



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

Sid. 1 (16)  
2022-03-27

# Treårsplan 2023-2025 Tertiäl 1 2022

## AB Familjebostäder

## Innehållsförteckning

<b>Analys av bolagets verksamhet .....</b>	<b>3</b>
<b>Investeringar.....</b>	<b>5</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....</b>	<b>7</b>
<b>1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet .....</b>	<b>9</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....</b>	<b>10</b>
<b>2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet .....</b>	<b>12</b>
<b>2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring .....</b>	<b>12</b>
<b>2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....</b>	<b>12</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>14</b>
<b>3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....</b>	<b>14</b>

## **Analys av bolagets verksamhet**

Familjebostädernas långsiktiga verksamhets- och affärsplanering utgår från ägarens uppdrag och kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål tillsammans med bolagets affärsplan. Ägardirektiven ger den övergripande inriktningen för bolagets verksamhet och för att säkerställa en verksamhetsstyrning i linje med uppdraget har strategier och bolagsövergripande mål tydliggjorts i bolagets affärsplan.

I treårsplanen ingår inte eventuellt ändrade förutsättningar för bolagets verksamhet utifrån den osäkerhet som råder i omvärlden med pågående krig och för bolaget ännu inte kända konsekvenser.

### **Nya bostäder och fler ombyggnationer**

Bolaget har som målsättning att ha en stabil produktion av nya bostäder och en ambition att fortsätta bidra till nya attraktiva boenden i staden. Bolaget har under senare år haft en hög produktionstakt vilken under nästa fem år bedöms minska till i snitt drygt 200 påbörjade lägenheter per år. Bolagets ackvisitionsarbete är fortsatt prioriterat för att säkerställa att projektportföljen fylls på med nya byggrätter. Höga produktionskostnader och lång produktionstid fortsätter att vara utmanande där bolaget i tidigt skede arbetar för att möjliggöra en så tids- och kostnadseffektiv produktion som möjligt. Stockholmshuset är i linje med ägarens inriktningsmål prioriterade i samarbete med övriga bostadsbolag i Stockholm.

Bolaget har även successivt kunnat öka takten för investeringar i planerat underhåll av bolagets fastigheter och framåt i planen ligger även ett ökat fokus på ombyggnationer. Samtliga ersättningsinvesteringar finansieras med egna medel. Planerat underhåll sker långsiktigt och systematiskt utifrån vårt fastighetsägaransvar och ökad kundnöjdhet. Energieffektiviseringar och en optimering av tekniskt drift för goda boendemiljöer och en kostnadseffektiv verksamhet är högt prioriterat tillsammans med risk för skador och myndighetskrav.

### **Ökad kundnöjdhet och trygghet**

Bolaget har en hög ambition att driva utveckling och förbättra verksamheten med fokus på nöjda kunder. De senaste tre åren har nöjdheten successivt ökat, vilket är ett steg mot visionen att skapa en enklare vardag för våra hyresgäster. Visionen stärker bolagets fokus på förvaltning och service och involverar hela bolaget. Det innefattar bland annat effektiva arbetsätt för att stärka en förebyggande förvaltning, en väl fungerande och enhetlig ärendehantering samt ökad automatisering och digitalisering.

Även bolagets trygghetsarbete avspeglas i den långsiktiga underhållsplanen med åtgärder för ökad säkerhet och trygghet i gemensamma utrymmen och i och omkring det egna bostadshuset samt att minska risken för att utsättas för brott. Stockholms stads mål att ingen stadsdel ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 styr bolagets prioriteringar. Särskilt viktigt i bolagets sociala hållbarhetsarbete är en nära samverkan med andra aktörer och tillsammans med andra fastighetsägare, näringslivet, civilsamhället, myndigheter och stadsdelsförvaltningen. Det inkluderar även insatser för ökad delaktighet och dialog, aktiviteter för barn och unga på loven. Det vräkningsförebyggande arbete tillsammans med arbetet att komma tillrätta med oriktiga hyresförhållanden är långsiktigt och prioriterat för att undvika avhysningar, minska störningar och öka tryggheten. Bolagets är fortsatt engagerade i Rättvist byggande som syftar till att motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor i byggbranschen.

### **Klimat och miljö**

Högt ställda mål styr bolagets utvecklingsarbete för att stegvis minska bolagets klimatpåverkan tillsammans med ökade förväntningar från våra hyresgäster på klimatsmarta och valbara lösningar. I befintligt bestånd ska energianvändningen minska genom smart underhåll samt driftoptimering som innefattar både nya arbetsätt samt översyn av styr- och reglersystem. Koldioxidutsläpp ska minskas genom fortsatta investeringar i förnyelsebara energikällor samt ett minskat byggavfall. Återbruk är en viktig fråga i handlingsplanen för cirkulärt byggande som implementeras i bolagets verksamhet och är en ytterligare metod för att minska klimatavtrycket i byggprojekt.

Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår både i befintligt bestånd och i all nyproduktion. I nyproduktion ska klimatsmarta resesätt underlättas och bolagets mobilitetsstrategi omfattar bland annat kollektiv resande eller användning av gemensamma mobilitetstjänster som bil- och cykelpool.

Familjebostäder är fortsatt engagerade i Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt initiativ inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser.

### Effektiv verksamhetsutveckling

En god lönsamhet över tid och ett stabilt driftöverskott ger utrymme för att investera i stadsutveckling och befintliga fastigheter vilket skapar trygghet och mervärde både för hyresgäster och för stadsdelen.

I syfte att säkerställa full funktionalitet och en effektiv förvaltning i nyproducerade fastigheter har bolaget påbörjat ett arbete med projektoptimering. Det innebär en tydlig uppföljning under garantiperioden och erfarenhetsåterföring av genomförd nyproduktion tillsammans med kvalitetshöjande åtgärder för att trimma fastighetens prestanda.

Att bli mer processororienterade är en viktig del i att utveckla vår verksamhet kommande år. Särskilt viktiga områden där helhetssyn och samverkan är väsentligt för att lyckas är i övergången mellan nyproduktion och förvaltning, i våra underhållsprojekt och för att stärka vårt kunderbjudande. Ett systematiskt arbete har påbörjats för att tydliggöra och kartlägga processer där vi tillsammans skapar värde för kund.

Bolaget har även fortsatt ett fokus på strategisk kompetensförsörjning för att säkerställa kompetens för framtiden. En god arbetsmiljö och en ständig utveckling av medarbetarskap och ledarskap är våra främsta verktyg för att rekrytera och behålla duktiga medarbetare. Ett starkt arbetsgivarvarumärke bygger Familjebostäder starkt för framtiden.

### Ekonomisk utveckling

Bolagets ekonomiska värde genereras av hyresintäkter och värdet på våra fastigheter vilket även är en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. En lönsam utveckling av våra fastigheter, tillkommande intäkter genom nyproduktionen, en stark balansräkning och goda hyresgästrelationer skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi och en hållbar fastighetsportfölj.

En god lönsamhet är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla vår förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd samt genomföra ny- och ombyggnationer. Nyproduktion är fortsatt en attraktiv investering som ger goda intäkter och en stabil avkastning med låg risk. Marknadsmässiga avkastningskrav ställs vid investeringar i nyproduktion.

*För åren 2022-2024 beräknas följande resultat- och investeringsvolym:*

Mnkr	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
	2021	2022	2023	2024	2025
Resultat efter finansnetto/ exkl avyttringar	729/ 341	330	330	315	315
Driftnetto	1 000	1 045	1 103	1 161	1 202
Investeringar	1 572	1 650	1520	1 200	1 140

### Förutsättningar

Resultatet efter finansiella poster beräknas bibehålla sin nivå för år 2023 men förväntas minska något under perioden till följd av minskad nyproduktion och en högre räntenivå. Bolaget räknar med generellt ökade kostnader till följd av stigande priser de kommande åren vilket förutsätter en högre hyresutveckling än tidigare år för en bibehållen lönsamhet.

Bolagets driftnetto fortsätter dock att utvecklas positivt de kommande tre åren främst till följd av ökade intäkter från färdigställd nyproduktion. Under perioden sjunker dock nyproduktionstakten vilket påverkar bolagets resultatförmåga negativt. I befintligt bestånd finns fortsatt en utmaning med en negativ

resultatutveckling utifrån antaganden om en hyresutveckling som inte är i nivå med kostnadsutvecklingen. Det ekonomiska scenariot förutsätter full uthyrning i nyproduktion och bygger på omvärldsfaktorer med ökad inflation och stigande priser.

Pågående arbete och ekonomisk satsning på driftoptimering i befintligt bestånd samt ökat genomförande av planerat underhåll beräknas bidra till en framtida minskning av kostnader för drift, reparationer och skador. I den långsiktiga planeringen ingår även, i linje med kommunfullmäktiges mål, ekonomiska satsningar på stadsutveckling, ökad trygghet och ökad förvaltningskvalité. Bolaget fortsätter att investera i systemutveckling för ökad automatisering, kvalitet, effektivitet och hyresgästservice.

Räntekostnader baserar sig på den av staden bedömda räntenivån samt planerade investeringar. Räntekostnaderna beräknas öka för finansiering av nyproduktion samt till följd av en ökad räntenivå under perioden. Bolaget är i förhållande till värdet på sitt fastighetsbestånd mycket lågt belånat med en belåningsgrad på endast 15 procent 2021 vilket innebär en låg finansiell risk.

Som en följd av att fler lägenheter färdigställs under perioden ökar bolagets avskrivningar framöver vilket påverkar resultat efter finansnetto.

Bedömd investeringsvolym uppgår till drygt sju miljarder år 2023-2027 varav nyproduktionen utgör drygt fem miljarder. I planen tas ingen hänsyn till eventuella förvärvsprojekt. Finansieringen av nyproduktionen sker till största del via lån från stadens internbank. Ersättningsinvesteringar finansieras med egna medel via bolagets kassaflöde.

## Investeringar

Utifrån det långsiktiga målet om 200 nyproducerade bostäder per år ligger i plan att påbörja byggnationen av ca 1 200 lägenheter under femårsperioden 2023-2027. Målsättningen är att hålla en stabil produktionsvolym över tid för att säkerställa lönsamhet, kvalitet och en väl fungerande process från byggstart till färdigställande.

Höga produktionskostnader är fortsatt en utmaning för att nå lönsamhet med rimliga hyresnivåer. Bolagets arbete fortsätter med att sänka trösklarna till marknaden genom att se över upphandlingsformer och kravställande i syfte att bredda marknaden och öka konkurrensen. Stockholmshusen är prioriterade för att spara tid och minska kostnaderna.

För en stabil produktionsvolym är det av väsentlig betydelse att erhålla markanvisningar för att säkerställa byggrätter i projektportföljen. Samverkan med nämnder och förvaltningar är viktigt för att säkra förutsättningar för projekten och korta ledtider kopplat till allt från planarbete till detaljplan, bygglov, produktionstid och slutligen tillträde av lägenheter.

Investeringskalkylen med marknadsmässiga avkastningskrav utgör tillsammans med projektplaner och riskbedömningar beslutsunderlag för en lönsam och hållbar affär.

Gällande befintligt bestånd prioriteras underhåll och ombyggnationer för att säkra sund ekonomi över tid, myndighetskrav, förbättrade energieffekter samt ökad kundnöjdhet och trygghet i våra områden.

### *Projekt med planerad byggstart 2023-2024:*

Namn/plats	Antal lägenheter	Planerad byggstart	Kommentar
Oldmästaren, Bromma	87	2023	I Nockebyhov i västra Stockholm planeras för 87 nya hyresrätter. Som i all nyproduktion uppfylls Stockholms stads högt ställda miljökrav men i Oldmästaren planeras för en ytterligare höjd miljöprestanda.
Pucken, Hägersten-Liljeholmen	112	2024	I kvarteret Pucken i Västertorp med ca 5-10 minuters promenadavstånd från tunnelbanan planeras för drygt 110

Namn/plats	Antal lägenheter	Planerad byggstart	Kommentar
			lägenheter inom satsningen Stockholmshusen.
Spjutsö, Farsta	78	2024	Vid Mårbackagatan planeras för ytterligare 78 lägenheter inom satsningen Stockholmshusen.

*Beslutade projekt över 300 mnkr som pågår under perioden 2023-2025:*

Namn/plats	Antal lägenheter	Slutkostnadsprognos (mnkr)	Prognos färdigställande	Kommentar
<b><u>Älvsjöstaden</u></b>				<i>Älvsjöstaden är ett större stadsutvecklingsområde där Familjebostäder och JM bygger sammantaget cirka 1 500 bostäder i tre etapper.</i>
Jordkabeln 1, Älvsjö	144	453	2023	Inflyttning påbörjas år 2022. Pga gatuarbete kommer 8 lgh flyttas in senare än planerat. Övrigt går projektet enligt plan.
Kraftcentralen 1, Älvsjö	96	311	2024	Projektet pågår enligt plan. I Kraftcentralen 1 planerar vi för 85 lägenheter med planerad inflytt under 2024.
Kabelverket 19, Älvsjö	126	405	2023	Projektet pågår enligt plan. I Kabelverket 19 planeras för 126 lägenheter i tre huskroppar, och 6 LSS-lägenheter med planerad inflytt under 2023.
<b><u>Drevvikshöjden</u></b>				<i>Drevvikshöjden ligger vid Ekebergabacken mellan Farsta och Sköndal. I området ovanför Drevviken och Hökarängsbadet bygger Familjebostäder cirka ca 380 hyresrätter. I området har vi också byggt 202 ungdomslägenheter.</i>
Källvreten 2, Farsta	112	399	2023	Projektet går enligt plan med planerad inflytt under 2023. Ytterligare ett mindre projekt i samma område med 64 lägenheter, Källvreten 4 planeras färdigställas under samma period.
<b><u>Stockholmshus</u></b>				<i>Målet med Stockholmshusen är att spara tid och minska kostnaderna genom att upprepa gestaltningen, bygga seriellt och jobba med överlappande processer. Husen byggs med höga krav på hållbarhet och effektiv energiförsörjning och det ska vara enkelt att resa klimatsmart genom cykel- och bilpooler.</i>
Lådkameran, Enskede/Årsta/Vantör	148	452	2024	Projektet går enligt plan med planerad inflytt under 2024.

## 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

### 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskunknaper är kort



Bolaget erbjuder yrkeslivsintroduktion för såväl unga som för människor som av olika skäl står utanför

arbetsmarknaden. Genom att ta emot stockholmsjobbare samt delta i stadens integrationspakt bidrar bolaget till att olika prioriterade målgrupper ges sysselsättning.

Stort vikt läggs vid att ge ungdomar en bra introduktion till yrkeslivet med en god handledning tillsammans med meningsfulla arbetsuppgifter under sommarjobbperioden. Bolaget erbjuder årligen drygt 100 ungdomar sommarjobb, vilket utgör en stor andel i förhållande till ordinarie personalstyrka på drygt 300 personer.

Under 2022 initierar vi även i samarbete med arbetsförmedlingen en utbildningsinsats för blivande husvärdar. Satsningen riktar sig till kvinnor som står utanför arbetsmarknaden och de erbjuds flera veckors praktik i bolaget.

Inom ramen för arbetet med att säkra den framtida kompetensförsörjningen arbetar bolaget även med att erbjuda högskolestudenter såväl praktik som möjligheter till examensarbete.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet



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



















Familjebostädernas mål är att alla våra hyresgäster ska känna sig trygga där de bor, med sina grannar och i sitt bostadsområde. Bolagets bosociala arbete syftar till att öka tryggheten grannar emellan. Genom trygghets- och säkerhetsåtgärder minskar risken att våra hyresgäster ska utsättas för brott och ökar samtidigt tryggheten i gemensamma utrymmen samt i och omkring bostadshusen.

Familjebostäderna tar ett stort ansvar i våra prioriterade områden, där det finns utmaningar med hög arbetslöshet, låg tillit till samhällets institutioner och en högre upplevd otrygghet än genomsnittet i Stockholms stad. Våra prioriterade områden är Rinkeby/Tensta, Rågsved och Farsta. Ett led i Familjebostädernas arbete är att samverka med övriga fastighetsägare, vilket görs bland annat via fastighetsägarföreningar i Järva, Rågsved, samt Hässelby-Vällingby. Under 2022 utökas trygghetsarbetet med en väktarbil som ronderar i och mellan husen även kvälls- och nattetid.









Bolaget arbetar trygghetsskapande på ett flertal olika sätt. Bland annat genom att:

- 1) Vara synliga och närvarande i våra områden och föra dialog med hyresgäster på förvaltningsområdesnivå i syfte att bygga förtroendefulla relationer och skapa tillit
- 2) Utgå från hyresgästernas upplevelse för att skapa hållbara, trygga och säkra boendemiljöer bland annat genom investeringar i källare och utemiljö.
- 3) Arbeta i bred samverkan tillsammans med flera aktörer och våra hyresgäster för att skapa långsiktiga trygga och trivsamma bostadsområde.
- 4) Bidra till bättre livsvillkor för boende i våra tyngdpunktsområden genom arbetsmarknadsåtgärder och aktiviteter med fokus på barn och unga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön och vid behov samverka med	 Fortsätta	Fortsatt uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
stadsbyggnadsnämnden		
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bevakningskameror monteras i fastigheter där konkreta störningar skapar otrygghet för hyresgäster.</p>
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism	 Fortsätta	<p>Löpande arbete att delta och bidra där det är möjligt och efterfrågas.</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.	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Resultatet från kundenkäten analyseras och förvaltningsmässiga åtgärder utförs utifrån kundens behov.</p>
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande	 Fortsätta	<p>Bolaget medverkar i pågående arbete avseende tillgänglighet. Resultatet från det arbetet avses göras sökbar.”</p>
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet	 Fortsätta	<p>Återkommande samverkansträffar med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolagen samt stadsdelsförvaltningar. Fortsatt arbete genom Rättvist byggande.</p>
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet	 Fortsätta	<p>Erbjuda olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för idrotts- och kulturlivet.</p>
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Förvaltarna för en dialog om trygghetsskapande åtgärder tillsammans med våra lokala hyresgästföreningar i respektive förvaltningsområde.</p>
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar i samverkan med myndigheter och förvaltningar för att motverka oriktiga hyresförhållanden och störningar. Pilotprojekt pågår med Skatteverket i syfte att effektivisera arbetet.</p>
 Skapa förutsättningar för flexibel	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Vid nytecknande av hyresavtal bedöms efterfrågan och</p>











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
lokalanvändning		möjligheter för anpassade användningsområden i aktuellt lokalbestånd.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning i enlighet med respektive bolags underhållspolicy	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Möjligheten för hyresgäster att påverka grad av standardhöjning i den egna lägenheten erbjuds i ombyggnadsprojekt.
 Säkerställa trygga och säkra fastigheter och källarutrymmen i allmännyttan via trygghetsinventeringar	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Information från trygghetsinventeringarna används för att prioritera förvaltningsmässiga åtgärder.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt	 Avsluta	Klar. Efter utvärdering har bolagen renodlat förmedlingen av kompiskontrakt till enbart ungdomar.
 Verka för att befintliga hyresgästlokaler utvecklas genom exempelvis arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget är lyhörd för efterfrågan på marknaden och i närområdet samt stöttar utveckling i uppdragets riktning genom att ställa i ordning lokalen ändamålsenligt.

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

Bolaget bedriver fortsatt ett aktivt vräkningsförebyggande arbete som nu även samordnats organisatoriskt med handläggning för störning och oriktiga hyresförhållanden i syfte att förenkla och effektivisera. Bolaget arbetar utifrån ett etablerat metodstöd där kontakter tas med hyresgäster som upprepat betalt sin hyra sent och i aktuella fall utvecklas dialogen till samverkan med socialtjänst och stadsdelsförvaltning.

I syfte att bidra med försöks- och träningslägenheter, förturer och lägenheter via Bostad Först, så för bolaget ett löpande samarbete med bland annat socialtjänst och stadsdelsförvaltningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. I samverkan med Bostadsförmedlingen bidrar bolaget löpande med dessa typer av kontrakt.
 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 och med hyresgästernas behov och trygghet i fokus	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Kontinuerlig arbete i dialog med arbetsmarknadsnämnd och socialnämnd.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Löpande arbete utifrån framtaget metodstöd tillsammans med stadsdelar samt med systerbolag.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
avhysningar		
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet	 Fortsätta	Arbete pågår att ta fram process och rutin för tillgänglighetsinventering.

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

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

Bolagets strategi och långsiktigt målsättning är att ha en jämn och stabil produktion av nya bostäder med hög kvalitet utifrån kundens behov och förväntningar. Det förutsätter ett aktivt och systematiskt ackvisitionsarbete för att säkerställa att markportföljen fylls på med nya bygggrätter i takt med färdigställande. Bolagets mark erhålls i första hand genom markanvisningar från Stockholms stad där bolaget arbetar med att ta fram, utveckla och förankra projektidéer i huvudsak med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. En del av ackvisitionsstrategin avser att söka markanvisningar där SHIS, kollektivhus eller andra alternativa boendeformer ingår.

För att stärka vårt kunderbjudande, en effektivare förvaltning och nöjdare kunder läggs framåt ett särskilt fokus på att säkerställa en färdigställd nyproduktion med hög förvaltningskvalitet och noll fel.

Under perioden ligger sedan tidigare planering för att påbörja ca 1 200 nya lägenheter. Tillsammans med redan påbörjade projekt innebär detta en fortsatt jämn pågående produktion av nya bostäder och planerat antal färdigställda lägenheter för perioden uppgår till ca 950.





Stockholmshusen är en del i portföljen och ett prioriterat koncept för en lönsam och effektiv nyproduktion som kräver motsvarande prioritering i stadens berörda förvaltningar och bostadsbolag.

Bolaget kommer hålla i en hög nivå på planerat underhåll för att med rätt åtgärder långsiktigt nå energimål och motverka ökade kostnader för reparationer och skador. Bolaget har identifierat ett flertal fastigheter i behov av större ombyggnad där planering pågår.











För att på sikt minska koldioxidutsläpp från byggproduktionen genomförs klimatberäkningar i nyproduktionen.

Familjebostäder kommer fortsatt att aktivt jobba med ”Rättvist Byggande” vilket är en satsning för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och andra oegentligheter på våra byggarbetsplatser.



För att kunna förbättra och utveckla kunderbjudandet arbetar bolaget med marknadsundersökningar och nyproduktionsenkäter till nyinflyttade hyresgäster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation	 Fortsätta	Löpande arbete. Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling
 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	 Fortsätta	Löpande arbete. Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder	 Fortsätta	<p>Löpande arbete. I samband med lokalvakanser görs bedömningen om lokalen är möjlig för ändamålet.</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	 Fortsätta	<p>Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus utifrån ackvissionsarbetet samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag</p>
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar	 Fortsätta	<p>Fortsätta söka markanvisningar där SHIS kan ingå</p>
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus	 Fortsätta	<p>Löpande, i samband med större ombyggnationer, analyseras möjligheten till 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	 Fortsätta	<p>Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus utifrån ackvissionsarbetet samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag. Gestaltningen kommer utvecklas till den lokala miljön.</p>
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet	 Fortsätta	<p>Sker i det löpande arbetet utifrån hyresgästernas behov.</p>
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	 Fortsätta	<p>Fortsätta söka markanvisningar där SHIS kan ingå och genom bostadsförmedlingen erbjuda lämpliga lediga lägenheter i befintligt bestånd.</p>
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ	 Fortsätta	<p>Bolaget har ambitionen att upprätthålla och driva utveckling av processen gällande Stockholmshusen.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus	 Fortsätta	Fortsatt fokus på produktion och ackvisition av Stockholmshus
 Utveckla infrastruktur för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling	 Fortsätta	Arbete pågår för att nå bolagets målsättning om att 90% av hushållen ska ha möjlighet att sortera ut sitt matavfall 2023.
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	 Fortsätta	En del av projektportföljen innehåller mark som kan planeras för studentbostäder.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer	 Fortsätta	En del av projektportföljen innehåller mark som kan planeras för produktion av bostäder för särskilda grupper t.ex. studentbostäder.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme	 Fortsätta	Löpande arbete. Bolagets projektportfölj innehåller projekt planerade för träbyggnation.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Implementeras successivt framåt i våra markskötselavtal att entreprenören ska samverka och samarbeta med staden avseende snöröjning.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft	 Fortsätta	I det löpande arbetet erbjuda olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för kulturlivet.

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















Familjebostäder bedriver med utgångspunkt i bolagets energistrategi ett aktivt arbete för att minska energianvändningen och nå uppsatta energimål. Bolagets höga ambition vad avser att sänka driftskostnader och nå uppsatta energimål kräver initialt ekonomiska satsningar kopplat till driftoptimering samt översyn av styr- och reglerssystem vilket är åtgärder som pågår.







I nyproduktionen arbetar bolaget systematiskt för att klara energikravet 55 kWh/kvm/år för nyproduktion. Bolagets nybyggnadstandard är anpassad för att kraven Miljöbyggnad Silver ska uppnås och en klimatkalkyl görs för byggskedet genom LCA i alla bolagets nyproduktionsprojekt.

Flertalet initiativ pågår för att bidra till minskad klimat- och miljö påverkan exempelvis säkerställa giftfri produktion, minskat byggavfall, ökad matavfallsinsamling både avseende lokaler och bostäder samt förebyggande arbete kring klimatrelaterad sårbarhet i våra fastigheter.

Bolagets klimatmål, s.k. utsläppsbeleg, baseras dels på att bolagets energimål uppnås och dels på bolagets satsningar på egen förnybar energi. Familjebostäder har cirka 6000 kvm solceller på våra tak och kommer fram till 2023 att installera ytterligare 3000 kvm. Batterilager finns i två nyproducerade fastigheter.

Utbyggnaden av insamlingsystem för matavfall pågår i befintligt bestånd. I all nyproduktion är matavfallsinsamling en del av avfallshanteringen från start.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi	 Fortsätta	Fortsätta med energiberäkningar i tidigt skede för att identifiera möjliga projekt. I alla projekt presentera lösningar som kan ge energianvändning under 55 kWh/kvm och år.
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknötning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår	 Fortsätta	Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader. Planering pågår för utbyggnad av utökade laddningsmöjligheter för innerstadens garage samt ytterstadsparkeringar.
 Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi	 Fortsätta	Handlingsplan för cirkulärt byggande ska implementeras i verksamheten. Bolaget följer utvecklingen av Miljöförvaltningens gemensamma vägledning, för byggande bolag i Sthlm, för projektering med cirkulära principer för ombyggnad, nybyggnad och vid rivning.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder	 Fortsätta	Fortsatt implementering av arbetssätt för driftoptimering med målet att skapa rutiner och arbetssätt inom organisationen som lever över tid.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse	 Fortsätta	Arbete pågår med ett åtgärdsförslag för riskklassade fastigheter i befintligt bestånd och för nyproduktion. Åtgärder omfattar förmågan att hantera effekter av värmebölja samt skyfall.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation	 Fortsätta	Ågardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Utifrån antagen mobilitetsstrategi och respektive projekts förutsättningar och platsens behov erbjuds flertalet olika åtgärder i syfte att göra det enkelt att bo utan egen bil.
 Successivt förse alla sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Bolagens parkeringsplatser ska förse med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning enligt följande plan: I innerstadens garage minst 30 procent 2023, 50 procent 2026 och 100 procent 2028. Utanför innerstaden och ytor i hela	 Fortsätta	Arbete pågår med att ta fram en strategi och plan för FBs utbyggnad av laddinfrastruktur. I denna ingår att ta fram ett arbetssätt för att hantera inkomna önskemål om laddplatser och lämplig affärsmodell, administrativ lösning, hyresnivå mm.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
staden med minst 20 procent 2023, 50 procent 2026 och 80 procent 2030. Målen för 2028 respektive 2030 ska i ljuset av teknikutvecklingen prövas 2026.		
 Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Vid projektering fastställs förutsättningarna för solceller och gröna tak i ny- och ombyggnation utifrån affärsmässiga och miljömässiga vinster.
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat	 Fortsätta	All nyproduktion utgår från att primärt välja fjärrvärme

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

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

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. Digitalt först som strategi ställer även höga krav på medarbetarnas förändringsförmåga vilket gör att digitalisering går hand i hand med en utveckling av företagskulturen och interna processerna.

Väl fungerande processer och användarvänliga system med hög grad av automatisering och digitalisering och är en förutsättning för en effektiv verksamhet med hög produktivitet och ett viktigt utvecklingsområde. En utvecklad ärendehantering och en ökad processorientering med ett starkt kundfokus är prioriterade områden för en effektivare organisation och nöjdare kunder. Ökad processorientering syftar även till att förbättra gemensamma arbetssätt i samverkan över hela organisation för att öka värdeskapandet mot kund. Särskilt utpekade resurser finns för stöd i process- och projektutveckling, i syfte att utveckla systematik och kvalitet.

Ökad digitalisering och processorientering innebär en ständig utveckling av våra arbetssätt. Våra arbetssätt är utgångspunkten för hur vi utformar våra arbetsplatskontor. Utifrån förändrade arbetssätt och ökad flexibilitet kommer vi de närmaste åren se över och modernisera våra kontor. Vi ska utveckla våra kontor för att effektivisera och anpassa vår lokalanvändning till förändrade arbetssätt, skapa förutsättningar för ökad helhetssyn och samarbete samt säkerställa att vi är en fortsatt attraktiv arbetsgivare.

Långsiktigt planerat underhåll skapar förutsättningar för minskade förvaltningskostnader och ökad kundnöjdhet. Tillsammans med en effektiv drift och förebyggande förvaltning bidrar det till framtida kostnadsbesparingar och effektiv nyttjande av bolagets resurser. Bolaget arbetar även med att öka ett affärsmässigt agerande hos samtliga medarbetare genom utbildning samt systemutveckling för förbättrad styrning, planering och uppföljning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bedömnings- och utgångspunkt i beslutsunderlag och projektplaner för underhåll</p>
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd	 Fortsätta	<p>Utvärdering pågår av befintliga batterilager utifrån effekt och resultat av lagring av solelöverskott.</p>
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. I enlighet med samarbetsavtal från 2021 monteras smarta lås efter samtycke från brukaren.</p>
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande	 Fortsätta	<p>En effektiv organisation och processer är av strategisk och affärsmässigt betydelse för att nå bolagsövergripande mål. Arbete pågår med att kartlägga och utveckla processer både avseende utveckla och vårda bolagets fastigheter.</p>
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Kontinuerligt arbete med underhållsplan som tydliggör behov och prioriteringar både på kort och lång sikt. Prioritering av åtgärder sker löpande utifrån fastigheternas behov samt risk för skada på tredje man och myndighetskrav.</p>
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet och utgör löpande arbete. Kompetens- och processutveckling sker utifrån omvärld och verksamhetens behov samt i dialog med leverantörer.</p>
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Genom att arbeta med kontinuerlig omvärldsbevakning och kompetensutveckling följs teknikutveckling inom området.</p>
 I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler	 Fortsätta	<p>Löpande arbete. I samband med vakanser görs bedömningen om lokalen är möjlig för ändamålet.</p>
 Sträva efter att upprustning och underhåll inte ska försämra fastigheternas kulturvärden	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Är bedömnings- och utgångspunkt i beslutsunderlag och projektplaner för underhåll</p>
 Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar	 Fortsätta	<p>Utreda förutsättningarna för en muralmålning i Rågsved. Utifrån strategin utreds förutsättningarna i respektive område och projekt.</p>
 Överväga strategiska övertaganden	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget söker aktivt efter</p>

<b>Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet</b>	<b>Status</b>	<b>Bolagskommentar</b>
av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt		möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i det ordinarie ackvisionsarbetet.