



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

Sid. 1 (39)
2022-02-07

Utfallsrapport VB 2021

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bolagets uppgift	6
Bedömning av bolagets interna kontroll	7
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	7
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	7
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	8
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	26
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	27
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.....	35

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljning av Intern kontroll på Familjebostäder 2021 (SLUTLIG)

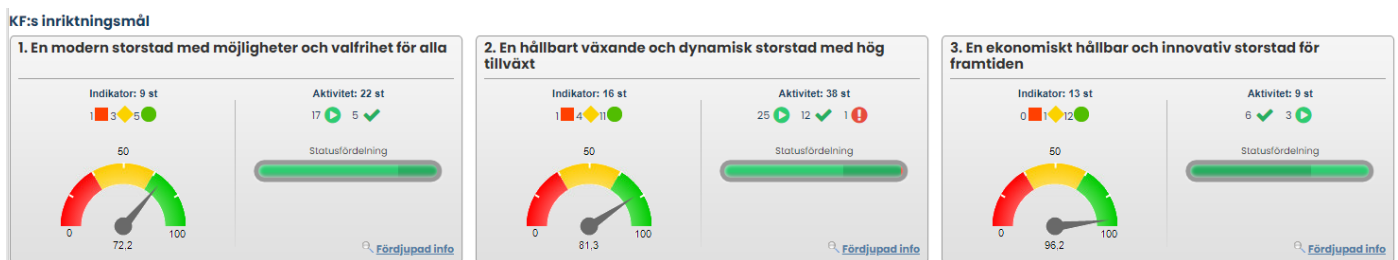
Bilaga 2: Personalredovisningsblankett 2021

Sammanfattande kommentar

Bolagets verksamhet planeras och genomförs enligt stadens budget och kommunfullmäktiges mål samt utifrån den av styrelsen beslutade affärsplanen med långsiktiga mål och strategier mot 2023. Även under 2021 har den pågående pandemin påverkat bolagets verksamhet med utmaningar att hitta nya arbetssätt för att lösa våra hyresgästers behov. Verksamheten har upprätthållits genom att nyttja digitala lösningar i högre utsträckning och risken för smitta och smittspridning har minimerats genom hemarbete.

Bolagets utvecklingsarbete kopplat till trygghet, service och vårt kunderbjudande har gett resultat och samtliga index ökar i den årliga kundundersökningen.

Alla årsmål i bolagets affärsplan uppnås med ett undantag. Bolaget når ett ekonomiskt resultat i nivå med uppsatt mål, rekordhøgt antal färdigställda lägenheter, nöjdare och tryggare hyresgäster samt flertalet energi- och klimatmål. Även kommunfullmäktiges inriktnings- och verksamhetsområdesmål har i all väsentlighet uppfyllts vilket redovisas i nedan utfalls- och verksamhetsberättelse för 2021.



Analys av ekonomisk utveckling

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 31 december 2021 om 341 mnkr exkl. resultat från försäljningar. Budgeterat resultat uppgick till 340 mnkr. Inklusivt resultat från försäljningar landar resultatet på 729 mnkr. Bolaget har under året avyttrat sju fastigheter Mätbandet 1, Utslagningen 1, Slalomåkaren 1, Mätpinnen 1, Kymmendö 4 samt Gröndal 1:15 och Gröndal 1:12. Realisationsresultatet uppgår till 388 mnkr.

De totala intäkterna uppgår till 2 151 vilket är något lägre än budget till följd av en senarelagd inflyttning men 68 mnkr högre jämfört med motsvarande period föregående år och förklaras främst av intäkter från nyproducerade lägenheter. 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 2021.

Pandemin har fortsatt att utmana bolaget framför allt kopplat till lokaluthyrning. Vakanserna ligger kvar på en högre nivå än tidigare, dock har kundförlusterna minskat vilket visar på en viss ökad stabilitet. För bostäder är vakansgraden oförändrat låg.

Fastighetskostnaderna uppgår till 1 151 vilket är i paritet med budget, men 118 mnkr högre än föregående år främst till följd av högre kostnader för reparationer, skador, värme, vatten och avfall samt hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU). I år har fler hyresgäster valt renovering, vilket leder till ökade kostnader för bolaget. Kostnaden för skador är högre jämfört med föregående år då en större engångsersättning för en försäkringsskada 2020 ger en stor avvikelse vid jämförelse mellan åren. Ett kallare år har bidragit till ökade kostnader för uppvärmning och högre priser förklarar kostnadsutvecklingen för vatten och avfall.

Utveckling av kostnader för personal har ökat i takt med den generella löneutvecklingen samt ny- och ersättningsrekryteringar. Övriga administrativa kostnader ligger i paritet med föregående år, men något lägre än den ambition som låg i budget, vilket förklaras av utvecklingsinitiativ som inte dragit resurser som planerat av olika skäl.

Kostnader för avskrivningar har ökat i takt med att lägenheter i nyproduktion färdigställts och investeringar och underhåll i befintligt bestånd genomförts och uppgår till 510 mnkr. Räntenettet uppgår till 47 mnkr, en minskning med drygt 6 mnkr jämfört med föregående år till följd av en lägre räntenivå trots en högre

skuldsättning.

Sammanfattningsvis redovisar bolaget ett bra resultat i nivå med budget. Ökande fastighetskostnader till följd av prisutveckling på media och fastighetsrelaterade tjänster är dock en utmaning för att långsiktigt bibehålla en hög resultatnivå, något som bolaget följer och analyserar löpande men kommer ha utökat fokus på under 2022.

Bolagets finansiella ställning är fortsatt mycket god med en hög soliditet och låg belåningsgrad. Den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde som innebär att bolaget med egna medel kan finansiera ett begränsat underhåll och utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet.

Bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsbestånd inklusive pågående projekt uppgår till 51,1 miljarder vilket är en ökning med 6,4 miljarder jämfört med 2020. Ökningen är hänförlig till en positiv värdeförändring av befintligt bestånd till följd av totalt i beståndet högre hyresintäkter och lägre direktavkastningskrav samt investeringar i nyproduktion.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 1 572 mnkr jämfört med budget 1 730 mnkr. Investeringarna är hänförliga till nyproduktionsprojekt, 1 229 mnkr samt ombyggnadsprojekt och underhållsinvesteringar 343 mnkr. Investeringar i planerat underhåll är i enlighet med bolagets ambition högre än tidigare år där ersättningsinvesteringar är fortsatt prioriterat för att minska kostnader för reparationer och skador, men även för att öka attraktiviteten och tryggheten i våra områden.

Tre markanvisningar har erhållits motsvarande 355 lägenheter vilket erfarenhetsmässigt inte motsvarar bedömt årligt behov för att uppnå målen om antalet påbörjade bostäder.

Årets investeringar understiger bedömningen i budgeten för 2021 med 158 mnkr (-9%). Nedan kommenteras avvikelser i projekt som överstiger 20 mnkr.

Projekt	Utfall jan-dec 2021	Budget 2021	Kommentar
Väddö (Sunneplan)	156	117	Förskjutning av byggstart 2020 p.g.a. försenat exploateringsarbete påverkar investeringsvolymen 2021.
Jordkabeln	111	138	Omfördelning av kostnader från gemensamt projekt
Kraftcentralen 1	24	79	Tidsförskjutning p. g. a. ej erhållet bygglov påverkar utfallet jämfört med budget år 2021.
Kabelverket 19	68	129	Tidsförskjutning p. g. a. ej erhållet bygglov påverkar utfallet jämfört med budget år 2021.
Lådkameran Filmen	16	96	Förseningar p. g. a. ledningsarbete
Bjurö 2	-17	24	Projektet har erhållit statligt investeringsstöd som inte beaktats i budget år 2021.
Källvreten 1	51	77	Del av markkostnader flyttad till Källvreten 2. Planerad entreprenadstart senarelagd vilket genererar förskjutning i projektet och vissa aktiviteter flyttade till 2022.
Källvreten 3	105	140	Löpande avstämning under året genererar i en framflyttad lyftplan.
Källvreten 2	130	166	Entreprenadstart senarelagd vilket genererar förskjutning i projektet och vissa aktiviteter flyttade till 2022.
Färgfilmen	4	49	Senareläggning av markarbeten, beroende på stadens ledningsarbeten samt bygglovsprocessen, gör att aktiviteter flyttats från 2021 till 2022.
Fäboden	83	60	Framflyttad lyftplan 2020, påverkar även utfall år 2021.
Justeringspost budget		-253	Justeringspost nyproduktion

Projekt	Utfall jan-dec 2021	Budget 2021	Kommentar
Ombyggnationsprojekt	3	63	Ombyggnationsprojekt som inte kommit så långt som planerat i budget 2021

Under året har 238 nya lägenheter påbörjats vilket understiger budget då ett projekt, Färgfilmen med 61 lägenheter i Bandhagen förskjuts till Q1 2022. Projekt Källvreten 2, 112 lägenheter Kabelverket 19 med 126 lägenheter har påbörjats.

706 nyproducerade lägenheter har färdigställts och flyttats in under året. 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.

Nedan redovisas pågående projekt med inriktningsbeslut och genomförandebeslut >300 mnkr

Inriktningsbeslut	Inriktningsbudget (mnkr)	Prognos färdig	Kommentar
Nybyggnation:			
Oldmästaren	367	Q4 2024	Bedömd byggstart Q1 2023, 87 lgh.
Magelungen Strand	440	Q2 2026	Bedömd byggstart Q4 2024, 202 lgh
Kristinebergs slott 10	618	Q1 2029	Bedömd byggstart Q1 2027, 226 lgh
Länsmannen (Enskede IP)	748	Q1 2028	Bedömd byggstart Q1 2026, 183 lgh. Samråd stoppat av staden gör att planerad process ej löper enligt plan
Marman, Årstaberget	666	Q4 2028	Bedömd byggstart Q1 2027, 220 lgh
Bjurö (Ullerudsbacken) - etapp 2	482	Q2 2029	Bedömd byggstart Q4 2026, 159 lgh. Stockholmshus, skjuten fram på tiden.
Sjöstadshöjden	320	Q1 2029	Bedömd byggstart Q2 2026, 80 lgh
Ombyggnation:			
Draget	302	Q2 2028	Bedömd byggstart Q3 2024.

Genomförandebeslut	Beslutad budget (mnkr)	Slutkostn ads-prognos (mnkr)	Prognos färdig	Kommentar
Nybyggnation:				
Kabelverket 17 (fd Kv. A)	464	464	Q1 2022	Inflyttning påbörjad 2021, avslutas 2022.
Jordkabeln 1 (fd Kv. B)	453	453	Q3 2023	Pågår enligt plan.
Kraftcentralen 1 (fd Kv. C)	307	311	Q2 2024	Pågår enligt plan.
Kv Algoritmen	671	595		Delavslutad, lokalanpassning pågår, avslutas 2022
Lådkameran Filmen - Stockholmshus (Örby 4:1)	453	451	Q3 2024	Förseningar p. g. a. ledningsarbete. Två projekt.
Kv. Banken 3	388	388	Q4 2021	Inflyttad 2021. Projektet avslutas i början av 2022
Drevvikshöjden, Etapp 1, (Källvreten 1)	306	312		Inflyttad 2021. Projektet avslutas i början av 2022
Drevvikshöjden, Etapp 2,	433	433	Q4 2021	Inflyttad 2020 resp. 2021. Projektet avslutas i början av

<u>Genomförandebeslut</u>	Beslutad budget (mnkr)	Slutkostn ads-prognos (mnkr)	Prognos färdig	Kommentar
(Ekberga 1 och Åbro 1)				2022
Drevvikshöjden, Etapp 4, (Källvreten 2)	398	409	Q3 2023	Ändrad tidplan, skjuten fram något.

Bolagets uppgift

Service och ökad trygghet

Årets hyresgästenkät visar en fortsatt positiv trend med en ökning av samtliga index, ett resultat av bolagets utvecklingsarbete kring processer och arbetssätt. Under 2021 har utvecklingsarbetet omfattat bland annat inflyttning, felanmälan, rondering och systematisk egenkontroll samt ärendehantering för en bättre kundupplevelse och effektivare arbetssätt. Det har resulterat i ett serviceindex som ökar till 82,5 i den årliga kundenkäten.

Under 2021 har bolagets tillsammans med andra fastighetsägare, civilsamhället, näringslivet, myndigheter och stadsdelsförvaltningen arbetat för ökad trygghet. Särskilt fokus är för bolaget prioriterade områden Rinkeby, Tensta, Farsta/Fagersjö och Rågsved. I Rinkeby ökade trygghetsindex från 64 till 68. Investeringar görs i fastigheterna med fokus på bättre belysning, säkrare lås, trygghetspaket i källarutrymmen och välkomnande utemiljöer. Trygghetsinsatserna omfattar också sociala och brottsförebyggande aktiviteter som exempelvis trygghetsronderingar tillsammans med lokala aktörer. I Järva har bolaget under året initierat ett långsiktigt strategiskt trygghetsarbete med särskilt dedikerade resurser.

Arbetet för att upptäcka och minimera oriktiga hyresförhållanden har stärkts under året med ytterligare en resurs. Under 2021 har totalt 94 lägenheter frigjorts för uthyrning via Bostadsförmedlingen.

Investeringar i befintligt bestånd fortsätter att öka enligt plan och planerings- och beslutsprocessen för långsiktigt planerat underhåll utvecklas och förbättras kontinuerligt för att säkerställa rätt åtgärder i rätt tid. Fastigheterna underhålls utifrån en flerårig underhållsplan med prioritering utifrån risk för skada, myndighetskrav, energibesparingar samt ökad trygghet och tillgänglighet. Ett väl fungerande planerat underhåll är en del av bolagets långsiktiga strategi för nöjda och trygga hyresgäster, väl fungerande tekniska system, bevara och utveckla fastighetsvärdet samt klara ekonomiska mål över tid. Under 2021 har 174 nya projekt startat och 115 projekt avslutats. Årets genomförda underhållsprojekt motsvarar en investeringsvolym på drygt 340 mnkr samt ett resultatfört underhåll på ca 30 mnkr, vilket totalt är en ökning med ca 80 mnkr från föregående år. Även lägenhetsunderhållet som är hyresgäststyrkt har ökat under året då fler hyresgäster har beställt renovering.

Byggnation och aktiv fastighetsförvaltning

Familjebostäder har under 2021 haft rekordinflyttning med över 700 nya färdigställda hyresrätter och byggnation av ytterligare 238 nya lägenheter har påbörjats.

Tre nya markanvisningar om totalt 355 lägenheter har erhållits vilket är en ökning jämfört med föregående år. Nya markanvisningar är nödvändiga för bolagets förmåga att långsiktigt kunna upprätthålla en byggrättsportfölj som möjliggör nyproduktion i linje med kommunfullmäktiges mål.

Totalt 222 lägenheter i fastigheterna Utslagning 1, Mätbandet 1, Slalomåkaren 1, Mätpinnen 1 och Gröndal 1:15 har via ombildningar till bostadsrättsföreningar överlåtits under året. Ytterligare en ombildning planeras under 2022 avseende Ytterskär 1 i Västertorp (76 lgh) där svar på erbjudande förväntas till sommaren. Även fastigheten Gröndal 1:12 med 10 hyresrätter och en tomträtt Kymmendö 4 har sålt till annat fastighetsbolag under året.

Minskad klimatpåverkan

Bolagets miljö- och klimatarbete under 2021 ger resultat då vi överträffar årets energimål med en minskning av CO₂-utsläpp som följd.

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 har prioriteras av bolaget under året. Arbetet omfattar både åtgärder i enskilda fastigheter, exempelvis kompletteringar eller reparationer av bristande funktioner i värmesystem, samt typåtgärder som genomförts i en större del av beståndet, exempelvis installation av modern sensor- eller styrutrustning.

2021 har ytan med solceller utökats med ytterligare 360 kvm som ett led i att arbetet med att nå energikravet i nyproduktion. 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 hälsoskyddsnämnden för att se över förutsättningarna att investera i vindkraft för att klara utsläppsbetinget.

Återbruk har prövats i ett projekt där 120 ton tegel hanterats för återanvändning för att minska byggavfallet.

Insamlingssystem för matavfall byggs ut kontinuerlig och andel hushåll med möjlighet till matavfallsåtervinning uppgår nu till 77%.

Bedömning av bolagets interna kontroll



Uppföljningen av internkontrollplanen visar att Familjebostäder aktivt arbetat med att stärka den interna kontrollen varför bolaget sammantaget *bedömer att den interna kontrollen under år 2021 varit tillräcklig.*




1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskunkaper 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 anställt egna handledare. Genom denna satsning, där bolaget ligger i topp inom staden vad gäller antal ferieungdomar per anställd, introduceras ungdomar till ett viktigt jobb samtidigt som det är ett sätt att attrahera framtidens medarbetare. Vissa av ungdomarna har även fått möjlighet att återkomma för en anställning under höst- och jullovet.

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				<p> Fortsatt samarbete med integrationspakten</p> <p>Analys</p> <p>Vi fortsätter vårt samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och olika åtgärder för att skapa sysselsättning för de</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				som står utanför arbetsmarknaden. Inom ramen för integrationspakten tar vi emot Stockholmsjobbare. Vi uppmanar även våra medarbetare till mentorskap via integrationspakten. Vi har även inlett samarbete kring den nya satsningen "serviceassistent".
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	111	100 st	
	Analys			
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	3	8	
	Analys			
	Har inte lyckats nå målet pga svårigheter att ta emot personer i verksamheten under pandemin. Ytterligare orsak är förändringar i arbetsmarknadsförvaltningens upplägg vilket lett till att planerat mottagande under hösten ej gått att genomföra.			
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	106 st	100 st	
	Analys			
	Utfall 106 ferieungdomar i stadens regi under sommaren. Utöver dessa 106 har vi även i egen regi tagit emot 5 ungdomar på höst- och jullovet.			

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



Trygghetsskapande investeringar

Familjebostäder arbetar med en fastighetsnära förvaltning med fokus på säkerhetsåtgärder för att minska risken att utsättas för brott och öka tryggheten i gemensamma utrymmen i och omkring det egna bostadshuset. I den årliga kundundersökningen ökar bolagets trygghetsindex för tredje året i rad till 79,8. Fysiska åtgärder för att öka tryggheten består av investeringar i trygghetspaket i källare, förbättrat skalskydd samt skötsel av utemiljö genom att exempelvis tillföra mer belysning och säkerställa en välskött växtlighet

för att ge möjlighet till fri sikt. Även rena och snygga allmänna utrymmen som tvättstugor, hissar, trapphus och miljöstugor bidrar till ökad trygghet.

Att säkerställa ett fungerande skalskydd, god kontroll på portar och entréer, samt vilka som har access till dessa är viktigt för den upplevda tryggheten. Rondering i allmänna utrymmen har prioriterats under året och med husvärdarnas regelbundna och utökade ronderingar i bostadshusen säkerställs bland annat portarnas funktion. Fastställda rutiner finns för nyckelhantering och access via digitala portlås. Under 2021 har ett utökat arbete avseende översyn och förbättring av skalskydd påbörjats i Rinkeby och Tensta. Detta initiativ syftar till att i högre utsträckning bidra till åtgärder som ska öka den upplevda tryggheten.

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.

Samverkan med polisen

I tyngdpunktsområdena sker regelbunden samverkan med bl a polisen, genom exempelvis Trygg i Rågsved samt 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.

Ytterligare exempel är trygghetsforum Farsta som håller månadsvisa lägesbildsavstämning där avvikelser systematiskt och löpande registreras, rapporteras och visualiseras. Deltagare i forumet är förutom stadsdelen och därtill hörande aktörer, polisen, SL/MTR, skolan, fastighetsägare och företagarföreningar.

I Järva hålls regelbundna möten i brottsförebyggande syfte med kommunpolisen. Från slutet av november 2021 görs en gemensam satsning att lagföra obehöriga individer för brottet olaga intrång i allmänna utrymmen i Familjebostäders fastigheter, så som trapphus, garage och cykelrum genom projektet ”Trygga trappan”.

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 bland annat genom arbete i fastighetsägarföreningar i Rågsved och Järva.

Inom ramen för samarbetet 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.

I Rinkeby har det under hösten genomförts utåtriktade områdeshöjande aktiviteter för boende och verksamma i Rinkeby i samverkan med andra fastighetsägare och stadsdelen samt sakkunniga som skadedjursentreprenörer, brandvärdar och sop- och avfallssorteringsentreprenörer. Syftet var att skapa en plattform för lärande för att gynna det gemensamma ansvarstagandet för områdesförbättringar inom ramen för firandet av Rinkeby 50 år.

I Rågsved hölls för femte året i rad en Trygghetsdag ett samarbete mellan Rågsveds Fastighetsägare och dess medlemmar, stadsdelen och polisen och årets teman var Platssamverkan Rågsved, Trygg utemiljö och Trygghet i hemmet. Syftet var att tillsammans med boende och lokala samhällsbyggare stärka tryggheten och gemenskapen i Rågsved.

Väktarbevakning






I ett nyligen och gemensamt med systerbolagen upphandlat bevakningsavtal ser bolagen nu över möjlighet att avropa uppdrag med väktare i bil som utanför kontorstid ska rondera utpekade adresser i fastighetsbeståndet. Syftet med den insatsen ska vara förebyggande och trygghetsskapande för hyresgästerna i första hand.





Bevakningskameror och intelligenta ljudstörare





Bevakningskameror används, på grund av den restriktiva hållningen i lagstiftningen, endast om behovet bedöms vara stort och efter en noggrann behovsanalys som redovisar tidigare prövade, analyserade och otillräckliga åtgärder. I syfte att öka användningen av bevakningskameror i bolagets bestånd, samt om möjligt i anslutande bostadsområden, bedriver bolaget ett proaktivt arbete både internt och externt tillsammans med bland andra polisen.



Andra åtgärder ses även över för att öka tryggheten exempelvis intelligenta ljudstörare och samarbeten mellan olika aktörer likt Trygga Trappan.



Sammantaget medges ett diversifierat urval av åtgärder gentemot otrygghet som i grunden måste analyseras för att rätt metod nyttjas i varje enskilt fall.







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				 Uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet. Analys Utökade marknadsföringsinsatser med bl.a. sociala medier, foliering och samarbetspartners.
				 Utveckla styrdokument och interna processer för en ändamålsenlig lokalförsörjning i stadsdelarna Analys Processen för uthyrning av lokal är klar och styrdokument under framtagning.
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant				 Montera bevakningskameror i fastigheter där konkreta störningar skapar otrygghet för hyresgäster. Analys Fortsatt översyn och planering för komplettering av nödvändig dokumentation. Inventering av tidigare prövade och utvärderade åtgärder för att vid behov komplettera med bevakningskameror i









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism				<p>fastigheternas allmänna utrymmen.</p> <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> Kontinuerligt arbete 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. Under 2021 har utvalda fastigheter</p>











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				inventerats utifrån ambitionen hela husets behov av underhåll för att ytterligare öka effektiviteten, resultatet och effekten av genomförda åtgärda.
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur				<p> Genom att arbeta med kontinuerlig omvärldsbevakning och 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 prioritetsordning där NKI-åtgärder/input finns med som en given parameter. Input från hyresgästerna hanteras i våra 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 kund</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>och fastighet ska ha förutsättningar för att besluta om områdesspecifika åtgärder (som leder mot bolagets övergripande mål).</p> <p>En riktad insats har inletts under hösten med fokus på Järva. Insatserna är bolagsövergripande och syftar till att öka tryggheten och nöjdheten i Järva.</p> <p>Vi strävar efter att våra kunder ska få en enklare vardag och vi har under året tagit fortsatt stora steg framåt för att bli en än mer förebyggande service- och förvaltningsorganisation. Det är mycket glädjande med våra kunders höga betyg i årets kundundersökning där trenden för "rent och snyggt" samt service- och produktindex pekar fortsatt uppåt. I jämförelse med våra systerbolag, där vi historiskt sett har legat något efter i kundmätningarna, har vi på flera fronter intagit en betydligt mer framträdande roll. Särskilt glädjande är resultatet för "Hjälp när det behövs" och "Ta kunden på allvar" där vi med stora kliv befinner oss i en ledande position. Kundernas inspel med positiva trender i kundmätningen är det yttersta kvittot om att vi verkligen är på rätt inslagen kurs. Vi behöver givetvis vara fortsatt ödmjuka, konsekventa och målinriktade eftersom att kundernas krav och förväntningar på vår tillgänglighet, vår service och vårt bemötande blir allt högre."</p>
 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 sökbar för bostadssökande				<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>En bolagsgemensam inriktning är att man ska kunna ta sig från angöringsplats för taxi/färdtjänst fram till och in i lägenheten utan trappstegshinder/nivåskillnade</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>r 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>
<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>✓ Fördjudad 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> <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>Fortsatt deltagande i samarbetsprojekt med Skatteverket vilket mynnat ut i ett förbättrat och förenklat förfarande.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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> 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. Kulturförvaltningen har fått förfrågan om en lokal kunde vara av intresse.</p>
 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 ständigt pågående arbete 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 har intensifierat arbetet mot oriktiga hyresförhållanden och överträffat målen avseende friställda samt uppsagda lägenheter. Den unika projektsamverkan med Skatteverket har utvecklats gynnsamt till en färdig snabbkanal där vi via krypterade mejl kan inhämta</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				information, vilket effektiviserar och tidsoptimerar arbetet i hög grad. Det interna och externa samarbetet har förbättrats och förbättrad statistikföring avseende störningar är genomförd.
 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 och arbetssätt implementerat och kommer att användas aktivt i projekt under 2022.</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 kompiskontakt till ungdomar. Lägenheter om 3 r o k erbjuds på korttidsavtal i max 4 år.</p>
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas				<p> Omvärldsbevaka nya trender och vara lyhörd för efterfrågan på marknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Omvärldsbevakning pågår och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				analys av "Jobba hemifrån lokaler" är under framtagning.
	  Bostadsbolagens 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 Analys	79,8	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 utifrån Stockholms stads stadsdelsförvaltningars behov, inom ramen för Bostad Först, via Bostadsförmedlingens förtursverksamhet samt för genomgångsbostäder till barnfamiljer via SHIS. Under 2021 har 118 lägenheter tillhandahållits.



Bolaget arbetar vräkningsförebyggande och för att minimera oriktiga hyresförhållanden. Totalt har 94 lägenheter frigjorts under året kopplat till olaga andra hand och vräkningsförebyggande arbete. Tillsammans med stadsdelsförvaltningarna söker bolaget tidig kontakt med de som riskerar att bli uppsagda och i förlängningen avhysta från sina hem. Under 2021 har 10 avhysningar genomförts där kvarboende inte längre var möjligt. Samtliga beslut om avhysningar har gjorts i samråd med socialtjänsten utifrån att ett kvarboende i egen lägenhet inte längre var möjligt. Ingen avhysning har genomförts som är en följd av pandemin.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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. Totalt 118 lägenheter förmedlats inom kvoten under 2021. Utöver detta har 24 lägenheter erbjudits från FB men inte förmedlats inom kvoten då stadsdelarna tackat nej till dessa lägenheter. 40 lägenheter i måltalet avser uthyrning till SHIS för barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Inom den kvoten har endast en lägenhet förmedlats då efterfrågan inte funnits hos SHIS.</p> <p>Måltal: FoT: 106, SHIS 40, Bostad Först 13</p> <p>Utfall 2021: FoT: 103 st, SHIS 1, Bostad Först 14</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>Projektledarna social hållbarhet har aktivt fortsatt sitt arbete för ökad social hållbarhet, trivsel och brottsförebyggande insatser i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Familjebostäders tyngdpunktsområden.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar				 Arbeta med framtaget metodstöd tillsammans med stadsdelar samt med systerbolag. Analys 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.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	9	9	
	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 stadens seniorbestånd				 Påbörja dialog och utredningsarbete tillsammans med systerbolagen och Micasa. Analys PM framtaget tillsammans med systerbolagen. Analysen pekar på att behovet inte längre finns.

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. Under 2021 påbörjades ytterligare 238 nya bostäder och drygt 700 färdigställdes för inflytt.


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. Bolagets ambition var att under året fortsätta det proaktiva arbetet och stärka näringslivsperspektivet både i styrdokument och arbetsprocesser. Till viss del har bolagets resurser för lokalbeståndet fått styras om för att hantera konsekvenserna i spåren av pandemin. Det proaktiva arbetet är därför planerat också för 2022.

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. Rinkebystråket har efter implementering av nytt koncept nästan nått full uthyrningsgrad och bolaget kommer fortsättningsvis samverka med hyresgästerna för att bidra till att Rinkebystråket är en trygg mötesplats för både boende och besökare. Bolagets fokus ligger nu på insatser för att göra också, den med Rinkebystråket parallella, Basargatan, mer attraktivt.

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 har pågått även under 2021. Parallellt har den ordinarie verksamheten flutit på med ett flertal nyuthyrningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Främja nyföretagande och entreprenörskap för att bidra till ökad tillväxt samt ett inkluderande samhälle				 Familjebostäder avser att fortsätta utveckla styrdokument och interna processer för en ändamålsenlig lokalförsörjning i stadsdelarna. Inom ramen för den kostnadsdrivande och konkurrenssnedvridande LOU även arbeta vidare med att öka mängden anbudsgivare och därmed konkurrens i våra byggentreprenader

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Pågår och fortsätter under 2022.
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> <p>Vid uthyrning ska analys av området göras för att se vad som efterfrågas i området. Tydliggöra vilken verksamhet som bedrivs i lokalen och informera om att fönster till lokalen inte ska vara täckta.</p>

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



Bolaget har under 2021 färdigställt 706 nya lägenheter. Färdigställda lägenheter omfattar drygt 360 student- och ungdomslägenheter och drygt 90 lägenheter i kvarteret Bjurö i Farsta som är bolagets andra Stockholmshusprojekt. Byggnation av ytterligare 238 nya lägenheter har påbörjats under året. Byggnationen pågår enligt plan i bolagets stadsutvecklingsområden Älvsjöstaden och Drevvikshöjden. Projektet Färgfilmen i Bandhagen med 61 lägenheter förskjuts dock till början av 2022.

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.













I Bromma har inriktningsbeslut fattats avseende kvarteret Oldmästaren som planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad guld.









Stockholmshusen är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion i syfte att i hög takt kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoret. Arbete pågår med en förnyad och innovativ upphandling av entreprenörer för uppförande av Stockholmshusen som beräknas vara klar under första halvåret 2022.











Inom ramen för Rättvist byggande har 54 arbetsplatskontroller utförts varav 11 på bolagets projekt. Rättvist byggande är en satsning tillsammans med övriga fastighetsbolag i Stockholms stad för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Sedan starten har endast en kontroll genomförts utan anmärkning. Rättvist byggande växlades upp och togs i december över av Byggherrarna med möjlighet för flera aktörer att ansluta sig i kampen mot osund konkurrens och fusk.





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.

Tre markanvisningar med totalt 355 byggrätter 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>Marknadsanalys genomförd i samtliga projekt inför inriktningsbeslut.</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>Marknadsanalys genomförd i samtliga projekt inför inriktningsbeslut</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>Utredning om lokalerna i Farsta startad.</p>
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				<p> Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag</p> <p>Analys</p> <p>Mobilitetsprogram implementerat i kv Bjurö under 2021. Införs i kommande Stockholmshusprojekt.</p>
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				<p> Söka markanvisningar där SHIS kan ingå</p> <p>Analys</p> <p>Litet behov från SHIS gällande lägenheter under året. Markanvisning erhållen som innehåller planerad SHIS i Gubbängen</p>
 I högre utsträckning				<p> Löpande, i samband med större ombyggnationer,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				<p>analyseras möjligheten till påbyggnad.</p> <p>Analys</p> <p>Lokaler i kv Järflotta omvandlas till bostäder. Beräknas färdigt under 2022. Ingen fastighet har under 2021 identifierats som lämplig för påbyggnad.</p>
 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 samarbetsgrupper. 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.	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus Analys	0	0	<p> Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag. Gestaltningen kommer att utvecklas till den lokala miljön. Företrädesvis i 60-70-talsbeståndet</p> <p>Analys</p> <p>Mobilitetsprogram implementerat i kv Bjurö under 2021. Införs i kommande Stockholmshusprojekt. Ackvisition och samarbete med förvaltningar pågår inom ramen för Stockholmshusprogrammet.</p>
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet				<p> Genom regelbunden information berätta om vår interna kö och möjligheten att byta till mindre alternativt 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>
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper				<p> Söka markanvisningar där SHIS kan ingå</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				En markanvisning har erhållits 2021 där det planeras för SHIS
 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 Bolagets medverkan har inte efterfrågats under 2021 från ansvariga förvaltningar
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus	  Antal färdigställda lägenheter Analys Utfallet beror på att färdigställandet av Fäboden skjutits fram.	706	800	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Fler lägenheter har färdigställts jämfört med antal erhållna byggrätter via markanvisningar, vilket gör att antal lägenheter i bolagets projektportfölj minskar.	4 000	4 800	
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys 2021-12-31: Projekt som	0	0	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	innehåller studentbostäder har färdigställts under 2021. Inga studentbostäder har påbörjats under 2021.			<p>▶ En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för studentbostäder</p> <p>Analys</p> <p>Projekt Gisslaren med studentbostäder färdigställdes 2021.</p>
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer				<p>✓ En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för produktion av bostäder för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.</p> <p>Analys</p> <p>Kollektivhus och studentbostäder färdigställda under 2021.</p>
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme				<p>✓ Bolagets projektportfölj innehåller flera projekt planerade för träbyggnation.</p> <p>Analys</p> <p>Projekt Lådkameran och Filmen byggstartas 2021 inom ramen för trähusbyggnader.</p>
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	238	200	<p>Analys</p>
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	0	50	<p>✓ Ackvisitionsarbete inkluderande SHIS pågår, markanvisningar som inkluderar SHIS har inte erhållits.</p> <p>Analys</p> <p>Litet behov från SHIS gällande lägenheter under året. Möjligheten utreds kontinuerligt i hela</p>
	<p>Analys</p> <p>Inga SHIS finns i produktion för närvarande</p>			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ackvissionsprocessen.
				<p>✓ 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</p> <p>Analys</p> <p>Erfarenheter från Stockholmshusen har kontinuerligt redovisats inom staden. Under Q3 redovisades en resultatrapport " Stockholmshusen 2021 – resultat och lärdomar". Resultatrapporten redovisar bland annat parametrar som är fördyrande samt utvecklingsmöjligheter för att hantera dessa. Lagen om offentlig upphandling (LOU) är generellt kostnadsdrivande och konkurrensnedvridande och bidrar därmed till högre kostnader och hyror.</p>
				<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	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter				<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>Ingår numera i nytt markskötselavtal för Rinkeby.</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 attraktions- och konkurrenskraft				<p> Erbjuder olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för kulturlivet.</p> <p>Analys</p> <p>Ombyggnad av lokaler på Rinkebystråket är klart och Framtidens hus (stadsdelsförvaltningen) har öppnat sin kulturverksamhet för ungdomar.</p>

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

I april genomfördes en omcertifiering av bolagets miljöledningssystem ISO 14001:2015. Hela bolagets miljöarbete under de tre senaste åren 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 affärsmässighet samtidigt som hållbarhetsperspektivet ska lyftas in för att säkerställa att projekten leder till ett långsiktigt hållbart samhälle.





Under perioden 2018- aug 2021 har 18 nyproducerade fastigheter färdigställts och är nu under utvärdering. Av de 6 fastigheter som har genomfört 2-årsbesiktning ligger medelvärdet på 60 kWh/kvm Atemp år. Brister som vid åtgärd kommer minska energianvändningen har identifierats och hanteras inom garantibesiktningen.









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. För att nå utsläppsbedinget skulle bolaget behöva upphandla elavtal för PPA med additiv för 20 GWh/år. Detta kan principiellt genomföras först när nuvarande centrala elavtal löpt ut, fr.o.m 2026. Bolaget ser därför över andra metoder för att minska klimatpåverkande utsläpp från bolagets verksamhet för att nå utsläppsbedinget. I projekt Kraftcentralen har klimatförbättrad betong och armering utretts och visar att klimatpåverkan kan minska med 40%, vilket motsvarar en utsläppsminskning med 500 ton CO₂e.









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


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				<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>Avstämning projektportföljen är inplanerad till slutet av januari. Verktyg/program för att verifiera möjliga energilösningar i tidigt skede har identifierats.</p>
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				<p> Bolaget har en ambitionsnivå för våra hushålls möjlighet att sortera ut sitt matavfall som överträffar fastslagna mål för 2023. 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>Matavfallsplan finns och bolaget har en ambitionsnivå som överträffar fastslagna mål för 2023. 77% av Familjebostäders hushåll kan</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				vid dagens datum lämna sorterat matavfall.
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår				 Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader Analys Är utfört i färdigställda projekt.
 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 Befintligt avtal med Anticimex löper vidare
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				 Etablera arbetssätt för driftoptimering med målet att skapa rutiner och arbetssätt 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 Fortsatt arbete för att identifiera åtgärder i riskfastigheter

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>Fortsatt arbete för att identifiera åtgärder för riskfastigheter</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 implementerat i kv Bjurö 2021. Planeras i kommande Stockholmshusprojekt.</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>Diskussioner om beslutsunderlag och principer för gröna tak pågår, utbildning har genomförts</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 nyproduktion</p>
	<p>  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB)</p>	100 %	100 %	<p> Byggvarubedömningen</p> <p>Analys</p> <p>Samtliga projekt och ramavtal</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>eller därmed jämförliga system</p> <p>Analys</p>			<p>upphandlas med krav på Byggvarubedömningen.</p>
	<p> Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling</p> <p>Analys</p> <p>Gröna påsen planeras för Rinkeby och del i Södermalm, cirka 8% av beståndet.</p> <p>Gröna påsen förutsätter att SVOAs sorteringsanläggning tas i bruk, vilket visat sig ske tidigast 1 januari 2024.</p> <p>Därför får alla åtgärder för matavfallsinsamling i Familjebostäder ske genom andra insamlingsmetoder, genom djupbehållare och bruna kärl, vilket är mer tidsödande att rulla ut.</p> <p>Det gör att bolaget inte når årsmålet på 80% utan 77%.”</p>	77 %	80 %	<p> Matavfallsplan</p> <p>Analys</p> <p>Matavfallsplan finns som styr på att nå minst 90% anslutna till år 2023</p>
	<p> Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)</p> <p>Analys</p>	100 %	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 %	100 %	
	<p> Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p> <p>Inga större ombyggnationer är pågående eller påbörjade</p>	100 %	100 %	<p> Energistrategi</p> <p>Analys</p> <p>Ingår som del i bolagets energistrategi att genomföra utredning om energieffektivisering om minst 30% i samtliga ombyggnadsprojekt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Utfall 958 MWh, baseras på utfall 2021 Jan- Dec. För mål och utfall har samma bedömning som år 2020 gjorts avseende solenergi från solvärme.	958 MWh	1 120 MWh	 Energistrategi Analys Solenergianläggningar ska utökas med 50% under perioden 2020-2023, jämfört 2018, enligt bolagets solcellsplan. Av de nya fastigheterna som hade inflytt 2021 är det Bjurö 2, Prästgårdshage, Drevvikshöjden (Åbro, Källvreten och Ekberga) som har solceller. Dessa har drifsets under sommaren/hösten och har ännu inte producerat ett årsvärde. Uppkoppling av mätare pågår för vissa av fastigheterna varför all elproduktion ännu inte syns.
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys	127,4 kWh/m2	131,7 kWh/m2	 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 CO2e till 2023 Analys		1 800	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys	5,8 %	3 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys	256,2 GWh	258 GWh	
				 AB Familjebostäder ska intensifiera arbetet med att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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 hälsoskyddsstyrelsen, 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>Fortsatt arbete för att identifiera åtgärder i riskfastigheter</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 arbetssätt för rondering och felanmälan innebär en effektivare förvaltning och nöjdare kunder. Under året har investeringar i underhållsåtgärder ökat med drygt 80 mnkr till 343 mnkr.

Bolaget arbetar vidare med att öka affärsmässigheten i bolaget och säkerställa ett affärsmässigt agerande. Bolagets beslutsstödsystem, Hypergene, har utvecklats för förbättrad styrning och uppföljning. Det








uppggraderade beslutsstödsystemet innehåller bland annat en ny förvaltar rapport för förbättrad och förenklad fastighetsanalys, nya utvecklade projektrapporter som ska underlätta planering, analys och uppföljning av bolagets byggprojekt samt s.k dashboards för visualisering och sammanställning av viktiga nyckeltal och aktiviteter. Under 2022 kommer en förbättrad modul för underhållsplanering samt en modul för intäktssimulering av lokalintäkter att implementeras.




En grundläggande utbildning i fastighetsekonomi och fastighetsanalys har genomförts 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. En digital lösning för beställning av hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll på webben har implementerats under hösten samt en uppgrädering av systemet för ökad funktionalitet utifrån verksamhetens behov.

Bolaget fortsätter arbetet med en aktiv fastighetsförvaltning. Fem bostadsrättsföreningar har tillträtt fastigheterna Utslagningen 1, Mätbandet 1, Slalomåkaren 1, Mätpinnen 1 och Gröndal 1:12. Ett erbjudande om försäljning har gått ut till bostadsrättsföreningen Ytterskär 1 där beslut väntas till sommaren 2022. Tillträde har även skett i Gröndal 1:15 samt Kymmendö 4 där hyresfastigheterna har överlåtit till nya fastighetsägare.

Samarbetet mellan bostadsbolagen och Hyresgästföreningen Stockholm för en mer transparent och systematiserad hyressättning har under hösten avbrutits och avslutats.

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				<p>✔ Förutsättningar ses över för att möjliggöra projekt utifrån affärsmässiga principer och marknadsmässiga avkastningskrav i enlighet med gällande regelverk i Allbolagen.</p> <p>Analys</p> <p>Förutsättningarna hanteras i samband med projektbeslut utifrån gällande regelverk.</p>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader	5,1 %	5,7 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, %	-9,13 %	1 730 mnkr	
	  Direktavkastning	2	2,2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Ett högre marknadsvärde på bolagets fastighetsbestånd per 2021-12-31 än budgeterat ger en lägre direktavkastning.			
	 ● Driftkostnad/kvm	663	664	
	Analys			
	 ● Driftnetto/kvm	679	676	
	Analys			
	 ● Resultat efter finansnetto(mnkr)	341	340	
	Analys			

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. Bolagets fastighetssystem, Fast2, skapar möjligheter till fler e-tjänster, förbättrad service och minskar administrationen.

Utvecklingsmöjligheterna som Fast2 erbjuder har haft hög prioritet i bolagets utvecklingsagenda under året, våra hyresgäster kommer bland annat kunna beställa sitt lägenhetsunderhåll direkt i sin mobil. Under året har ett nytt avtal för kommunikationstjänster tagits i bruk och bolaget arbetar nu med att utveckla de nya tjänster till våra hyresgäster som avtalet möjliggör.

Internt spelar digitalisering en viktig roll för automatisering och effektivisering av bostadsbolagets inre arbetsprocesser. Här prövas tekniker såsom AI och 3D-scanning för att se hur det kan bidra till smartare arbetssätt.

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. Digitalt först som strategi ställer också 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.




Bolaget fortsätter sitt deltagande i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, ett samarbete med Sveriges Allmännytta och övriga allmännyttiga bolag med målet att snabbare och med samordnade resurser kunna driva digitaliseringsfrågor.







Kontinuerlig kompetensutveckling och effektivare lokalanvändning














Att ständigt utveckla våra arbetsätt 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 och vision. 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 arbetsätt 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	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>Ytterligare fastigheter är i nuläget inte prioriterade för försäljning. Löpande utvärdering sker och kommer att om så bedöms lämpligt att föreslås till avyttring.</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 batterilager i fastigheterna Avin 1 och Röstråknaren 1 så att solevärsöverskott lagras istället för att sälja till elnätet</p> <p>Analys</p> <p>Utvärdering av batterilager för fastigheterna Röstråknaren och Avin. Batterierna halverar solevärsöverskottet, från 30% och till 15% solevärsöverskott. Optimering av batterierna fortsätter 2022, då målet är att 100% av producerad solev ska nyttjas i fastigheten</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>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Samarbete etablerat och operativt arbete påbörjat.
 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>Organisation och arbetssätt implementerat och kommer att användas aktivt i projekt under 2022.</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>Inköpsprocessen är uppdaterad och inarbetad i det löpande arbetet.</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. Forum för intern samverkan och hantering av förbättringsförslag är etablerad.</p>
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt				<p>🟢 Bolaget söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i det ordinarie ackvisionsarbetet.</p> <p>Analys</p> <p>Inga lämpliga objekt har identifierats</p>
	  Aktivt Medskapandeindex	83	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.	0 %	0 %	
	Analys			
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	100 %	100 %	
	Analys			
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	100 %	100 %	
	Analys			
	  Index Bra arbetsgivare	84	84	
	Analys			
	  Sjukfrånvaro	5,3 %	6,5 %	
	Analys			
	  Sjukfrånvaro dag 1-14	2,5 %	3 %	
	Analys			
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts
				Analys Genomgång av behörigheter i Agresso görs enligt rutin två gånger per år.

