna hanteras i samband med projektbeslut utifrån gällande regelverk.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p>				
	<p>  Avvikelse investeringsbudget, %</p> <p>Analys</p> <p>Budgeterad investeringsvolym utifrån erhållet ägardirektiv. Bolagets prognos är i linje med pågående och planerad nyproduktion.</p>	7,98 %		1 730 mnkr	
	<p>  Direktavkastning</p> <p>Analys</p>			2,2 %	
	<p>  Driftkostnad/kvm</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget lägger budgeten utifrån ett rimligt scenario. Utfallet påverkas av ex väder, avhjälpande av fel och skador, där kostnaderna kan skilja sig från år till år. Årets prognos påverkas av högre kostnader än planerat för reparationer, skador samt HLU.</p>			664	
	<p>  Driftnetto/kvm</p> <p>Analys</p> <p>Lägre driftnetto till följd av bl a avyttring till Brf, högre kostnader för reparationer, skador samt HLU.</p>			676	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Resultat efter finansnetto innehåller resultat från genomförda försäljningar. Exkl resultat från försäljningar uppgår prognosen till 330 mnkr. Prognosen exkl realisationsresultat är fortsatt utmanande att nå men där bolaget arbetar med att parera för tappade driftnetton från avyttrade fastigheter samt för högre kostnader för reparationer och skador.	559		340	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Kvalitet, innovation och digitalisering

I linje med stadens vision om att vara världens mest innovativa och smarta stad har Familjebostäder ”digitalt först” som övergripande strategi. Att förbättra våra digitala arbetssätt, relationer och tjänster, 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 för 2021. Familjebostäder har under 2020 vidareutvecklat och konkurrensutsatt avtalet för kommunikationstjänster. Det nya nu gällande avtalet möjliggör för bolaget att successivt kunna leverera nya tillkommande tjänster till våra hyresgäster som ligger i linje med den samhällsutveckling som sker.

Internt spelar digitalisering en viktig roll för automatisering och effektivisering av bostadsbolagets inre arbetsprocesser. Här prövas tekniker såsom robotar i olika former och AI för att se hur vi kan nyttja dessa och vilka krav det ställer på oss som bolag och på våra leverantörer.

Digitalt först som strategi ställer höga krav på medarbetarnas förändringsförmåga vilket gör att digitalisering går hand i hand med en utveckling av företagskulturen och de interna processerna för ledning och styrning. Särskilt utpekade resurser finns för process- och projektutveckling, i syfte att utveckla systematik och kvalitet.

Pandemin har lett till förändring och utveckling av arbetssätt och ökad digitalisering. Förändringar som bidragit och fortsätter bidra till utveckling av kompetens och effektivare arbetssätt.

Bolaget fortsätter sitt deltagande i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, ett samarbete med Sveriges




Allmännyttan och övriga allmännyttiga bolag med målet att snabbare och med samordnade resurser kunna driva digitaliseringsfrågor.









Kontinuerlig kompetensutveckling och effektivare lokalanvändning




Att ständigt utveckla våra arbetssätt och säkerställa nuvarande och framtida kompetens är avgörande för bolagets framtid. Vi har under året utvecklat vårt arbete med att säkerställa en systematisk och strategisk kompetensförsörjning och kompetensutveckling genom en kartläggning och analys av vårt framtida behov.

Ett viktigt verktyg för att utveckla vår kompetens och nå våra mål är vår gemensamma värdegrund. Under året har vi fortsatt vårt arbete med företagskulturen genom att tydliggöra bolagets gemensamma riktning och arbetat fram en förnyad värdegrund. Arbetet med vår företagskultur och värdegrund fortsätter nu genom olika riktade aktiviteter och integrering i verksamheten.

För att skapa förutsättningar för den kultur vi vill se, anpassa våra kontor till förnyad kompetens och arbetssätt och för att effektivisera vår lokalanvändning har vi under året även inlett arbetet med att forma en strategi för utveckling av våra arbetsplatskontor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	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 till bostadsrättsföreningar.</p>
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd					<p>▶ Utvärdera användningen av batterilagring i fastigheterna Avin 1 och Röstråknaren 1 så att solelöverskott lagras istället för att sälja till elnätet</p> <p>Analys</p> <p>Utvärdering pågår.</p>
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås					<p>▶ Föra dialog med äldrenämnden och stadsdelsnämnderna angående lösningar för smarta lås</p> <p>Analys</p> <p>En lösning är framtagen mellan Äldreförvaltningen och Familjebostäder.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					Samarbetet förväntas fortsätta under hösten.
 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>Processförbättringar sker ständigt/löpande. I processforum utvecklas värdeskapande för bolag, kunder och medarbetare. Arbetet sker huvudsakligen inom bolaget, samt mellan systerbolagen, exempelvis avseende systemutveckling och portföljutveckling.</p>
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens					<p> Fortsätta se över våra processer samt arbetssätt 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>En ny inköpsprocess är framtagen som innefattar tydligare processer och arbetssätt.</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>Avslutat. Upphandling av generation 2 är klar och är i genomförandefas.</p>
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska					<p> Bolaget söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i det ordinarie ackvisionsarbetet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt					Analys Pågår.
	 Aktivt Medskapandeindex Analys	83		83	
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut. Analys			0 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys			100 %	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys			100 %	
	 Index Bra arbetsgivare Analys	84		84	
	 Sjukfrånvaro Analys	6,8 %		6,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,7 %		3 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>				
					<p data-bbox="1204 398 1484 519">▶ Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts</p> <p data-bbox="1204 577 1289 609">Analys</p> <p data-bbox="1204 645 1455 748">Genomgång av behörigheter i Agresso görs enligt rutin två gånger per år.</p>