

# Utfallsrapport Tertiäl 2 2022

## AB Familjebostäder

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>4</b>
<b>Bolagets uppgift .....</b>	<b>6</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>9</b>
<b>1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige .....</b>	<b>18</b>
<b>1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet .....</b>	<b>18</b>
<b>1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande .....</b>	<b>20</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>21</b>
<b>2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....</b>	<b>21</b>
<b>2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet .....</b>	<b>27</b>
<b>2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring .....</b>	<b>27</b>
<b>2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....</b>	<b>28</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>35</b>
<b>3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser .....</b>	<b>36</b>
<b>3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna .....</b>	<b>37</b>

## Sammanfattande kommentar

### Sammanfattande kommentar

Detta är den andra utfalls- och prognosrapporten för 2022 och fokuserar på utfall och avvikelser i förhållande till den ursprungliga verksamhetsplanen. Sedan planen fastställdes har en rad omvärldsfaktorer förändrats som påverkar kostnadsutvecklingen. Förändringarna förutses dock ha störst påverkan på bolagets resultat och nya byggprojekt först 2023. Under hösten genomförs en upphandling inför byggstarten av 87 hyresrätter i Nockebyhov. Det blir en värdemätare på hur anbud och pris påverkas av det ökade kostnadsläget.

### Fokus på nyproduktion och näringsliv

Familjebostäder fortsätter att bygga nya hyresrätter med målet att bidra till en välfungerande bostadsmarknad. För att säkra ekonomin i pågående projekt följer bolaget kostnadsutvecklingen i nära samverkan med berörda entreprenörer. En inflyttning har skjutits fram på grund av försenade leveranser av köksutrustning, vilket påverkar antalet inflyttade lägenheter som revideras ner till 392. Sedan april erbjuds inte heller trägolv på grund av materialbrist i det underhåll som hyresgästerna kan välja själva (HLU), vilket också är en direkt konsekvens av kriget i Ukraina. Under året ligger planen för byggstarter fast och uppgår till 404. Stockholmshusen är en viktig utveckling av vår nyproduktion. En ny markanvisning beslutades i slutet av 2021 där ambitionen är att uppföra ett Stockholmshus, därmed planeras för totalt åtta nya Stockholmshus de kommande åren. Två av dem har inflyttning 2022, båda i Farsta.

Ett strategiskt näringslivsperspektiv i byggprojektens tidiga skeden ska bidra till att utveckla service och utbud i bostadsområden och samtidigt främja näringslivets tillväxt. Den försämrade konjunkturens påverkan för uthyrningen av lokaler följs noggrant under hösten för att hålla nere vakansgraden.

### Ökad trygghet och service

I den senaste kundenkäten är mer än 8 av 10 nöjda med den service som de får av Familjebostäder som hyresvärd. De senaste fem åren har nöjdheten ökat och ligger nu på en hög nivå, vilket är ett steg mot visionen att skapa en enklare vardag för våra hyresgäster.

Arbetet med en förebyggande förvaltning fortsätter. Mer och riktade resurser läggs i de områden där behoven är störst och kundnöjdheten lägst. Investeringarna i det långsiktiga underhållet av våra fastigheter, ombyggnadsprojekt och nyproduktion ökar till följd av prisökningar och en ökad ambition avseende ersättningsinvesteringar med 50 miljoner till 1700 miljoner under 2022. Antalet e-tjänster och möjligheten för hyresgästerna att utföra sina ärenden via smartphone eller dator fortsätter att utvecklas. Från och med första tertialen 2022 beställs det hyresgäststyrda underhållet helt digitalt. Under hösten förbättras hyresgästerna tillgång till driftinformation per fastighet via Mina sidor ytterligare.

Arbetet för att förbättra tryggheten fortsätter i nära samarbete med både föreningsliv, stadsdelsförvaltningar, andra fastighetsägare, skolor och polisen. Särskilda insatser görs för bättre belysning och tryggare utemiljöer. Ytterligare omkring 10 trygghetspaket planeras i källare och allmänna utrymmen under året. Initiativet ”Trygga trappan” i samarbete med polisen har införts i omkring 20 portar och två garage i Järva. En väktarbil har sedan mars förstärkt närvaron runt våra fastigheter på kvälls- och nattetid. Kommande år läggs ett särskilt fokus på Järva för att kraftsamla våra resurser, stärka vårt trygghetsindex och bidra till det övergripande målet att Stockholm inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025. Trygghetsindex når 79,9 i årets mätning och extra glädjande är att hyresgästerna i Rinkeby ökar sin upplevelse av trygghet från 68 till 74.

### Minskat klimatavtryck

Målet att bli klimatneutrala år 2040 ställer höga krav på omställning. Familjebostäder fortsätter utvecklingsarbetet för att stegvis minska bolagets klimatpåverkan, genom energieffektivisering, smart underhåll och att föra tillbaka elöverskott från solceller till våra fastigheter.

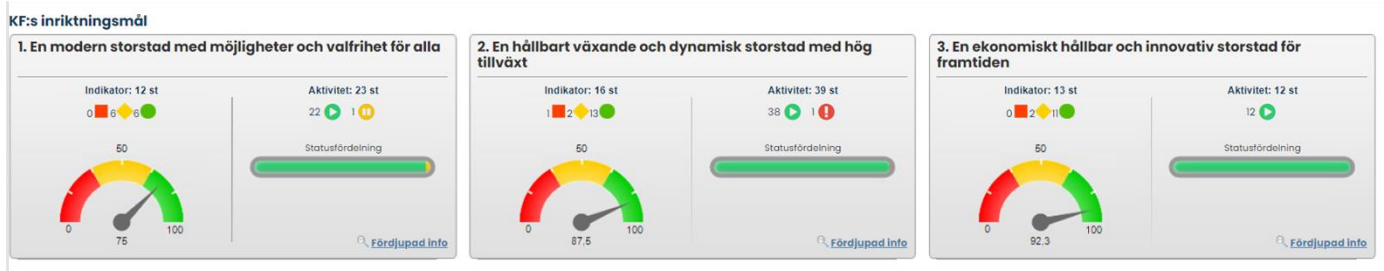
Smarta boendemiljöer för en effektiv drift fortsätter och bidrog till målet att minska energianvändningen med fem procent kunde nås redan i början av 2022. För att fastställa målet för energianvändning i nyproduktion framöver (i dag 55 kWh/kvm/år) pågår en utvärdering av 22 fastigheter som nyproducerats under perioden 2018 till augusti 2022.

Klimatberäkningar för nyproduktion har genomförts för byggskedet i drygt 20 nyproduktionsprojekt. En utredning har genomförts för att bedöma kostnaden för att ersätta de tio största klimatpåverkande byggmaterialen med klimatförbättrade material.

Familjebostäders solcellsmål är att installera drygt 8 000 kvm till 2023, med inriktning på nyproduktion. 2022 utökas ytan med solceller med ytterligare drygt 700 kvm och fram till och med augusti har 513 kvm installerats.

Våra hyresgäster ska ha lätt att göra rätt - sortera sopor och återvinna matavfall. Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår. Fram till och med tertiäl 2 har 80 procent av hushållen anslutits.

I nyproduktion ska klimatsmarta resesätt underlättas. I fyra projekt som har inflyttning under 2022 kommer mobilitetstjänster att erbjudas. En strategi och utrustningsplan arbetas fram för att möta våra hyresgästers behov av att ladda elbilar. För att minska behovet och antalet bilar har en ny bilpool anslutits under året och ytterligare tre cykel- och bilpooler är inplanerade.



## Analys av ekonomisk utveckling

### Helårsprognos

Bolagets prognos för bruttoresultat före skatt uppgår till 330 mnkr vilket motsvarar det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet för 2022. Inflation och därmed prisökningar och höjda räntor driver upp bolagets kostnader men motsvarande intäktsökningar innebär ett bedömt oförändrat resultat jämfört med budget.

Prognos 2 visar på 26 mnkr högre hyresintäkter än budgeterat. Ökningen förklaras av högre intäkter än planerat från färdigställd nyproduktion föregående år. Även intäkter för p-platser, garage, fiberanslutningar och vidarefakturerering ökar i förhållande till budget. Vidare har bolagets sista erbjudande om ombildning inte fått majoritet om förvärv vilket ger en positiv effekt på bolagets hyresintäkter och driftnetto jämfört med budget.

Fastighetskostnaderna prognostiseras bli 14 mnkr högre än budget vilket främst förklaras av högre kostnader för skador, underhåll och drift. Central administration ökar med 12 mnkr främst till följd av högre personalkostnader.

Prognosen för bolagets räntekostnader ökar med 9 mnkr till följd av en högre snittränta hos internbanken där ränteprognosen visar på en ökning från 0,75% till 0,85%. Skuldsättningen är dock något lägre än budget till följd av lägre skuld vid årets ingång.

En bedömning av marknaden indikerar även att avkastningskraven, framför allt för bostäder, logistik- och samhällsfastigheter är på väg uppåt. Detta innebär en risk för lägre marknadsvärden vilket kan innebära nedskrivningsbehov, både i pågående produktion men även i nyligen färdigställda och inflyttade fastigheter. Om nedskrivning behöver göras är svårt att bedöma i detta läge utifrån huruvida det är bestående och hur

stor avvikelsen är gentemot bokfört värde, varför ingen justering för eventuell nedskrivning gjorts i prognos 2.

## Utfall tertial 2

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 31 augusti 2022 om 270 mnkr, vilket är i nivå med föregående år exkl. resultat från försäljningar år 2021. Driftnettot har ökat främst till följd av tillkommande färdigställd nyproduktion vilken även bidragit till högre avskrivningar varför resultat före skatt är i nivå med föregående år. Oro finns att högre prisutveckling kommer att leda till en generellt högre kostnadsbild framöver.

Intäkterna är 80 mnkr högre jämfört med motsvarande period föregående år, vilket främst förklaras av intäkter från nyproducerade lägenheter. Fastighetskostnader är 40 mnkr högre än motsvarande period föregående år vilket förklaras av driftskostnader för nyproducerade byggnader, generella prisjusteringar, ny fastighetstaxering för lokaler samt högre kostnader för skador. De administrativa kostnaderna har ökat till följd av satsning på verksamhetsutveckling och ökade personalkostnader. Avskrivningar är ca 30 mnkr högre jämfört med föregående år till följd av färdigställd nyproduktion. Räntekostnader är ca 2 mnkr högre jämfört med föregående år till följd av högre räntenivå.

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

## Stora projekt och investeringar

Bedömd investeringsvolym uppgår till 1,7 mdkr vilket är i nivå med prognos 1 och en ökning jämfört med budget med 50 mnkr. Ökningen är hänförlig till identifierad prisökningar i pågående nyproduktion samt högre underhållsinvesteringar i befintligt bestånd än budgeterat.

Periodens investeringar uppgår till drygt 1 mdkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt om 0,7 mdkr.

Under perioden i år har bolaget inte erhållit några nya markanvisningar. Att bolaget erhåller markanvisningar är en förutsättning för bolagets förmåga att upprätthålla en byggrättsportfölj som möjliggör produktion av nya bostäder framöver. För att uppnå goda investeringar, med en produktionskostnad och hyresnivå som ger marknadsmässig avkastning, krävs markanvisningar som medger ett större antal lägenheter i respektive projekt.

Under året förväntas antal påbörjade lägenheter uppgå till 404 lägenheter, vilket är nio fler än den ursprungliga planen. Ökningen avser en förändring i sent skede där en förskola gjorts om till nio lägenheter. Filmen 4, Kraftcentralen 1, Färgfilmen 3 och Lådkameran 4 har samtliga påbörjats och sista projektet i Drevvikshöjden, Källvreten 4, planeras att påbörjas under tredje kvartalet.

392 nyproducerade lägenheter planeras att färdigställas under året, vilket är några färre än den ursprungliga planen på 400 lägenheter. 272 är inflyttade per augusti 2022. De projekt som färdigställs för inflyttning under året är Fäboden, Kabelverket 17 (sista etappen i Älvsjö), Järflotta 6, Väddö 2, Källvreten 3, Jordkabeln (första etappen). Planerade inflyttningar i Järflotta 4 har flyttats till januari 2023.

Den prognostiserade investeringsvolymen för nyproduktionsprojekt uppgår till 1,2 mdkr vilket ligger i paritet med budget. De största avvikelserna mellan nyproduktionsprojekten innevarande år redovisas nedan.

Projekt	Prognos 2 2022	Budget 2022	Kommentar till avvikelse
Jordkabeln	173	169	Kostnader skjutna från 2022 till 2023. Slutkostnadsprognosen oförändrad.
Lådkameran	90	246	Exploateringsarbeten har försenats samt att bygglovsprocessen dragit ut på tiden. Slutkostnadsprognoser förändrad med 4 mnkr (ca 1 %) pga justerade entreprenadpriser och utfördelade gem konceptkostnader
Källvreten 1	12	1	Kostnader skjutna från 2021 till 2022 Slutkostnadsprognos oförändrad.

Projekt	Prognos 2 2022	Budget 2022	Kommentar till avvikelse
Ekberga 1	14	2	Kostnader skjutna från 2021 till 2022 Slutkostnadsprognos oförändrad.
Källvreten 2	184	141	Justerad prognos enligt gällande lyftplan. Slutkostnadsprognos oförändrad.
Färgfilmen 3	96	132	Exploateringsarbeten har försenats samt att bygglovsprocessen dragit ut på tiden, slutkostnadsprognos oförändrad
Justeringspost	-100	-200	Central justering

## Bolagets uppgift

Familjebostäders huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. En god lönsamhet över tid tillsammans med nöjda kunder är nyckeln till framgång där driftsöverskottet skapar utrymme för bolaget att investera i stadsutveckling och ökad förvaltningskvalitet.

I uppdraget ingår att förvalta stadens och stockholmarnas förmögenhet i form av hyresbostäder som ska vara tillgängliga för alla. Det innebär ett ansvar att utveckla och förvalta bostäder på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Genom att bygga nya bostäder bidrar bolaget till stadens bostadsförsörjning. Ackvisition för att säkerställa möjligheten till framtida nyproduktion utifrån uppställda volymmål är i fokus tillsammans med att färdigställa energisnåla, uppkopplade hyresrätter med hög kvalitet. Stockholmshusen möjliggör kostnadseffektiva projekt vilket bidrar till rimliga hyror och en nyproduktion som fler har råd att efterfråga.

I det allmännyttiga syftet ligger ett långtgående samhällsansvar för miljö, klimat och människors trygghet. Minskad energianvändning i befintligt bestånd genom en noggrann och optimerad drift tillsammans med att säkerställa en effektiv energianvändning och låg klimatpåverkan i nyproduktionen bidrar till att nå miljö och klimatmål. Familjebostäder är en stor hyresvärd i flera av de områden som har lägre trygghetsindex. Vi investerar mest där behoven är störst.





Digitaliseringen ökar möjligheterna att erbjuda service till hyresgästerna. Fler e-tjänster, effektivare ärendehantering och en moderniserad webbplats ska öka servicen.







Sammanfattningsvis är bolagets vision, Hem för en enklare vardag, en tydlig ledstjärna för vårt arbete som utgår från hyresrätten och det allmännyttiga uppdraget. Vi erbjuder hyresrätter där underhåll och service ingår. Vi renoverar och bygger nytt med framtiden i sikte, energisnålt och uppkopplat. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

## 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 håller en hög ambitionsnivå och har under sommaren erbjudit 100 arbetstillfällen i egen regi för ferieungdomar. I likhet med tidigare år har bolaget säkerställt ett väl fungerande feriearbete genom att anställa egna handledare. Genom denna satsning introducerar vi ungdomar till ett viktigt jobb och arbetar samtidigt för att attrahera framtidens medarbetare. Familjebostäder erbjuder även praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande. Bolaget har under 2022 en deltagare i Allmännyttans traineeprogram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar					<p> Fortsatt samarbete med integrationspakten <b>Analys</b></p> <p>Vi fortsätter vårt samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och olika åtgärder för att skapa sysselsättning för de som står utanför arbetsmarknaden. Inom ramen för integrationspakten tar vi bland annat emot sk Stockholmsjobbare (ingår i indikatorn kommunala visstidsanställningar). Utöver detta uppmanar vi även våra medarbetare till mentorskap via integrationspakten. Vi har även inlett samarbete kring den nya satsningen avseende serviceassistent. Under hösten deltar vi i en utbildningsinsats och erbjuder praktikplats till målgruppen kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden.</p>
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb <b>Analys</b>  Ytterligare 1 person börjar hos oss under september. Utöver detta tar vi emot visstidsanställa inom ramen för en utbildningsinsats i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och arbetsförmedlingen. Vi räknar med att därmed nå målet för året.	1 st	8 st	8 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b>	100	100	100 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  <p>Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ytterligare en person är inplanerad att börja i september. Utöver detta kommer ett flertal erbjudas visstidsanställning hos oss inom ramen för den utbildningsinsats vi gör i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och arbetsförmedlingen för kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden.</p>	1	8	8 st	
	  <p>Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb</p> <p><b>Analys</b></p>	1	8	8 st	
	  <p>Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utifrån vårt erbjudande om 100 platser har 93 ferieungdomar arbetat hos oss i stadens regi. Anledningen till att vi inte når målet detta år är brist på kandidater från arbetsmarknadsförvaltningen. Enligt återkoppling från arbetsmarknadsförvaltningen har denna sommar varit en extraordinär situation då antalet arbetstillfällen har överstigit medel för att anställa. Utöver ferieungdomar via staden har Familjebostäder själva anställt ytterligare 6 ferieungdomar denna sommar. Totalt utfall för bolaget blir därmed 99.</p>	93 st	93	100 st	



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

- ◆ 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.

Under 2021 påbörjades ett utökat arbete avseende översyn och förbättring av framförallt skalskydd i Rinkeby och Tensta, detta utökade arbete har fortsatt under 2022. Initiativet har resulterat i en ökad upplevd trygghet i framförallt Rinkeby jämfört med tidigare år och även i Tensta enligt den årliga kundundersökningen. Som en del av detta arbete under sommaren 2022 har en trygghetsfrämjande aktivitetsyta för framförallt barn och ungdomar i centrala Rinkeby färdigställts.

Boverket har tilldelat Familjebostäder projektpengar för att öka de gröna utemiljöerna och skapa ytor för ökad samvaro i Rinkeby. Projektet som startade i juli 2022 skall vara färdigställt september 2023. Under hösten och våren har trygghets- och belysningsvandringar genomförts i Rågsved för att identifiera var belysning behöver bytas ut och kompletteras.

### Samverkan med polisen

I tyngdpunktsområdena sker regelbunden samverkan med bla polisen, genom exempelvis Platssamverkan Rågsved, Trygg i Rågsved, lokala-BRÅ 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 företagareföreningar.

I Farsta strand har vi under året haft ett extra fokus tillsammans med stadsdelen och polisen för att öka den kollektiva förmågan samt tryggheten i området. Hittills har tre aktiviteter hållits för att ge de boende information samt möjlighet till att träffa representanter från oss, polisen, stadsdelen och andra lokala aktörer.

Regelbunden kontakt på både operativ och strategisk nivå sker med kommunpolisen i Järva. Även deltagande i platssamverkan i Tensta och Rinkeby tillsammans med respektive stadsdel samt aktörer som polisen, trafikkontoret, fastighetsägare, skolor/förskolor, exploateringskontoret och andra lokala aktör. Under hösten 2022 kommer Familjebostäder och polisen att delta vid bomöten med boende och lokala hyresgästföreningar i Järva i trygghetsskapande syfte.

### 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 samt civilsamhället, med syfte att utbyta information, presentera önskemål och utveckla samarbetsområden.

Under sommaren har Familjebostäder tillsammans med Stockholmshem, Svenska Bostäder och Stadsholmen erbjudit meningsfulla sommaraktiviteter för barn och ungdomar som bor hos oss för att stärka trivselen, tryggheten och stoltheten i våra områden. Sommaraktiviteterna har erbjudits och arrangerats i nära samarbete med föreningslivet.

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

I Rinkeby kommer under hösten 2022 ett trygghetsfrämjande samarbete med lokala skolor inledas för att arbeta med ljuskonst med anti-våldsbudskap på Familjebostädernas fasader.









### Väktarbevakning

Sedan 1 mars 2022 ronderar en dubbelbemannad väktarbil Familjebostädernas fastighetsbestånd under kvälls- och natttid. Uppdraget är primärt av förebyggande karaktär och syftande till att, tillsammans med andra aktörer, stärka hyresgästernas upplevda känsla av trygghet. Det stärker också förvaltningsteamens möjligheter att snabbt kunna åtgärda upptäckta brister i fastigheterna.







### 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.







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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön och vid behov samverka med stadsbyggnadsnämnden					<p> Uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utöka marknadsföringen med sociala medier, foliering och övriga samarbetspartners.</p>
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant					<p> Montera bevakningskameror i fastigheter där konkreta störningar skapar otrygghet för hyresgäster. Översyn av befintliga kameror och bedömning av förutsättningarna för nya installationer pågår.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Fortsatt arbete med kontinuerlig översyn av befintliga installationer och genomgång av förutsättningarna för fortsatt bevakning.</p>
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism					<p> Via säkerhetschef har bolaget kontakten med stadens samordnare mot våldsbejakande extremism, deltar i nätverksmöten och genomföra ytterligare aktiviteter om detta efterfrågas.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Planering påbörjad för bättre spridning internt av stadens informationsmaterial för våldsbejakande extremism.</p>
 Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder,					<p> Utifrån analys av kundenkätresultat genomföra förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.</p>					<p>städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger. Deltar i lokala fastighetsägarföreningar.</p> <p><b>Analys</b></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. Kundundersökningen visar att vi gör fortsatta framsteg i flera delar även om service- och produktindex har en något vikande trend. Utemiljö, Rent och Snyggt samt Trygghetsindex har en fortsatt positiv trend.</p> <p>Vi har under 2022 genomfört en riktad insats kring kundbemötande för våra medarbetare som är i dialog och kontakt med våra kunder.</p> <p>Input från hyresgästerna hanteras inför prioritering och beslut av åtgärder. Vidare finns i förvaltningsteamens specialistkompetens om utemiljö, säkerhet, social hållbarhet, oriktiga hyresförhållanden, störningsärenden mm som tillsammans med input från hyresgästerna skapar förutsättningar inför beslut om områdesspecifika åtgärder.</p> <p>En riktad insats pågår med fokus på Järva. Insatserna är bolagsövergripande och syftar till att öka tryggheten och nöjdheten i Järva.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventering en sökbart för bostadssökande					<p> 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. En preliminär inventeringschecklista utifrån definitionen är framtagen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bostäder som är byggda 1996 och senare samt har hiss bedöms som tillgängliga och information om detta finns redan i fastighetssystemet. För att även bostäder i äldre byggnader ska kunna markeras/bli sökbara via bostadsförmedlingen krävs utveckling i fastighetssystemet samt noggrann inventering i samband med avflyttningsbesiktning.</p>
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet					<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><b>Analys</b></p> <p>Pågående samverkan med rättsvårdande myndigheter i utredningsverksamheten.</p>
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och					<p> Erbjudna olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för idrotts- och kulturlivet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>När lämplig lokal blir</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet					ledig skickas förfrågan till berörd förvaltning.
 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><b>Analys</b></p> <p>NKI-resultatet följs upp på flera organisatoriska nivåer i bolaget. Vi har en nära dialog och ett etablerat samarbete med våra lokala hyresgästföreningar där tryggheten är en återkommande punkt på agendan. Våra lokala hyresgästföreningar får i dialogen en möjlighet att påverka utvecklingen och åtgärderna i sin boendemiljö.</p> <p>Syftet med uppföljningen är att vår strävan efter att våra kunder ska få en enklare vardag och att vi vill fortsätta att ta stora steg framåt för att bli en än mer förebyggande service- och förvaltningsorganisation .</p>
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen					<p> Samverkan med myndigheter, 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. Avhjälpa störningar i våra</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>fastigheter genom ett proaktivt agerande.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Har sedan tidigare utvecklat nya arbetssätt genom mer detaljerad statistikföring, fördelat på respektive område och ett mer proaktivt arbetssätt, dels för att fortare kunna avhjälpa störningen, dels för att bättre kunna få en överblick över var och varför störningarna sker. Vi har vidare säkerställt en tät och kontinuerlig dialog med stadsdelsförvaltningarna.</p>
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning					<p> Fortsatt arbete. Vid nytecknande av hyresavtal bedöma efterfrågan och möjligheter för anpassade användningsområden i aktuellt lokalbestånd.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I samband med uthyrningen görs en bedömning om lokalen kan nyttjas av fler aktörer.</p>
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning i enlighet med respektive bolags underhållspolicy					<p> Bolagets ombyggnadsprocess är under utveckling. Möjligheten för hyresgäster att påverka grad av standardhöjning i den egna lägenheten erbjuds i ombyggnadsprojekt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetsättet påbörjat inom ramen för Kv. Draget.</p>
 Säkerställa trygga och säkra fastigheter och källarutrymmen i allmännyttan via trygghetsinventeringar					<p> Information från trygghetsinventeringarna genererar input till förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ett arbete som pågår löpande i våra förvaltningsområden i nära dialog med våra lokala hyresgäster. Lokala hyresgästföreningar får i vår dialog en möjlighet att påverka utvecklingen och åtgärderna i sin boendemiljö.</p> <p>Trygghetsinventeringar som pågår i Högdalen/Rågsved samt i Järva är en metod för att skapa ytterligare underlag för prioritering av åtgärder. Trygghetspaket är ytterligare en åtgärd i syfte att höja boendekvalite och trygghetsindex. Behovet är stort men där utmaning finns att möta efterfrågan utifrån tillhandahålla medel för åtgärderna.</p>
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt					<p> Efter utvärdering fortsätter vi erbjuda kompiskontrakt till ungdomar. Lägenheter om 3 r o k erbjuds på korttidsavtal i max 4 år. Vi öronmärker lämpliga lägenheter som kompiskontrakt för ungdomar när vi skickar dem till bostadsförmedlingen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Efter utvärdering har vi renodlat förmedlingen kompiskontrakt till att gälla enbart för ungdomar. Lägenheter om 3 r o k erbjuds på korttidsavtal i max 4 år.</p>
 Verka för att befintliga hyresgästlokaler utvecklas genom exempelvis					<p> Initiera dialog med Hyresgästföreningen om uppdraget. Dessa lokaler disponeras av Hyresgästföreningen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende					<p>som själva avgör vad lokalerna ska användas till. Bolaget kan stötta en utveckling i uppdragets riktning genom att ställa i ordning lokalen ändamålsenligt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget för kontinuerlig dialog med lokala hyresgästföreningar. Där intresse finns att utveckla lokalen försöker vi hitta samarbeten. På flera av de områden där bolaget har organiserade stadsodlingsplatser finns förråd med utlåning av trädgårdsredskap.</p>
	 <p>Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö</p> <p><b>Analys</b></p>	78,2		78	
	 <p>Produktindex</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kundundersökningen visar att vi gör fortsatta framsteg i flera delar även om service- och produktindex har en något vikande trend och för produktindex når vi inte det övergripande målet för 2022.</p>	76,8		78	
	 <p>Rent och snyggt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Rent och Snyggt har en fortsatt positiv trend men vi når inte målet för 2022.</p>	75,8		77	
	 <p>Serviceindex</p> <p><b>Analys</b></p>	82,2		83,8	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>Kundundersökningen visar att vi gör fortsatta framsteg i flera delar även om service- och produktindex har en något vikande trend. Utemiljö, Ta kunden på allvar, Rent och Snyggt samt Trygghetsindex har en fortsatt positiv trend. Vi når dock inte det övergripande målet för 2022 gällande Serviceindex.</p>				
	<p> Trygghetsindex <b>Analys</b></p> <p>Trygghetsindex går fortsatt bra men vi når inte det övergripande målet för 2022 gällande Trygghetsindex.</p>	79,9		81	
					<p> Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och stadens näringsliv ta fram och implementera spetsprojekt i tio utpekade platser i staden, i syfte att stärka tryggheten och den biologiska mångfalden genom smart växtbeklädnad av väggar <b>Analys</b></p> <p>Deltar i projektet med Fastighet Limkakan 4 i Gubbängen där markbaserad växtvägg planeras på kortsida av huset.</p>
					<p> Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Löpande översyn av organisation och förmåga till krisledning. Fortsatt kontinuitetsplanering och urval av krisledningsövning under året.</p>
					<p> Sammanställning av hantering av systematisk uppföljning av felanmälningar, klagomål och synpunkter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Uppföljning sker årsvis i samband med verksamhetsberättelsen</p>

### 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-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Lägenheterna förmedlas till Stockholms stads stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och SHIS genom Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.

Familjebostäder arbetar vräkningsförebyggande i enlighet med framtaget metodstöd. Vi söker i ett tidigt skede en kontakt med stadsdelsförvaltningarna och de hyresgäster vilka riskerar att i förlängningen bli avhysta från sina hem.

Bolagets insatser för att främja en tillgänglig och äldrevänlig stad utgör en del av befintliga processer och förhållningssätt och redovisas inom respektive område, liksom övriga av stadens program och ägardirektiv. Det rör t.ex. trygghet och säkerhet, fysisk tillgänglighet och sökbarhet om densamma i förmedlingen av bostäder.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter,	  Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter (FOT) inkl Bostad först <b>Analys</b>	62	100	120	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	Tveksamt om årsmålet kommer att uppnås vilket i huvudsak beror på att efterfrågan inte varit i den omfattning som anges i direktivet				<p> Förmedling av FoT, Bostad Först-förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. I samverkan med Bostadsförmedlingen bidrar bolaget löpande med dessa typer av kontrakt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vi bidrar löpande med lägenheter till FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden. Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen.</p>
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende och med hyresgästernas behov och trygghet i fokus					<p> Arbeta i bred samverkan tillsammans med flera aktörer och våra hyresgäster för att skapa långsiktigt trygga och trivsamma bostadsområden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En del av bolagets ordinarie trygghetsskapande arbete</p>
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar					<p> Arbeta med framtaget metodstöd tillsammans med stadsdelar samt med systerbolag.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vi fortsätter att arbeta aktivt med det vråkningsförebyggande arbetet genom framtaget metodstöd och en upparbetad tät dialog samt samarbete med stadsdelarna.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet					 Process och rutin för tillgänglighetsinventering ska utarbetas. <b>Analys</b>  Bostäder som är byggda 1996 och senare samt har hiss bedöms som tillgängliga och information om detta finns redan i fastighetssystemet. För att även bostäder i äldre byggnader ska kunna markeras/bli sökbara via BF krävs utveckling i fastighetssystemet samt noggrann inventering i samband med avflyttningsbesiktning.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända <b>Analys</b>	5	6	6	

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					  Socialnämnden ska i samarbete med äldrenämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholms hem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram rutiner för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd <b>Analys</b>  Vi arbetar proaktivt med vräkningsförebyggande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					åtgärder enligt egna rutiner och av oss framtaget metodstöd i tät dialog med respektive stadsdelsförvaltning.

## 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.

Tillgången till bostäder är en avgörande faktor för de företag och huvudkontor som vill etablera sig i Stockholm. 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. Bolaget bidrar till ett förbättrat företagsklimat genom att bygga fler hyresbostäder och korta kötider i bostadskön.

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

Stockholms kännetecknas enligt stadens vision 2040 av identitetsstarka stadsdelar med levande centrum och trygga offentliga rum. Familjebostäders lokalbestånd om cirka 2000 lokaler är en viktig beståndsdel för att nå visionen, inte minst i våra ytterstadsområden där behovet av näringslivets bidrag till en inkluderande och trygg stadsmiljö och fler arbetstillfällen är än mer påtagligt. Ett särskilt fokus lägger Familjebostäder i Rinkeby, både genom att följa utvecklingen och näringslivets förutsättningar på Rinkebystråket, men också genom en aktiv förvaltning av det flertalet övriga lokaler som finns i området. Särskilda insatser för trygghet planeras för på den så kallade Basargatan, ett stråk parallellt med Rinkebystråket.

Varje näringsidkare som är befintlig eller potentiell hyresgäst är en viktig kund för oss. Bolaget bedriver en verksamhet som arbetar direkt gentemot våra lokalhyresgäster, vilket stärker kunskapen och förståelsen för företagarnas vardag och förutsättningar.

Bolaget hanterar nu effekterna av pandemin, bland annat en något ökad vakansgrad i innerstaden. Extra insatser på marknadsföring av lediga lokaler genomförs.

Bolagets bidrag till Växla upp Stockholm är genom ett proaktivt arbete i vårt bestånd skapa förutsättningar för tillväxt och attraktiva stadsmiljöer.

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





- Under 2022 är planen att påbörja byggnationen av totalt 404 nya lägenheter vilket överstiger budget med nio lägenheter. Anledningen är att en förskola i Älvsjöstaden görs om till lägenheter till följd av en förändring i sent skede i stadsdelens behov av förskoleplatser. Byggnationen omfattar de sista projekten med bostäder i stadsutvecklingsområdet Älvsjöstaden och Drevvikshöjden samt tre projekt i Bandhagen.











392 lägenheter färdigställs under 2022 vilket är en minskning jämfört med föregående prognos till följd av försenade köksleveranser i Järflotta 4 som innebär att projektet först kan färdigställas i början på 2023. Drygt 160 lägenheter färdigställs i Farsta varav 92 lägenheter i Stockholmshusprojekt. Drygt 100 lägenheter färdigställs i Rågsved och resterande lägenheter ligger i Älvsjö. I utvecklingsområdena Älvsjö och Drevvikshöjden ser vi en hög färdigställandegrad av lägenheter under en kort tidperiod vilket har påverkat kötider i samband med uthyrning. Stockholmshuset är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion för att kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter.








Familjebostäder har en strategi och långsiktigt målsättning att ha en jämn och stabil produktion av nya bostäder med hög

kvalitet. De ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrätter har dock påverkats av omvärlden och det pågående kriget i Ukraina. Under 2022 har byggkostnaderna ökat kraftigt vilket innebär att det blir svårare att få lönsamhet i både pågående produktion och framtida byggstarter till rimliga presumtionshyror. Presumtionshyran påverkas även av ett nytt domslut i hovrätten som innebär att hyresjustering av presumerad hyra får uppgå till maximalt 50% av genomsnittlig hyreshöjning. Detta innebär att en högre presumtionshyra kommer behövas för att få lönsamhet i projektet vilket i sin tur ökar risken för strukturella vakanser på grund av en för hög hyresnivå.







Bolaget fortsätter ett aktivt och systematiskt ackvisionsarbete för att säkerställa en markportfölj med nya byggrätter. Ackvisionsarbetet innebär att ta fram, utveckla och förankra projektidéer i huvudsak med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden inom Stockholms stad för att erhålla markanvisningar. Det innebär även krav på en produktion med hög kvalitet utifrån kundens behov och förväntningar. Bolaget kommer under året påbörjat ett arbete för att säkerställa en process från projekt till förvaltning som stärker vårt kunderbudande och ger nöjdare kunder. Bolaget tillför under året även resurser samt ser över arbetssätt för att säkerställa ett garantiskede som uppfyller bolagets kunders förväntningar på hantering av eventuella brister i fastigheten och lägenheten.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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><b>Analys</b></p> <p>Genomförs löpande i samtliga nyproduktionsprojekt</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><b>Analys</b></p> <p>Genomförs löpande i samtliga nyproduktionsprojekt</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><b>Analys</b></p> <p>Utredning av tomställda lokaler på Nordmarksvägen pågår och bedöms klara kraven för LSS-boende. Dialog med Farsta stadsdelsförvaltning fortgår.</p>
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda					<p>🟢 Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackvision samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
nämnder och bolagsstyrelser					Mobilitetsprogram införs till sommaren i kv Järflotta m fl
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar					 Söka markanvisningar där SHIS kan ingå <b>Analys</b>  Inväntar planstart
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus					 Löpande, i samband med större ombyggnationer, analyseras möjligheten till påbyggnad. <b>Analys</b>  Produktion pågår
 Leda arbetet med projekt Stockholmshuset, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga arbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshuset ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshuset <b>Analys</b>	183	183	183	 Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshuset, intensifiera ackquisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag. Gestaltningen kommer utvecklas till den lokala miljön. Företrädesvis i 60-70-talsbeståndet <b>Analys</b>  Inväntar planstart för ställningstagande om markanvisningarna lämpar sig för Stockholmshuset
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet					 Utreda och utvärdera våra rutiner och villkor för internkon samt vilket utfall dessa genererar. <b>Analys</b>  Pilotprojekt pågår i samarbete med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Svenska Bostäder.</p> <p>▶ Vi tillser att vid uthyrning av nyproduktion fördela lägenheter till den interna kön för att verka för god rörlighet i det egna beståndet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I varje nyproduktionsprojekts inflyttningsetapp annonseras lämpligt antal lägenheter utifrån efterfrågan i den interna kön.</p>
<p> Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper</p>					<p>▶ Söka markanvisningar där SHIS kan ingå</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inväntar planstart för Kistvägen</p>
<p> Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ</p>					<p>▶ I samverkan med SBK och Explo delta i utveckling och breddning av process inom Stockholmshusen</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget är redo att medverka vid initiativ från SBK och Explo</p>
<p> Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus</p>	<p>  Antal färdigställda lägenheter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>392</p>			400	
	<p>  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under året kommer projekt avslutas som gör att antal lägenheter i bolagets portfölj minskar. Under året har hittills inga nya markanvisningar hittills erhållits, vilket påverkar bolagets prognos för</p>	4 000	4 000	4 800	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	året.				<p> Ökat fokus på produktion och ackvisition av Stockholmshus</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Två markanvisningar sökta under 2022.</p>
<p> Utveckla infrastruktur för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling</p>					<p> 2023 ska 90% av våra hushåll ha möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Inventering av samtliga flexpunkter är gjord, underlag och budget finns. Under 2021 kommer i första hand samtliga fastigheter där det går att komplettera med kärll eller molok för matavfall implementeras.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Familjebostäders arbete med att införa matavfallssortering i befintligt bestånd är nu avslutat avseende de hämtställen där det är möjligt att införa utsortering av matavfall på ett kostnadseffektivt och icke komplicerat sätt. Kvar finns ett antal fastigheter i innerstaden där avfallshantering överlag är komplicerat och där det kommer att krävas investeringar för att lösa problematiken samt de fastigheter som har sopsug, där vi avvaktar att Stockholm Vatten och Avfall AB:s anläggning i Högdalen ska bli färdigställd för att möjliggöra utsortering med hjälp av "gröna påsen". I nyproduktion har Familjebostäder alltid utsortering av matavfall.</p>
<p> Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt,</p>	<p>  Antal påbörjade studentlägenheter</p> <p><b>Analys</b></p>	0	0	0	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
både temporära och stadigvarande					<p>🟢 En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för studentbostäder men inga planerade byggstarter 2022.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Projektportföljen innehåller studentbostäder inom kv Länsmannen</p>
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer					<p>🟢 Söka markanvisningar där kollektivhus kan ingå. Studentbostäder ingår i befintligt projektportfölj.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Innehåller studentbostäder inom kv Länsmannen. Ackvisition för kollektivhus pågår</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><b>Analys</b></p> <p>Produktion pågår</p>
	 🟢 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag <b>Analys</b>	340	404	200	<p>🟢 Målvärdet är i enlighet med av KF satt mål. Bolaget har en prognos för helåret där 404 lägenheter beräknas att påbörjas varav merparten planeras att starta under första tertialet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets prognos för helåret har justerats med ytterligare nio lägenheter och uppgår till totalt 404 lägenheter.</p>
	 🟢 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi <b>Analys</b>	0	0	0	<p>🟢 Ackvisitionsarbete inkluderande SHIS pågår, markanvisningar som inkluderar SHIS har inte erhållits.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Möjligheten utreds kontinuerligt i hela ackvisitionsprocessen.</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. Nya bilpooler tillförs löpande, just nu är sex stycken aktiva i beståndet. En utveckling av mobilitetserbudandet innebär att nya lösningar kommer att prövas som inkluderar både en modell för investering och förvaltning av framtida tjänster. Bland annat inleddes ett pilotprojekt för leveransboxar under 2021, projektet har förlängts och utvärderas under hösten.

Familjebostäder har tagit fram en plan för utbyggnationen av laddinfrastruktur för att nå stadens etappvisa målsättningar mot 2030. Genom samarbetet med Stockholm parkering bedöms första etappmålet om laddning i garage att nås. Bolaget analyserar nu ändamålsenlig teknik och lämpliga affärsmodeller för fortsatt utbyggnad på ekonomiskt sunda grunder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter					<p> Implementerar successivt i våra markskötselavtal att entreprenören ska samverka och samarbeta med staden avseende snöröjning. Inväntar Trafikkontorets arbete.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Trafikkontoret har inte initierat något.</p>

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft					<p> Erbjuder olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för kulturlivet. Möjliggöra för att flera kulturlokaler tillskapas och vara öppen för att befintliga lokaler kan samnyttjas.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kulturskolan och biblioteket i Årsta har flyttat tillbaka till sina nyrenoverade lokaler. Fortsatt samarbete med kulturförvaltningen och övriga kulturaktörer för att hitta lämpliga lokaler som främjar stadens kultur- och nöjesliv.</p>
					

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>❗ Kulturnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsdelsnämnder, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ansvara för stadens deltagande i Wall Street Stockholm</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Oklar status och aktualitet.</p>

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

- ◆ Bolagets energimål (värme) på minst - 5% till år 2023 har uppdaterats med nya graddagar enligt SMHI. Bolagets energimål har räknats om utifrån detta till 108 kWh/kvm, jämfört tidigare 115 kWh/kvm. Familjebostäderna har hittills minskat sin energianvändning med -5,8%, sedan 2018.

Bolaget arbetar systematiskt med att klara energikravet på nyproduktion från Stockholms Stad. Under perioden 2018- aug 2022 har 22 nyproducerade fastigheter, vilket motsvarar 45 byggnader, färdigställt och är nu under utvärdering. När fastigheterna driftsätts börjar energiuppföljningen. Identifierade brister rättas till så fort som möjligt. Ett gott samarbete med entreprenör och bolagets energiexperter samt driftorganisation är en viktig förutsättning. Detta arbetssätt ökar möjligheten att nå ställda krav och ger bra erfarenhetsåterföring till projektering av kommande fastigheter. Huvuddelen av nyproduktionen ligger nu runt energikravet 55 kWh/kvm.

Batterilager finns i två nyproducerade fastigheter. En av fastigheterna har 550 kvm solceller och stort batterilager med målsättning att all sol ska nyttjas i fastigheten. Genom att optimera inställningar till batterierna har egenanvändningen av sol under 2022 ökat till 90%.

Bolagets klimatmål, s.k. utsläppsbeleg, baseras dels på att bolagets energimål uppnås och dels på bolagets satsningar på egen förnybar energi. Familjebostäder har knappt 7000 kvm solceller på våra tak.

Familjebostädernas sista nybyggnadsprojekt, kvarter Kraftcentralen 1, i Älvsjöstaden använder fossilfritt bränsle i markentreprenaden. Bränslet som används är HVO100 i arbetsmaskiner och redovisningen sker månadsvis till Familjebostäder och är en åtgärd som bidrar till att bolaget når sitt utsläppsbeleg.

NCC som bygger kvarter Kraftcentralen 1 har tagit ett bolagsbeslut att arbeta med klimatförbättrad betong i samtliga husbyggnadsprojekt. Betongen som används ger ca 10% klimatförbättring. De tre byggnaderna i Kraftcentralen 1 kommer därmed få lägre klimatavtryck.

Familjebostäder har deltagit i ett utvecklingsprojekt med Statens Geotekniska Institut (SGI) där bolaget har beräkna klimatpåverkan från ett pågående nyproduktionsprojekts grundläggningsarbete. Detta är i dagsläget inte en del av en klimatdeklaration, men frågan utreds av Boverket. Projektet som har beräknats är Färgfilmen 3 i Bandhagen. Resultatet från beräkningen indikerar att grundläggningen bidrar med en relativt stor klimatpåverkan jämfört med övriga beräknade byggdelar. Viktigast åtgärder för att minska klimatpåverkan från grundläggningsskedet är att ställa krav på förnybara bränslen vid transporter samt klimatkrav vid spontning.

Vid byte av spishällar i flertalet byggnader inom Familjebostädernas bestånd i Farsta uppkom ett överskott på ca 100 glaskeramikhällar. För att undvika att dessa hällar blev till avfall så har hällarna förmedlats på både interna och externa marknadsplatser för återbruk, Stocket och CCBUILD. Hittills har drygt hälften av spishällarna gått till återbruk främst till olika skolor och förvaltningar inom Stockholm stad. Utsläpp på knappt ett ton CO<sub>2</sub>e har kunnat sparas jämfört med att nya spishällar skulle ha köpts.







Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår både i befintligt bestånd och i all nyproduktion och bolaget kommer nå 82 % anslutna hushåll 2022. Förseiad nyproduktion är förklaringen till att vi inte når vår tidigare prognos. År 2024 när Optibag alternativet blir möjligt bedömer bolaget att samtliga fastigheter kommer ha matavfallsinsamling.








Familjebostäder arbetar för att möta stadens ambitiösa mål avseende utbyggnad av laddinfrastruktur. Som en del av planering för detta sker nätutredning avseende kapaciteten i elnätet för att möjliggöra utbyggnad. Denna utredning omfattar inledningsvis drygt 60% av bolagets garage- och parkeringsplatser. Baserat på resultat av nätutredning för drygt 30 fastigheter med byggår från 60-70-talet (Farsta och Rinkeby/Tensta) kan konstateras att för varje laddplats tillkommer utöver installation och materialkostnad även drygt 6000 kronor i kostnad för utökad elkapacitet. Dessa 30 fastigheter omfattar 25% av bolagets garage- och parkeringsplatsbestånd.




Handlingsplan för biologisk mångfald är klar och ingår i bolagets budgetarbete fr.o.m 2022.






Under tre år ska klimatanpassningsåtgärder för hög- och medelrisk fastigheter genomföras och åtgärder för att bland annat skydda undercentraler, elcentraler, hissar och vattenförsörjningssystem för skyfall ska vara klara år 2025. Åtgärder för övertemperatur samordnas bl.a. med bolagets handlingsplan för biologisk mångfald och arbetet med att värna höga skuggande träd.

Med stöd av trafikkontoret har bolaget genomfört mätning av buller inomhus pga trafik i ett urval av fastigheter. Trafikkontoret ger bidrag för bullerreducerande åtgärder för fönster i fastigheter som är bullerstörda pga trafik. Familjebostäder utreder möjliga åtgärder för berörda fastigheter.










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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 införs som standard för nyproduktionsprojekt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Verktyg/program för att verifiera möjliga energilösningar i tidigt skede har identifierats.</p>
 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					<p> Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Förbereds i samtliga nyproduktionsprojekt</p>
 Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi					<p> Handlingsplan för cirkulärt byggande ska implementeras i Familjebostäders verksamhet. Under 2022 utvecklas av Miljöförvaltningen gemensam vägledning, för byggande bolag i Sthlm, för projektering med cirkulära principer för ombyggnad, nybyggnad och vid rivning. FB deltar i referensgruppen.</p> <p><b>Analys</b></p>






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Stadens centrala arbete med vägledning för projektering för cirkulärt byggande i ombyggnation och nyproduktion är i avslutande skede. Familjebostäder deltar.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder					 Fortsätta med etablerat arbetssätt för driftoptimering och kontinuerligt vidareutveckla med ständiga förbättringar <b>Analys</b> 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. <b>Analys</b> Synkroniseras med handlingsplan för biologisk mångfald och ingår i projekteringsanvisningar för nyproduktion
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation					 Implementera bolagets antagna mobilitetsstrategi i nyproduktion. Utifrån projektets förutsättningar och platsens behov erbjuds flertalet olika åtgärder i syfte att göra det enkelt att bo utan egen bil. <b>Analys</b>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Mobilitetsprogram införs under hösten i kv Järflotta
 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 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.					 Det pågår ett arbete 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. <b>Analys</b> Arbete pågår för att ta fram en plan för utbyggnad av laddinfrastruktur. Parallellt pågår utredning av kapaciteten i befintliga elnät som en förutsättning för att möjliggöra utbyggnad. Utredningen omfattar inledningsvis drygt 60% av bolagets garage- och parkeringsplatser. Familjebostäder och Stockholm parkering har ingått ett avtal kring utbyggnad i innerstadsgarage i bolagets bestånd. Bedömningen är att volymmålen förekommer efterfrågan bland bolagets bilplatshyresgäster och medför därmed en osäkerhet om återbetalning på investering samt ökade administrativa kostnader för hantering av hyresavtal mm.
 Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats					 Detta erbjuds i dag. Det pågår ett arbete med att ta fram en strategi och plan för FBs utbyggnad av laddinfrastruktur utifrån de nya målen. I denna ingår att ta fram ett arbetssätt för att hantera inkomna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>önskemål om laddplatser och lämplig affärsmodell, administrativ lösning, hyresnivå mm.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbete pågår för att ta fram en plan för utbyggnad av laddinfrastruktur i befintligt bestånd. Inkomna förfrågningar från bilplatshyresgäster behandlas och bedöms per förfrågan. Huvuddelen av bolagets garageplatser hanteras av Stockholm parkering AB.</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><b>Analys</b></p> <p>Standard för solceller framtagna inför beslut under hösten</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><b>Analys</b></p> <p>Fjärrvärme är alltid primär värmekälla i vår nyproduktion</p>
	<p> Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p> <p><b>Analys</b></p>			100 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling <b>Analys</b>  Av staden höjd ambitionsnivå redan 2022 som bolaget bedömer möjlig att nå först 2023.			90 %	 Matavfallsplan <b>Analys</b>  Matavfallsplan finns som styr på att nå minst 90% anslutna till år 2023
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) <b>Analys</b>			100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet <b>Analys</b>			100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent <b>Analys</b>			100 %	
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b>			1 244 MWh	 Energistrategi <b>Analys</b>  Bolagets solcellsytta utökas med 2300 kvm till år 2023. 2019: 5825 kvm 2023: 8000 kvm
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)			130 kWh/m2	 Långsiktig energiplan <b>Analys</b>  Påbörjat

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>				
	 Minskning av CO2e till 2023 <i>Analys</i>			1 800 CO2e	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) <i>Analys</i>			4 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter <i>Analys</i>			255,7 GWh	
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden <i>Analys</i>  Arbete påbörjat.
					 Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ingår i plan för långsiktigt underhåll, åtgärder genomförda senast 2025 för högrisk och medelrisk fastigheter</p>
					<p> Stockholm Vatten och Avfall AB ska i samråd med kommunstyrelsen ta fram ett stadsövergripande kommunikationskoncept för ökad matavfallsinsamling i stadens verksamheter i samarbete med stadsdelsnämnderna, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, utbildningsnämnden, socialnämnden och servicenämnden</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholm vatten och avfall leder arbetet i samarbete med SLK med att ta fram ett kommunikationsunderlag som ska användas av stadens förvaltningar och bolag för att uppmuntra de egna verksamheterna att matavfallssortera. Materialet kommer att innehålla såväl bilder som gemensamma budskap.</p>

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



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

- Pågående oroligheter i omvärlden som bidrar till hög inflation och ökade räntor påverkar bolagets finanser och utmanar bolagets resultat i förhållande till budget. För en långsiktigt hållbar ekonomi arbetar bolaget systematiskt för att effektivisera drift och förvaltning genom egenkontroll och förebyggande rondering i fastigheterna. Vidare görs en större satsning på en optimerad och noggrann drift som även ska bidra till lägre energiförbrukning och därmed lägre kostnader. Bolaget arbetar strukturerat och proaktivt med långsiktigt planerat underhåll för att bidra till framtida kostnadsbesparingar.





Familjebostäder har en god finansiell ställning med en låg belåningsgrad och hög soliditet. Detta innebär att bolaget har en finansiell styrka och möjlighet till en mer offensiv strategi vad avser investeringar. Marknadsmässiga avkastningskrav ställs fortsatt i samband med investeringsbeslut och bolaget har under året utvecklat investeringskalkylen för ny- och ombyggnation både för ökad transparens och för att säkerställa lönsamma och hållbara affärer. En mer aktiv bolagsstyrd förvaltning, genom köp och försäljning av fastigheter bidrar även till att skapa både ett socialt och ekonomiskt hållbart bolag.



Bolaget arbetar med att utveckla och säkerställa ett affärsmässigt agerande hos samtliga medarbetare genom utbildningar samt utveckling av bolagets beslutsstödsystem för förbättrad styrning, planering och uppföljning. Interna utbildningar i fastighetsekonomi, kalkylering och värdering har hållits under våren tillsammans med fortsatt utveckling av beslutsstödet, bland annat förbättrad stöd för underhållsplanering och uppföljning. I beslutsstödet implementeras nu även en lokalmodul för simulering och förbättrad prognostisering av lokaluthyrning och kontrakt.

Väl fungerande och användarvänliga system med hög grad av automatisering och digitalisering och är en förutsättning för ökad effektivitet och produktivitet och ett viktigt utvecklingsområde. Bolaget har fortsatt arbetet med en utvecklad ärendehantering och en ökad processorientering för en effektivare organisation och nöjdare kunder.

Den höga inflationen påverkar bolaget leverantörer och dialoger pågår för att säkerställa en leverans och hantera prisökningar. Från 1 september har taxehöjningar för fjärrvärme och fjärrkyla aviserats.

Inför årsskiftet bevakas även marknadsmässiga förutsättningar kopplat till avkastningskrav och därmed värdet på bolagets fastighetsbestånd och pågående projekt. Höjda driftskostnader och räntor påverkar potentiella investerarens krav på avkastning och kan innebära att marknadsvärdet kommer att falla med 5-10 %. Vid ett sådant scenario finns det en risk att nedskrivningsbehov uppstår i ett antal fastigheter, både i pågående nyproduktion och nya fastigheter som är inflyttade de senaste åren. Om nedskrivning behövs göras är svårt att bedöma i detta läge utifrån huruvida det är bestående och hur stor avvikelser är gentemot bokfört värde.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b>			5,5 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b>	3,03 %	1 700 mnkr	1 650 mnkr	
	 Direktavkastning <b>Analys</b>			1,9 %	
	 Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>  Risk för högre driftkostnad/kvm till följd av stigande priser och högre indexregleringar.			669	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 ● Driftnetto/kvm <b>Analys</b>			694	
	 ● Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b>	270	330	330	

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

#### ● Systematiskt kvalitetsarbete

I linje med stadens vision om att vara världens mest innovativa och smarta stad har Familjebostäder "digitalt först" som övergripande strategi. Familjebostäder ska uppnå verksamhetsmålen genom en högre grad av digitalisering. En strategi för att peka ut riktning och på en övergripande nivå beskriva hur mål och visioner är under framtagande.

Störst genomslag av de digitala satsningarna sker hos våra hyresgäster. Bolagets fastighetssystem, FAST2, skapar möjligheter till fler e-tjänster, förbättrad service och minskar administrationen varför utvecklingsmöjligheterna som det nya systemet erbjuder har fortsatt hög prioritet i bolagets utvecklingsagenda. Familjebostäder nya avtal för kommunikationstjänster möjliggör för bolaget att successivt kunna leverera nya tillkommande tjänster till våra hyresgäster som ligger i linje med den samhällsutveckling som sker.


Internt spelar digitalisering en viktig roll för automatisering och effektivisering av bostadsbolagets inre arbetsprocesser. Bland annat provas 3D-scanning av fastigheter för att tillgängliggöra träffsäkra och analyserbara digitala gestaltningar.









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









#### Effektiv lokalanvändning

Bolaget har sett över arbetsplatskontoren i syfte att utveckla och effektivisera nyttjandet. En mindre pilot avseende nya arbetsätt har genomförts i ett av bolagets kontor och erfarenheterna därifrån tillvaratas i ett fortsatt bolagsövergripande projekt. Målsättningen är att bolagets arbetsplatser ska vara verksamhetsanpassade, attraktiva och effektiva samt stödja ett processorienterat arbetsätt.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden					<p>● Bedömnings- och utgångspunkt i projektplaner för underhåll</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bedömning av bevarandebehov baserat på kulturhistorisk klassning införlivad i beslutsprocess som särskild punkt. Därutöver görs, om möjligt, motsvarande bedömning även för fastigheter utan klassning. Syftet är att erhålla underlag som</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					bättre belyser hållbarheten ur ett helhetsperspektiv.
 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 solelöverskott lagras istället för att sälja till elnätet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utvärdering pågår.</p>
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås					<p> Under 2021 togs ett samarbetsavtal fram. Enligt avtalet monteras smarta lås på hyresgästernas dörrar efter brukarens samtycke, tillgången till portarna sköts via bolagets Aptus som läggs i nyckelgömmor.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Enligt samarbetsavtalet monteras smarta lås på hyresgästernas dörrar efter brukarens samtycke.</p>
 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><b>Analys</b></p> <p>Arbetssättet testas under 2022 inom ramen för pågående ombyggnationsprojekt.</p>
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras					<p> Uppdatera underhållsplanen och hur den genereras och förvaltas kontinuerligt. Kortsiktigt höja planeringshorisonten och tydliggöra behovsbenämning och prioriteringsstruktur. Därefter tydliggörande av prioriteringsmodellen för att underlätta prioriteringsförandet och upprätta en sekvenserad lista på</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>åtgärder som kan resursplaneras löpande.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Systemstödet för underhållsplanen har utvecklats vilket ger goda förutsättningar för en mer långsiktig planering. Vi arbetar för att systematiskt uppdatera underhållsplanen så att den framgent omfattar hela fastighetsbeståndet vilket är ett omfattande arbete som kommer att ta tid.</p>
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens					<p> Ständigt se över vårt inköpsarbete genom att följa tydliga processer och riktlinjer. Dialog med verksamheten samt våra leverantörer</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med översyn av processen kopplat till verksamhetens behov är påbörjat.</p>
 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 ca 45% av beståndet för att kunna säkerställa inomhusklimatet genom aktiv optimering och det arbetet fortlöper.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					pågår kontinuerligt.
 I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler					<p> I samband med lokalvakanser görs bedömningen om lokalen är möjlig för ändamålet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>När lämplig lokal blir ledig fråga stadsdelen om behov finns och se över möjligheten att bygga om till LSS-boende. Utredning om tomställda lokaler på Nordmarksvägen kan vara lämpliga att bygga om till LSS-boende pågår. Stadsdelen är delaktiga i arbetet.</p>
 Sträva efter att upprustning och underhåll inte ska försämra fastigheternas kulturvärden					<p> Bedömnings- och utgångspunkt i projektplaner för underhåll</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bedömning av bevarandebehov baserat på kulturhistorisk klassning införlivad i beslutsprocess som särskild punkt. Därutöver görs, om möjligt, motsvarande bedömning även för fastigheter utan klassning. Syftet är att erhålla underlag som bättre belyser hållbarheten ur ett helhetsperspektiv.</p>
 Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar					<p> Utredda förutsättningar för en muralmålning i Rågsved</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Dialog pågår med Stockholm konst.</p>
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska					<p> Bolaget söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i det ordinarie ackvisitionsarbetet.</p> <p><b>Analys</b></p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt					Pågår
	 Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b>	84		84	
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut <b>Analys</b>			0 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts <b>Analys</b>  Reviderad målsättning till 70% till följd av resursbrist.			100 %	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts <b>Analys</b>			100 %	
	 Index Bra arbetsgivare <b>Analys</b>	84		84	
	 Sjukfrånvaro <b>Analys</b>	5,2 %	5,5 %	5,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b>	2,5 %	2,5 %	2,5 %	
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts <b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Genomgång av behörigheter i Agresso görs enligt rutin två gånger per år.