



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

Sid. 1 (41)
2023-02-21

Utfallsrapport VB 2022

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Bedömning av bolagets interna kontroll	6
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	6
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	6
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	8
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	17
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	17
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	19
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	20
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	20
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	20
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	25
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	26
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	27
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	34
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	35
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	36

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljningsrapport näringsliv - FAMBO2022

Bilaga 2: FB 2023_62_Dataskyddsombudets årsrapport_2022

Bilaga 3: FB Stora Investeringar T3 2022

Bilaga 4: Uppföljning av Intern kontroll 2022 Familjebostäder

Bilaga 5: Personalredovisningsblankett 2022

Sammanfattande kommentar

2022 har påverkats av kraftiga omvärldsförändringar som påverkat fram för allt kostnadsutvecklingen. Trots ökande priser på byggmaterial, stigande fasta taxor och räntekostnader har pågående byggprojekt kunnat fullföljas och servicen till hyresgästerna upprätthållas. Årets resultat blev mot bakgrund av samhällsutvecklingen lägre än Kommunfullmäktiges mål på 330 mnkr och landade på 319 mnkr.

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 sköts fram på grund av försenade leveranser av köksutrustning, vilket påverkade antalet inflyttade lägenheter som slutade på 392. Under året byggstartades 404 nya hyresrätter.

Stockholmshusen är en viktig utveckling av vår nyproduktion. En ny markanvisning beslutades i slutet av 2021 där ambitionen är att uppföra ett Stockholmshus och därmed planeras för totalt sex nya Stockholmshusprojekt de kommande åren. Två Stockholmshus med motsvarande 125 lägenheter hade 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 konjunktorens påverkan för uthyrningen av lokaler följs noggrant. Vakansgraden i våra kommersiella lokaler låg i slutet av året på något lägre nivå än 2021, cirka 6 procent.

Ökad trygghet och service

I den senaste kundenkäten var 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 kvar 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, ombyggnationsprojekt och nyproduktion landar på budgeterad nivå.

Antalet e-tjänster och möjligheten för hyresgästerna att utföra sina ärenden via smartphone eller dator fortsätter att utvecklas. I januari 2023 beställs det hyresgäststyrda underhållet för andra året helt digitalt. Under hösten förbättrades hyresgästerna tillgång till driftinformation per fastighet via Mina sidor ytterligare.

För fjärde året ökade vårt trygghetsindex i den årliga hyresgästenkäten och når 79,9. Störst ökningen skedde i Rinkeby som ökade från 68 till 74. Även i våra tyngdpunktsområden i Söderort; Rågsved och Farsta, ökade tryggheten. 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 genomfördes i källare och allmänna utrymmen under året. Initiativet ”Trygga trappan” i samarbete med polisen infördes i omkring 20 portar och två garage i Järva. En väktarbil förstärker sedan i mars 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.

Minskat klimatavtryck

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

Förvaltningens driftoptimering bidrog till att minska energianvändningen med 3,7 procent under 2022. Klimatberäkningar har genomförts i byggskedet för drygt 20 nyproduktionsprojekt sedan 2018. Under året

har dessutom två projekt i tidigt skede klimatberäknats, Södra Fagersjö och Oldmästaren i Nockeby, och ett projekt har klimatberäknats avseende grundläggning. En utredning har genomförts för att bedöma kostnaden för att ersätta de tio största klimatpåverkande byggmaterialen med klimatförbättrade material.

Familjebostädernas solcellsmål är att installera drygt 8 000 kvm till 2023, med inriktning på nyproduktion. 2022 utökades ytan med solceller med ytterligare 500 kvm och vid årets slut var den totala ytan 7500 kvm. Totalt producerades 760 000 kWh solel.

Våra hyresgäster ska ha lätt att göra rätt - sortera sopor och återvinna matavfall. Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår. Vid årets slut hade ytterligare 1600 hushåll anslutits, totalt 82 procent av alla våra hyresgäster.

I nyproduktion ska klimatsmarta resesätt underlättas. I fyra projekt som hade inflyttning under 2022 kommer mobilitetstjänster att erbjudas. En strategi och utrullningsplan 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

Bolaget redovisar ett resultat för helåret 2022 om 319 mnkr vilket är under budgeterad nivå på 330 mnkr. Ökade fastighetskostnader samt utredningskostnader i projekt i tidiga skeden som inte kan genomföras gav upphov till sk förgäveskostnader, förklarar det lägre resultatet.

De totala intäkterna uppgår till 2 275 mnkr vilket är 36 mnkr högre än budget och 124 mnkr högre än föregående års intäkter. De högre intäkterna förklaras främst av tillkommande intäkter från nyproduktionen och resultatet i den årliga hyresförhandlingen för befintligt bestånd.

Det rådande marknadsläget fortsätter utmana våra lokalhyresgäster även om 2022 års helårsutfall visar på en tillfällig återhämtning. Vakansgraden för lokaler ligger på drygt 6 procent att jämföra med knappt 8 procent 2021. Även hyresreduktioner och rabatter ligger något lägre än föregående år. För bostäder är vakansgraden fortsatt låg.

Fastighetskostnaderna uppgår till 1 222 mnkr vilket är 28 mnkr högre än budget och 71 mnkr högre än föregående år. De högre kostnaderna består främst av kostnader för mindre skador som inte täcks av bolagets fastighetsförsäkring samt ökade kostnader för fastighetsdrift och underhåll. Generella prisjusteringar förklarar delvis kostnadsökningen men ökade kostnader finns även kopplat till bolagets satsning på teknisk förvaltning som ska leda till lägre driftkostnader och besparingar genom energidriftoptimering över tid.

Kostnader för personal och administration har ökat i takt med den generella löneutvecklingen och med ny och ersättningsrekryteringar. Under året har bolaget haft kostnader för inhyrda resurser för att täcka upp vid vakanser och tjänstledigheter, men även som tillfällig förstärkning i satsningar att bygga och förstärka bolagets tekniska förvaltning samt i implementeringen av arbetssätt med processbaserad verksamhetsutveckling. Under året har bolaget fortsatt arbetet med att förnya arbetsplatskontoren i syfte att optimera lokalanvändningen både utifrån ett ekonomiskt perspektiv samt för anpassning till förändrade arbetssätt.

Under året har bolaget resultatfört förgäveskostnader för fyra projekt i tidigt skede på grund av förändrade förutsättningar för genomförande. Den totala kostnaden 2022 för förgävesprojektering uppgår till 23 mnkr vilket inte var budgeterat.

Kostnader för avskrivningar har ökat i takt med att bostäder i nyproduktionsprojekt färdigställts och investeringar i befintligt bestånd genomförts. Årets avskrivningar uppgår 550 mnkr vilket är i linje med budget. I samband med den årliga fastighetsvärderingen har nedskrivningar gjorts i fem nyproduktionsprojekt som en effekt av höjda direktavkastningskrav samt förändrade förutsättningar för hyresutveckling vid presumtionshyra. Den samlade nedskrivningen uppgår till 113 mnkr. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts på totalt 123 mnkr. Bolaget har även gjort utrangeringar i samband med underhållsåtgärder i befintligt bestånd till en total kostnad om 4 mnkr.

Räntekostnaderna uppgår till 65 mnkr, vilket är i paritet med budget, men högre än föregående år. Snitträntan ökade under 2022 till 0,79%.

Sammanfattningsvis redovisar bolaget ett lägre resultat än budget. Bolagets finansiella ställning är fortsatt god med en hög soliditet och låg belåningsgrad. Den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde som innebär att bolaget med egna medel kan finansiera ett visst underhåll och utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet.

Bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsbestånd inklusive pågående projekt uppgår till 48,9 miljarder vilket är en minskning med 2,2 miljarder jämfört med 2021. Det lägre marknadsvärdet förklaras av höjda direktavkastningskrav för både lokaler och bostäder.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 1 684 mnkr jämfört med budget 1 650 mnkr. Investeringarna är hänförliga till nyproduktionsprojekt 1 143 mnkr, ombyggnadsprojekt och underhållsinvesteringar 500 mnkr samt byggnadsinventarier och inventarier 41 mnkr. Investeringar i planerat underhåll är i enlighet med bolagets ambition fortsatt på en högre nivå än tidigare år där ersättningsinvesteringar är prioriterat för att minska kostnader för reparationer och skador, men även för att öka attraktiviteten och tryggheten i våra områden.

Tabellen nedan visar större avvikelser mellan utfall 2022 och budget 2022 i nyproduktionsprojekt.

	Utfall 2022	Budget 2022	Kommentar avvikelse utfall vs budget 2022
60863 - Kraftcentralen 1 (fd Kv. C)	72 268	92 400	Lägre upparbetning än budget p g a uppdaterad lyftplan. Den totala slutkostnadsprognosen har dock ökat pga av utfördelning av områdesgemensamma kostnader samt ökade materialkostnader och indexuppräknning. Tidplan för färdigställande ligger fast.
60864 - Kabelverket 19 (fd Kv. D)	157 396	98 324	Högre upparbetning än budget p g a uppdaterad lyftplan. Slutkostnadsprognos ökat pga av utfördelning av områdesgemensamma kostnader samt ökade materialkostnader och indexuppräknning. Tidplan för färdigställande ligger fast.
60865 - Kraftcentralen 2 (Panncentralen)	9 635	48 868	Ändrad inriktning för projektet
62450 - Lådkameran 4 Stockholmshus	75 310	246 439	Lägre upparbetning pga försenade markarbeten
68140 - Drevvikshöjden, Etapp 4, (Källvreten 2)	186 143	141 274	Högre upparbetning än budget. Slutkostnadsprognos ökat p g a ökade ÅTA-kostnader
68300 - Färgfilmen	68 936	131 854	Lägre upparbetning pga försenade markarbeten

En markanvisning har erhållits om 100 lägenheter vilket inte motsvarar bedömt årligt behov för att uppnå målen om antalet påbörjade bostäder.

Under året har 404 lägenheter påbörjats vilket är i paritet med målet för 2022: Filmen 4, 35 lägenheter,

kraftcentralen 1, 96 lägenheter, Lådkameran 4, 148 lägenheter samt Källvreten 4, 64 lägenheter. 392 lägenheter har färdigställts vilket även det är i paritet med målet för 2022: Fäboden 108 lägenheter, Kabelverket 17 76 lägenheter, Järflotta 6 38 lägenheter, Vaddö 2 54 lägenheter, Källvreten 3 87 lägenheter och Jordkabeln 29 lägenheter.

En specifikation av Familjebostäders pågående projekt med inriktningsbeslut eller genomförandeprojekt med en investeringsvolym >200 mnkr med kommentar av projektets status framgår av bifogad bilaga.

Bedömning av bolagets interna kontroll

En stor del av bolagets internkontrollarbete bedrivs i det vardagliga arbetet där löpande riskarbete ingår. Familjebostäders fokus under 2022 på att bli en mer processororienterad organisation har en positiv inverkan på den interna styrningen och kontrollen då ansvar, befogenheter och mandat tydliggörs och dokumenteras. Även uppföljningen kommer att intensifieras när processorganisationen är fullt ut implementerad.

En del i utvecklingsarbetet är identifiering och dokumentation av risker och kontroller kopplat till bolagets processer. Dokumentation av dessa sker i processverktyget Qualiware och processägare kommer att ansvara för att årligen utvärdera identifierade risker och kontrollernas effektivitet.

Stockholms stad har tagit fram tillämpningsanvisningar för nämnders och bolags arbete med intern kontroll och bolaget följer dessa. Inom ramen för dessa anvisningar genomfördes under hösten 2021 en riskinventering tillsammans med ledningsgrupper och företagsledningen i syfte att arbeta fram de bolagsövergripande riskerna kopplat till bolagsmålen för kommande år. Arbetet mynnade ut i en risk- och väsentlighetsanalys samt internkontrollplan för 2022, som antogs av styrelsen i december 2021. Internkontrollplanen har i huvudsak följts upp under hösten 2022 genom intervjuer med berörda samt genom dokumentgranskning.

Styrdokument utgör en viktig del i arbetet med att upprätta en god intern styrning och kontroll. Årligen sker det en översyn av bolagets övergripande styrdokument för att säkerställa att dessa är uppdaterade och aktuella. Arbetet omfattade även de stadsgemensamma styrdokument som bolaget måste förhålla sig till. Samtliga riktlinjer och policys finns tillgängliga för medarbetare på bolagets intranät samt i Qualiware.

Protokoll från såväl företagsledningens möten som styrelsemöten görs tillgängliga för medarbetarna löpande under året. Med regelbundenhet publiceras information från vd på intranätet där aktuella frågor, händelser och förändringar tas upp.

Stockholms stads revisionskontor har under året genomfört tre fördjupade granskningar:

1. Bolagets arbete för att motverka felaktig folkbokföring
2. Arbetssätt och rutiner gällande offentlighet och sekretess avseende rätten att ta del av allmänna handlingar
3. Rättvist byggande

Uppföljningen av internkontrollplanen (separat rapport i enlighet med gällande anvisningar) visar att Familjebostäder arbetat med att stärka den interna kontrollen under året varför bolaget sammantaget *bedömer att den interna kontrollen under 2022 varit tillräcklig.*

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



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










Bolaget håller en fortsatt hög ambitionsnivå med att erbjuda ungdomar feriearbete samt genomföra satsningar för olika grupper som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under året har vi erbjudit 102 ferieungdomar arbete hos oss i egen regi samt



rekryterat egna handledare. Genom denna satsning introducerar vi ungdomar till ett viktigt jobb och arbetar samtidigt för att attrahera framtidens medarbetare.

Under året har en ny utbildningsinsats för kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden startats. I samarbete med Arbetsförmedlingen erbjuds de utbildning till Fastighetsvärd samt praktiktjänst i verksamheten.


Bolaget kommer framåt att stärka satsningen på att erbjuda arbetstillfällen för sk stockholmsjobbare bland annat genom en ny satsning under 2023 där vi inom ramen för Fokus Järva och bolagets "Nystart Järva" tar emot en grupp servicevärdar.

Familjebostäder erbjuder även praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar				<p>✓ Fortsatt samarbete med integrationspakten</p> <p>Analys</p> <p>Vi fortsätter vårt samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och olika åtgärder för att skapa sysselsättning för de som står utanför arbetsmarknaden. Inom ramen för integrationspakten har vi tagit emot bla sk Stockholmsjobbare. Vi har även inlett samarbete kring den nya satsningen servicevärdar.</p> <p>Under året har en ny utbildningsinsats för kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden startats. I samarbete med Arbetsförmedlingen erbjuds de utbildning till Fastighetsvärd samt praktiktjänst i verksamheten.</p>
	  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	2 st	8 st	
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	102	100 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala	7	8 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	visstidsanställningar Analys Vi har tagit emot 2 personer inom ramen för satsningen stockholmsjobb. Utöver detta har vi även startat igång en utbildningsinsats till Fastighetsvärd i samarbete med Arbetsförmedlingen. Satsningen riktar sig till kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden och innebär att vi ger 5 personer tillfällig anställning hos oss.			
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Vi har under året tagit emot två personer inom ramen för satsningen stockholmsjobb. För att stärka detta arbete har vi under året format en ny satsning som genomförs under 2023. I den nya satsningen tar vi emot en grupp områdesvärdar inom ramen för nystart Järva.	2	8 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys Vi har tillsatt 99 av de totalt 102 platserna vi erbjudit till ferieungdomar. Av dessa har 93 förmedlats via Stockholm stad. Vi har tagit emot 6 ferieungdomar i egen regi.	99 st	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 öka tryggheten i våra kunders boendemiljöer. I den årliga kundundersökningen ökar bolagets trygghetsindex för fjärde året i rad till 79,9. Vi har investerat i trygghetsåtgärder i allmänna utrymmen såsom källare, ett förbättrat skalskydd, skötsel av utemiljö, tillfört mer eller alternativ belysning samt säkerställt en välskött växtlighet för att ge möjlighet till fri sikt. Vi har haft ett fortsatt fokus på rena och städade tvättstugor, hissar, trapphus och miljöstugor som bidrar till en ökad trygghet. Vidare bedrivs ett fortsatt arbete med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i närmiljön.

Vi har som ambition att satsa mest där behoven upplevs som störst och har identifierat tyngdpunktsområden i Farsta, Rågsved och Järva. Under 2021 påbörjades ett mer inriktat och systematiskt arbete i Järva vilket avser förbättring och utveckling av utemiljöerna samt trygghetsåtgärder som skalskydd och belysning. Vi kallar arbetet "Nystart Järva" och ser positiva effekter i den årliga kundundersökningen där tryggheten har ökat både i Rinkeby och Tensta. Som en del i arbetet har vi under sommaren 2022 färdigställt en trygghetsfrämjande aktivitetsyta. Den är belägen i centrala Rinkeby med barn och ungdomar som den primära målgruppen. Nystart Järva kommer att bidra till utvecklingsarbetet inom Fokus Järva.

Boverket har tilldelat bolaget projekt pengar för att bidra till satsningen att öka de gröna utemiljöerna och skapa ytor för en ökad samvaro i Rinkeby. Projektet startade i juli 2022 och bedöms vara färdigställt september 2023. Under hösten och våren har trygghets- och belysningsvandringar genomförts i Rågsved. Syftet är att identifiera var belysning behöver bytas ut och

kompletteras.

Samverkan

I tyngdpunktsområdena sker en regelbunden samverkan med bl.a. polisen, genom exempelvis Platssamverkan Rågsved, Trygg i Rågsved, lokala-BRÅ samt Farstalyftet där vi samverkar med stadsdelsförvaltningen genom områdesvärdar från Stiftelsen På Rätt Väg. Stiftelsen har haft i uppdrag att arbeta uppsökande och trygghetsskapande genom vandringar kvällstid i stadsdelen samt i våra bestånd i Fagersjö, Farsta Strand och Farsta Centrum. Under året gjorde stadsdelsförvaltningen en utvärdering och en ny upphandling som resulterat i att Skyddsvärnet fått uppdraget. Fokus ligger nu uteslutande på de trygghetsskapande aktiviteterna.

Ytterligare exempel är Trygghetsforum Farsta som håller månadsvisa lägesbildsavstämningar där avvikelser systematiskt registreras, rapporteras och visualiseras. Deltagare i forumet är förutom stadsdelen också polisen, SL/MTR, skolan, fastighetsägare och företagareföreningar.

I Farsta Strand har vi tillsammans med stadsdelen och polisen haft ett extra fokus för att öka den kollektiva förmågan samt tryggheten i området. Aktiviteter har genomförts vars syfte har varit att ge våra hyresgäster information samt möjlighet till att träffa representanter från bolaget, polisen, stadsdelen och andra lokala aktörer.

En regelbunden kontakt, på både operativ och strategisk nivå, sker med kommunpolisen i Järva. Vi är även deltagande i platssamverkan i Tensta och Rinkeby tillsammans med respektive stadsdel samt aktörer som polisen, trafikkontoret, fastighetsägare, skolor/förskolor, exploateringskontoret och andra lokala aktörer. Vi medverkar i möten med lokala hyresgästföreningar och hyresgäster. Syftet med det senare är att skapa involvering, delaktighet och möjliggöra ett inflytande från våra kunder om lokala åtgärder och insatser som t.ex. trygghetsskapande åtgärder.

Samarbete inom kommunkoncernen och andra aktörer för en ökad trygghet

Familjebostäder är en av de dominerande fastighetsägarna i ett par områden med särskilda utmaningar som 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 ett aktivt arbete och medverkan i fastighetsägarföreningarna 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.

Vi har tillsammans med Stockholmshem, Svenska Bostäder och Stadsholmen erbjudit meningsfulla sommaraktiviteter för barn och ungdomar i syfte att stärka trivseln, tryggheten och stoltheten i våra områden. Sommaraktiviteterna har erbjudits och arrangerats i nära samarbete med föreningslivet.



I Rågsved genomförs en årlig trygghetsdag som är ett samarbete mellan Rågsveds Fastighetsägare och dess medlemmar, stadsdelen och polisen. Årets tema var Platssamverkan Rågsved, Trygg utemiljö och Trygghet i hemmet. I Rinkeby har vi under hösten påbörjat ett trygghetsfrämjande samarbete med lokala skolor för att arbeta med anti-våldsbudskap i form av ljusprojektioner på Familjebostädernas fasader. Syftet är att vi tillsammans stärka tryggheten och gemenskapen.




Väktarbevakning


Sedan våren 2022 ronderar en dubbelbemannad väktarbil Familjebostädernas fastighetsbestånd under kvälls- och nattetid. Uppdraget är primärt av förebyggande karaktär och syftande till att, tillsammans med andra aktörer, stärka våra hyresgästers 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 provade, 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 internt såsom 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	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön och vid behov samverka med stadsbyggnadsnämnden				 Uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet. Analys Tagit fram säljmaterial för lokal i nyproduktion. Utökad marknadsföringen med sociala medier, foliering och övriga





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samarbetspartners för samtliga vakanta lokaler
 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>Analys</p> <p>Fortsatt arbete med kontinuerlig prövning och genomgång av förutsättningarna för fortsatt bevakning med befintliga installationer, och i förekommande fall nyinstallationer. Aktiviteten fortsätter 2023.</p>
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism				<p>✓ Via säkerhetschef har bolaget kontakten med stadens samordnare mot våldsbejakande extremism, deltar i nätverksmöten och genomföra ytterligare aktiviteter om detta efterfrågas.</p> <p>Analys</p> <p>Inga nya aktiviteter under T3 men deltagande i stadens gemensamma nätverk för ämnet. Aktiviteten fortsätter under 2023.</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 trygghetskapande åtgärder.				<p>✓ Utifrån analys av kundenkätresultat genomförs förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger. Deltar i lokala fastighetsägareföreningar.</p> <p>Analys</p> <p>Årets kundundersökning 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</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>fortsatt positiv trend. Input från hyresgästerna hanteras inför prioritering och beslut av åtgärder. I förvaltningsteamet finns även specialistkompetens om utemiljö, säkerhet, social hållbarhet, oriktiga hyresförhållanden, störningsärenden mm. Vi satsa mest där behoven är störst. Identifierade tyngdpunktsområden är Farsta, Rågsved och Järva. Sedan 2020 arbetar vi systematiskt med trygghetsinsatser på Järva. Vi kallar det Nystart Järva. Under 2022 har vi genomfört en riktad insats kring kundbemötande för våra medarbetare som är i dialog och kontakt med våra kunder.</p> <p>Förvaltare har dialog och möten med lokala hyresgästföreningar och hyresgäster i sina respektive områden där hyresgästen ges inflytande över t.ex förnyelse av utemiljö och trygghetspaket. I samband med ombyggnad sker informationsmöte och samråd som syftar till att hyresgäster ska få inflytande över det som ska göras i ombyggnaden. Varsam upprustning sker utifrån en bedömning av kulturhistoriska värden och livscykelperspektivet med utgångspunkt i fastighetsägaransvaret. Vi samråder inte om det som avser fastighetsägaransvaret; stambyte, tätskikt i badrum, el, ventilation, brandåtgärder, takbyte, fasadåtgärder, hissombyggnader samt åtgärder som följer av BBR i samband med större ombyggnad.</p>
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen				<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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
sökbart för bostadssökande				<p>bostadssökande. En preliminär inventeringschecklista utifrån definitionen är framtagen.</p> <p>Analys</p> <p>Funktionalitet för att vid annonsering av bostad överföra tillgänglighetsinformation till bostadsförmedlingen kommer att finnas från månadsskiftet feb/mars 2023.</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>Analys</p> <p>Pågående samverkan med rättsvårdande myndigheter i utredningsverksamheten.</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				<p>✓ Erbjudna olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för idrotts- och kulturlivet.</p> <p>Analys</p> <p>Se över vilka lokaler som kan vara lämpliga för idrott och kultur. När lämplig lokal finns erbjuda den till förvaltningarna.</p> <p>Hysesavtal med Kulturskolan i Rinkeby har tecknats.</p>
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser				<p>✓ Förvaltarna för en dialog om trygghetsskapande åtgärder tillsammans med våra lokala hyresgästföreningar i respektive förvaltningsområde.</p> <p>Analys</p> <p>Förvaltaren har dialog och möten med lokala hyresgästföreningar och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>hyresgäster i sina respektive förvaltningsområden. Här ges inflytande över t.ex förnyelse av utemiljö och trygghetspaket. 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. NKI-resultatet följs upp på enhetsnivå, gruppnivå och individnivå. 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. Kundernas inspel i kundmätningen är en bekräftelse om att vi är på rätt.</p>
<p> Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen</p>				<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 fastigheter genom ett proaktivt agerande.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har fortsatt med de utvecklade arbetssätten genom mer detaljerad statistikföring, fördelat på respektive förvaltningsområde. Jurister och vråkningsförebyggarna samarbetar för en ökad rättssäkerhet och att fortare och kraftigare kunna avhjälpa störningar. Vi har vidare säkerställt en tät och kontinuerlig dialog med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				<p>stadsdelsförvaltningarna.</p> <p>✓ Fortsatt arbete. Vid nytecknande av hyresavtal bedöma efterfrågan och möjligheter för anpassade användningsområden i aktuellt lokalbestånd.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med uthyrningen görs en bedömning om lokalen kan nyttjas av flera 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>Analys</p> <p>Arbets sättet påbörjat inom ramen för Kv. Draget. Uppföljning inför övergång i förvaltningsfas av arbets sättet, avses pågå över årsskiftet, då ytterligare dialog kunnat genomföras och underlag för utvärdering finns.</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 städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger.</p> <p>Analys</p> <p>Förvaltaren har dialog och möten med lokala hyresgästföreningar och hyresgäster i sina respektive områden. Här ges inflytande över t.ex förnyelse av utemiljö och trygghetspaket. Vi har en nära dialog och ett etablerat samarbete med våra lokala hyresgästföreningar där tryggheten är en återkommande punkt på agendan. Våra lokala</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hyresgästföreningar får i dialogen en möjlighet att påverka utvecklingen och åtgärderna i sin boendemiljö.
 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>Analys</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 arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende				<p>✓ Initiera dialog med Hyresgästföreningen om uppdraget. Dessa lokaler disponeras av Hyresgästföreningen 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>Analys</p> <p>På flera av de områden där bolaget har organiserade stadsodlingsplatser finns förråd med utlåning av trädgårdsredskap som Familjebostäder ansvarar för. Bolaget för kontinuerlig dialog med lokala hyresgästföreningar som disponerar lokalerna. Bolaget kan stötta en utveckling i uppdragets riktning genom att ställa i ordning lokalen ändamålsenligt. Inget aktuellt projekt initierats under 2022.</p>
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys	78,2	78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Produktindex Analys 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.	76,8	78	
	  Rent och snyggt Analys Rent och Snyggt har en fortsatt positiv trend men vi når inte målet för 2022.	75,8	77	
	  Serviceindex Analys 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.	82,2	83,8	
	  Trygghetsindex Analys Trygghetsindex går fortsatt bra men vi når inte det övergripande målet för 2022 gällande Trygghetsindex.	79,9	81	
				 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>biologiska mångfalden genom smart växtbeklädnad av väggar</p> <p>Analys</p> <p>Deltar i det stadsövergripande projektet med Fastighet Limkakan 4 i Gubbängen. Arbetsgruppen slutrapporterade i december och Familjebostäder tar nu vidare arbetet för implementering under 2023.</p>
				<p>🛡️</p> <p>✓ Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår med underlag för bedömning av krisledningsförmåga och möjligheter till kontinuitetsplanering.</p>
				<p>✓ Sammanställning av hantering av systematisk uppföljning av felanmälningar, klagomål och synpunkter.</p> <p>Analys</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 bidrar också med lägenheter till bostadssökande som beviljats förtur av andra skäl via Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.









Vräkningsförebyggande arbete





Familjebostäder arbetar vräkningsförebyggande i enlighet med ett 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. Vi fortsätter att

arbeta aktivt med det vråkningsförebyggande arbetet genom metodstödet och ett nära samarbete med stadsdelarna. Antalet avhysningar har genom ett systematiskt arbete kunnat hållas på låga nivåer.

En tillgänglig och äldrevänlig stad



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 ågardirektiv. Det rör t.ex. trygghet och säkerhet, fysisk tillgänglighet och sökbarhet om densamma i förmedlingen av bostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	  Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter (FOT) inkl Bostad först Analys Utfallet speglar efterfrågan	104	120	
				 Förmedling av FoT, Bostad Först-förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. I samverkan med Bostadsförmedlingen bidrar bolaget löpande med dessa typer av kontrakt Analys Vi bidrar löpande med lägenheter till FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden. Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen.
 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				 Arbeta i bred samverkan tillsammans med flera aktörer och våra hyresgäster för att skapa långsiktigt trygga och trivsamma bostadsområden. Analys Familjebostäder har under hela året aktivt medverkat och kontinuerligt samverkat för ökad social hållbarhet i hela Familjebostäders bestånd, speciellt i våra tyngdpunktsområden så som Rinkeby, Tensta, Rågsved och Farsta, inkl. Farsta strand. Detta sker bland annat via platssamverkan och trygghetsvandringar.
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att				 Arbeta med framtaget metodstöd tillsammans med stadsdelar samt med systerbolag. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
minimera antalet avhysningar				Vi arbetar aktivt med det vråkningsförebyggande arbetet genom ett framtaget metodstöd och en upparbetad tät dialog med stadsdelarna. Vidare har vi utvecklat arbetssättet för att garantera ett mer proaktivt förfarande med en riskminimering av avhysningar.
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet				 Process och rutin för tillgänglighetsinventering ska utarbetas. Analys 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 Analys	18	6	

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				  Socialnämnden ska i samarbete med äldrenämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram rutiner för att arbeta med vråkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd</p> <p>Analys</p> <p>Socialnämnden i samarbete med äldrenämnden har inte varit i kontakt med oss. Vi har istället utvecklat egna rutiner för att motverka och förebygga vräkningar av personer över 65år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd.</p>

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

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, under 2022 påbörjades 404 nya hyresrätter och 392 blev färdiga för inflytt.

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.

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. Under 2022 har Familjebostäder fortsatt uthyrningen av Rinkebystråket som numera är i princip fullt uthyrt efter att ny strategi togs fram för ett par år sedan. Planering för utveckling av Basargatan, parallell med stråket, har pågått och åtgärder genomförs under 2023.

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

Bolaget har under 2022 uppfyllt målet om 400 påbörjade lägenheter och landar på ett utfall om 404 påbörjade lägenheter. Anledningen är att en förskola i Älvsjöstaden gjorts om till lägenheter till följd av en förändring i sent skede i stadsdelens behov av förskoleplatser.

392 lägenheter har färdigställs under året vilket är åtta lägenheter färre än planerat hänförligt till senare inflytt i en trappupp gång i projektet Jordkabeln i Älvsjö.






Drygt 160 lägenheter har färdigställts i Farsta varav 92 lägenheter i Stockholmhusprojekt. Drygt 100 lägenheter har färdigställts i Rågsved och resterande lägenheter ligger i Älvsjö. I utvecklingsområdena Älvsjö och Drevvikshöjden har bolaget haft en hög färdigställandegrad av lägenheter under en kort tidperiod vilket har förkortat kötiderna i samband med uthyrning. Stockholmshuset har varit en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion för att kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter.







Familjebostäder har en strategi och långsiktig 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 har under 2022 erhållit en markanvisning om 100 lägenheter i Farsta och haft ett aktivt och systematiskt ackvisitionsarbete för att säkerställa en markportfölj med nya byggrätter de kommande åren. Bolaget har vidare ingått ett avtal villkorat av beslut i Kommunfullmäktige om förvärv av exploateringsfastigheter i Årstaberget som motsvarar 400 lägenheter.







Ackvisitionsarbetet 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 har påbörjat ett arbete för att säkerställa en process från projekt till förvaltning som stärker kunderbidandet och ger nöjdare kunder. Bolaget har även under året tillfört resurser samt sett 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	Årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation				<p>✓ Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling</p> <p>Analys</p> <p>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>Analys</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>Analys</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 nämnder och bolagsstyrelser				<p>✓ Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus, intensifiera ackvisition samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag</p> <p>Analys</p> <p>Mobilitetsprogram införs till sommaren i kv Järflotta m fl</p>
 Bistå SHIS i dess				<p>✓ Söka markanvisningar</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				<p>där SHIS kan ingå</p> <p>Analys</p> <p>Markanvisning erhållen Kistvägen Gubbängen där SHIS ingår.</p>
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				<p>✓ Löpande, i samband med större ombyggnationer, analyseras möjligheten till påbyggnad.</p> <p>Analys</p> <p>Lokaler i Järflotta har omvandlas till bostäder under 2022. Ingen fastighet har under 2022 identifierats som lämplig för påbyggnad.</p>
 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 samarbetsgrupper. 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 Analys	183	183	<p>✓ 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</p> <p>Analys</p> <p>Mobilitetsprogram införs till sommaren i kv Järflotta m fl</p>
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet				<p> Utreda och utvärdera våra rutiner och villkor för internkon samt vilket utfall dessa genererar.</p> <p>Analys</p> <p>Pilotprojekt pågår i samarbete med 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>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>I varje nyproduktionsprojekts inflyttningsetapp annonseras lämpligt antal lägenheter utifrån efterfrågan i den interna kön. Lägenheter i befintligt bestånd som blir lediga annonseras i interna kön när så är lämpligt</p>
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper				<p>✓ Söka markanvisningar där SHIS kan ingå</p> <p>Analys</p> <p>Markanvisning erhållen Kistvägen Gubbängen där SHIS ingår.</p>
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ				<p>🛑 I samverkan med SBK och Explo delta i utveckling och breddning av process inom Stockholmshusen</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har stått redo att medverka som rådgivande part vid ett initiativ från SBK och explo. Ingen uppvaktning har skett.</p>
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus	  Antal färdigställda lägenheter Analys	392	400	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys	4 000	4 800	
	<p>Under året har Familjebostäder endast erhållit en markanvisning, flera projekt har färdigställts och avslutats.</p>			
 Utveckla infrastruktur				<p>✓ 2023 ska 90% av våra hushåll ha möjlighet att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				<p>sortera ut sitt matavfall. Inventering av samtliga flexpunkter är gjord, underlag och budget finns. Under 2021 kommer i första hand samtliga fastigheter där det går att komplettera med kärl eller molok för matavfall implementeras.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet är slutfört med de enkla fastigheterna. Nu återstår att söka dispens för fastigheter som inte omfattas av den generella dispensen (säckhämtning och sopsug) där det inte går att införa matavfallsinsamling pga olika orsaker. Under hösten har också införandet fördröjts bla i samband med Svoas entreprenörsbyte i innerstan samt att många vill ansöka om matavfallsinsamling till årsskiftet. 82% har nu insamling för matavfall, och under våren 2023 kommer 85% ha tillgång till matavfallsinsamling, vid årets slut 87%.</p>
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys	0	0	
				<p>✔ En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för studentbostäder men inga planerade byggstarter 2022.</p> <p>Analys</p> <p>Projektportföljen innehåller studentbostäder inom kv Länsmännen</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>Analys</p> <p>Markanvisning innehållandes kollektivhus har ej erhållits.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme				 Bolagets projektportfölj innehåller flera projekt planerade för träbyggnation. Analys Produktion pågår
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys	404	200	 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 tertiet. Analys 404 lägenheter påbörjade.
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi Analys	0	0	 Ackvisitionsarbete inkluderande SHIS pågår, markanvisningar som inkluderar SHIS har inte erhållits. Analys Möjligheten utreds kontinuerligt i hela ackvisitionsprocessen.

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

-  Familjebostäder vill erbjuda bra möjligheter att resa klimatsmart inom staden och ta emot leveranser. Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att bo utan egen bil.

I våra nyproducerade hus planeras sedan 2020 alltid för mobilitetstjänster. Idag erbjuder vi 8 bilpooler i Hägerstensåsen, Farsta strand, Rågsved, Årsta, Bandhagen och Hagastaden, Älvsjö och Drevvikshöjden, varav de två sista tillkom under 2022. För att få fler att välja cykel i staden erbjuder vi bra möjligheter att ha cykel i anslutning till våra nybyggda hus. Förutom cykelrum har vi i flera hus installerat servicestationer där hyresgästerna kan pumpa, laga, tvätta och underhålla sina cyklar. Vi testar olika typer av stationer, både utomhus och inomhus.


I Stockholmshuset Bjurö i Farsta strand pågår ett pilotprojekt där vi testar och utvärderar hur olika mobilitetstjänster fungerar för våra hyresgäster. Här finns bland annat bilpool och cykelpool. Här finns tillgängliga och säkra cykelparkeringar, servicestationer för cyklar och laddskåp till elcykelbatterier. Hyresgästerna bor nära kollektivtrafik och kan enkelt ta emot leveranser i leveransskåp. Utvärdering av piloten påbörjades under hösten 2022 och vi tar med oss erfarenheterna in i det fortsatta arbetet att utveckla mobilitetstjänster för våra hyresgäster.

Familjebostäder deltar även i ett pilotprojekt kring hållbara hemleveranser tillsammans med systerbolagen. Genom att ställa ut leveransboxar i ett flertal bostadsområden i Farsta och Farsta Strand vill vi bidra till att minska behovet av egen bil och förenkla våra hyresgästers vardag genom gångavstånd till hämtning av paket som köpts via e-handel. Projektet pågick under hela 2022 och lösningarna ska utvärderas för att bedöma om det är en hållbar och efterfrågad tjänst som vi ska erbjuda våra hyresgäster.

I några pågående projekt delade Familjebostäder under året ut SL-kort för en månad till nyinflyttade hyresgäster. Detta är ett sätt för oss att uppmuntra hyresgästerna att välja bort egen bil till förmån för hållbart kollektivt resande. Utvärdering ska nu genomföras för att fånga hur hyresgästerna upplever att detta förenklar ett liv utan att äga egen bil.



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	Årsmål	Aktivitet
---	-----------	------------------	--------	-----------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter				<p>✓ Implementerar successivt i våra markskötselavtal att entreprenören ska samverka och samarbeta med staden avseende snöröjning. Inväntar Trafikkontorets arbete.</p> <p>Analys</p> <p>Infört i Rinkebyavtalet för markskötsel samt ligger som en extraåtgärd för övriga avtal. Våldigt påtagligt nu i november när entreprenörerna måste skotta nästan samtliga trottoarer där vi har avfallsplatser för att det ska gå att komma fram. Övriga markskötselavtal förnyas från 1/4 2024.</p>

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft				<p>✓ Erbjuder olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för kulturlivet. Möjliggöra för att flera kulturlokaler tillskapas och vara öppen för att befintliga lokaler kan samnyttjas.</p> <p>Analys</p> <p>Kulturskolan och biblioteket i Årsta har flyttat tillbaka till sina nyrenoverade lokaler. Diskussion om lokaler för kulturskolan i Rinkeby pågår. Fortsatt samarbete med kulturförvaltningen och övriga kulturaktörer för att hitta lämpliga lokaler som främjar stadens kultur- och nöjesliv.</p>
				<p> ✓ Kulturnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsdelsnämnder, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Svenska Bostäder ansvarar för stadens deltagande i Wall Street Stockholm Analys Bolaget berördes ej.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Energi

Energiprestanda befintligt bestånd

Energianvändningen (uppvärmning och varmvatten) under året har minskat cirka 3,7%. Jämfört 2018, ingångsvärdet för nuvarande miljöprogram, har energianvändningen minskat 7,5%. Följande åtgärder har genomförts under 2022 och bidragit till resultatet: Injustering av värmesystem för jämnare inomhustemperatur i 50 000 kvm av beståndet, injustering av VVC samt styrventiler, tryckstyrningar av fläktar har uppdaterats, modernisering och utveckling av smart styrning och övervakning, installation av referensgivare/sensorer i bostäder och lokaler där det saknats.

Energiprestanda nyproduktion

Bolagets deltog på möte under hösten med Europeiska investeringsbanken för att redovisa bolagets arbete för energieffektiva nyproducerade fastigheter och klimatanpassning, i samband med stadens ansökan om lån för bostadsbolagens bostadsproduktion. Energiprestandan i nyproduktion är efter första åren i nivå med stadens energikrav på 55 kWh/kvm efter intrimning och optimering. Bolagets arbete för att löpande beräkna, kravställa och följa upp energiprestanda i nyproduktionsprojekt redovisades, och följer det regelverk som anges för Taxonomi som börjar gälla 2025. Bolaget behöver fortsättningsvis kvalitetssäkra detta arbete ytterligare.

Under perioden 2018- dec 2022 har 24 nyproducerade fastigheter, vilket motsvarar 56 byggnader, färdigställt och är nu under utvärdering. När fastigheterna driftsätts börjar energiuppföljningen. Identifierade brister rättas till så fort som möjligt. Kraven går i regel inte att nå utan en aktiv uppföljning de första åren. 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.

El- och värmeproduktion baserad på solenergi

Under året har ytterligare sex nyproducerade fastigheter bidragit med 550 kvm nya solceller. Nu har bolaget cirka 7500 kvm solceller och 758417 kWh el producerades under 2022, varav 255417 kWh såldes ut på nätet (34%).

Solceller till nätet säljs som spotpris och uppgick i snitt till 1,58 kr/kWh, att jämföra tidigare år då spotpris uppgick till 0,37 kr/kWh. Målet 2023 att öka med 50% jämfört 2018, till drygt 8000 kvm solceller, kommer uppnås.

Minskning av CO2 till år 2023

Bolaget bedömer att det kvarstår ca 400-600 ton CO2e för att nå målet om minskade klimatutsläpp genom energieffektivisering av bolagets byggnader motsvarande det som är bolagets totala klimatbeting 1800 ton CO2e tom 2023. För att nå målet krävs ytterligare energieffektiviseringar som ger minskad energianvändning med 3 % under 2023. När det gäller betinget om klimateffektiva entreprenader genom krav vid upphandling har Familjebostäder kunnat följa upp 4 pågående entreprenader under 2022. Uppföljningen visar att de krav som ställts har lett till en utsläppsminskning, men inte i tillräcklig omfattning för att nå målet om en minskning av 400 ton CO2 tom 2023.

Uppföljning av åtgärder för att minska elförbrukningen

El-åtgärderna har en stark koppling till vårt pågående arbete med modernisering och utveckling av smart styrning och övervakning. Några specifika underhållsåtgärder som minskar elanvändningen har löpande utförts under 2022;

- Belysningsåtgärder i ett antal fastigheter där ny LED-belysning har installerats.
- Äldre tvättmaskiner och torktumlare har bytts mot nya mer energieffektiva maskiner.
- Ett antal ventilationssystem har bytts ut och fläktar med s.k. EC-motor har installerats.

Batterilager

Familjebostäder har två fastigheter med batterilager som utvärderas kontinuerligt. Syftet med batterierna är att minska solelöverskott och kapa effektoppar. I fastigheten Röstråknaren uppgår solelöverskottet till knappt 5%, att jämföra med bolagets genomsnittliga överskott av solceller på drygt 30%. Ett välfungerande batteri bidrar till att uppnå detta resultat.

Klimatpåverkan byggprojekt

Familjebostäder har beslutat att uppdatera sitt klimatmål så att det även ska hantera klimatpåverkan från nyproduktion. Klimatpåverkan från nyproduktionen ska sänkas med minst 50% till år 2030, mätt i kg CO2/kvm BTA. Under 2022 har Familjebostäder därför utrett vilket utgångsvärde bolaget ska utgå ifrån (2022 års värde), samt vilka gränsvärden vi behöver för att bolaget minst ska minska sitt utsläpp enligt plan för nyproduktion. I utredningen kan bolaget dock konstatera att för att uppnå de hårdaste föreslagna lagkraven från Boverket så kommer Familjebostäder behöva sänka sina utsläpp mer än 50%.

jämfört utgångsvärdet.

Bolaget har beställt en klimatberäkning för projektet Södra Fagersjö som ännu inte har en antagen detaljplan. Detta är den tidigaste klimatberäkningen bolaget genomfört hittills. Beräkningar i tidiga skeden bedöms ge de bästa förutsättningarna till att reducera klimatpåverkande utsläpp. Planen är att kunna inarbeta resultatet från klimatberäkningen i den fortsatta projekteringen med målet att radikalt minska klimatutsläppen från projektet.

Bolaget har deltagit i ett Vinnova finansierat projekt tillsammans med SGI (Sveriges geotekniska institut) och beräknat klimatpåverkan för grundläggning i ett av våra pågående projekt, kv Färgfilmen. Resultatet kommer användas vidare i Boverkets arbete för att utforma kommande utveckling av lagen av klimatdeklaration.

Bolaget deltar i ett forskningsprojektet E2B2, lett av KTH, och deltar med underlagsdata till datainsamling för utveckling av kunskap om klimatpåverkan vid renovering av byggnader från projektet Ratten 4 (gäller ombyggnad).

Återbruk för minskad klimatpåverkan (ombyggnad)

Bolaget använder Stocket och CCBuild för att annonsera och köpa återbrukade varor. Tex har bolaget annonserat glaskeramikhållar och har även köpt köksmöbler för att möblera en etablering i Bromma.

Bolaget har klimatberäknat potentiell klimatbesparing att behålla köksstommar vid ombyggnad av kv Draget. Utifrån befintliga stommars kvalitet ses möjligheten över att behålla dessa för att bidra till en lägre klimatpåverkan för ombyggnad av kök.

Bolaget har startat arbetet med process för återbruk och har tagit fram en mall för återbruksinventering som arkitekt och miljöinventerare ska använda i tidigt skede för att få fram återbrukspotential. Under 2023 ska bolaget ta hjälp av en återbrukskonsult för att ta fram rutiner och arbetsprocess. Återbrukskonsulten ska även delta i ett pilotprojekt för ombyggnad och bolaget ska pröva kv Kikaren 15 som ska genomgå en stor ombyggnad.

Matavfall

Samtliga fastigheter där det är möjligt att med enkla och kostnadseffektiva medel ställa om till matavfallssortering är klara och vi uppnår 82% hushåll med tillgång till matavfallsinsamling 2022. 87% av våra hushåll kommer att möjlighet att sortera matavfall under våren 2023.

Fastigheter med säckhämtning och sopsugar utan möjlighet till separat matavfallsinsamling får automatisk dispens fram till 1 juli 2024, då Högdalenanläggningen skall tas i bruk. Utöver det söker Familjebostäder dispens för 9 fastigheter i befintligt bestånd som inte kommer att kunna ordna matavfallsinsamling utan stora investeringskostnader.

Mobilitet

Aktivt arbete för att hitta lösningar för attraktiva alternativ till egenägd bild, bättre mobilitetserbjudande och mer effektivt nyttjande av befintlig parkering för att minska behovet av nya parkeringar som behöver byggas i underjordiska garage och som därigenom driver klimatutsläpp i nyproduktionsprojektet

Bolaget har startat ett projekt för att uppnå kraven som ställs i ägardirektiv om laddinfrastruktur samt för att se över hela affärsmodellen rörande parkeringsplatser med laddinfra.

Handlingsplan för biologisk mångfald

Utifrån Stadens handlingsplan för biologisk mångfald har en handlingsplan tagits fram under 2022 för Familjebostäders eget arbete. Aktuella aktiviteter har inarbetats i bolagets verksamhetsplan för 2023. I arbetet med biologisk mångfald fortsätter planering av projekt där det används biokol för att skapa kolsänkor och blomsterängar för pollinerare. Samt planering av inhemska växter och växter som är fördelaktiga för pollinering och insektspopulationer i delar av fastighetsbeståndet.



Familjebostäder planerar att uppföra en växtbeklädd vägg under 2023 inom fastigheten Limkakan i Gubbängen. En växtvägg med markrabatt planeras där fyra effektmål har högsta prioritet: upplevelse av natur, biologisk mångfald, dagvattenhantering och bättre ljudmiljö.









Klimatanpassning



Handlingsplanen klimatanpassning är påbörjad för medel- och högrisk fastigheter för skyfall. Fastigheter med hög risk för skyfall inventeras under 2023. Byggnadsvisa klimatanpassningsåtgärder och kostnadsplan tas fram för genomförande under 2024. Medelriskfastigheter inventeras 2024 och åtgärdas 2025.






Bolagets miljömål Giftfri boendemiljö.













Mål 2022, 97%. Utfall 96%. Målet innebär att alla inbyggnadsvaror är granskade och godkända i Byggvarubedömningen. Ett byggprojekt är slutfört och beräknad för målet. Kabelverket 17 i Älvsjö. Avvikelser på VVS artiklar och tätningsartiklar som gör att målet inte uppnås.














Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				 Kontinuerligt tidigarelägga energiberäkningar för att identifiera möjliga projekt. I alla projekt presentera lösningar som kan ge energianvändning under 55 kWh/kvm och år.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Prestationsbaserad betalplan kopplat till energibesiktning införts som standard för nyproduktionsprojekt Analys Bim Energy är infört och beräkningar utförs tidigt i projekt.
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknäring till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår				 Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader Analys Förbereds i samtliga nyproduktionsprojekt
 Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi				 Handlingsplan för cirkulärt byggande ska implementeras i Familjebostädernas 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. Analys Stadens centrala arbete med vägledning för projektering för cirkulärt byggande ombyggnation och nyproduktion är i avslutande skede, där Familjebostäder deltar.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				 Fortsätta med etablerat arbetssätt för driftoptimering och kontinuerligt vidareutveckla med ständiga förbättringar Analys Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning pågår kontinuerligt.
 Prioritera och åtgärda				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse</p>				<p>✓ Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar.</p> <p>Analys</p> <p>Synkroniseras med handlingsplan för biologisk mångfald och ingår i projekteringsanvisningar för nyproduktion</p>
<p> Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation</p>				<p>✓ 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.</p> <p>Analys</p> <p>Mobilitet arbetas med i bolagets samtliga nyproduktionsprojekt</p>
<p> Successivt förse alla sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Bolagets 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.</p>				<p>✓ 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.</p> <p>Analys</p> <p>Projektdirektiv beslutat 24/11-2022. Extern projektledare och ytterligare konsult kontrakterad som laddinfrastruktursexpert med fokusområden affärsmodeller, mät- och debiteringslösningar, laddstolpslösningar, omvärldsbevakning. Effektmål ska tas fram och utvärderas. Justerade ägardirektiv i Budget 2023 hanterade.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats				<p>✓ 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 önskemål om laddplatser och lämplig affärsmodell, administrativ lösning, hyresnivå mm.</p> <p>Analys</p> <p>Projektdirektiv beslutat 24/11-2022. Extern projektledare och ytterligare konsult kontrakterad som laddinfrastruktursexpert med fokusområden affärsmodeller, mät- och debiteringslösningar, laddstolpslösningar, omvärldsbevakning. Effektmål ska tas fram och utvärderas. Justerade ägardirektiv i Budget 2023 hanterade.</p>
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak				<p>✓ Arbeta fram beslutsunderlag för fastställande av projekteringsprinciper gällande solceller och gröna tak i ny- och ombyggnation i syfte att säkerställa affärsmässiga och miljömässiga vinster. Mål till 2023 att öka solceller/solfångare 50%.</p> <p>Analys</p> <p>Standard för solceller är framtagen och beslutad.</p>
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				<p>✓ All nyproduktion utgår från att primärt välja fjärrvärme</p> <p>Analys</p> <p>Fjärrvärme är alltid primär värmekälla i vår nyproduktion</p>
	  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Av staden höjd ambitionsnivå redan 2022 som bolaget bedömer möjlig att nå först 2023. Dispens har sökts för de fastigheter som inte har möjlighet att få matavfallsinsamling.	82 %	90 %	 Matavfallsplan Analys Matavfallsplan finns som styr på att nå minst 87% anslutna till år 2023. Fastigheter med säckhämtning och sopsug utan möjlighet till matavfallsinsamling får automatiskt dispens till 1 juli 2024 då Högdalen anläggningen tas i bruk för optisk sortering, vilket gör att vi når 98% år 2024. 9 fastigheter kommer inte ha möjlighet att införa matavfallsinsamling p g a utrymmesbrist, bolaget söker dispens för dessa fastigheter.
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) Analys	100 %	100 %	
	  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys	100 %	100 %	
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys	100 %	100 %	
	  El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Några solcellsanläggningar har varit nere pga. olika anledningar under sommaren, därför har vi inte kunnat producera så mycket solenergi som vi beräknat. För solvärme saknas i nuläget mätning på installerade solpaneler. Vi arbetar för att	1 092 MWh	1 244 MWh	 Energistrategi Analys Bolagets solcellsytta utökas med 2300 kvm till år 2023. 2019: 5825 kvm 2023: 8175 kvm

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	installera mätare framåt för att även kunna mäta producerad solvärme.			
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys	117,91 kWh/m2	130 kWh/m2	 Långsiktig energiplan Analys Pågår. Vi har nått miljöprogrammets energimål på -5%.
	  Minskning av CO2e till 2023 Analys		1 800 CO2e	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys	10,99 %	4 %	
	  Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys	241,6 GWh	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 Analys Arbetet påbörjat och hanteras av bolagets hållbarhetsstrateg miljö.
				  Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</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>Analys</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 innehåller 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 har påverkat bolagets ekonomi och resultat i förhållande till budget. Ambitionen att öka kvaliteten i förvaltning och drift har varit tydlig under året. Bolaget har satsat på att säkerställa väl fungerande fastigheter som uppfyller gällande myndighetskrav tillsammans med satsningar på utemiljö för trygga och trivsamma områden. Bolaget arbetar systematiskt för att effektivisera drift och förvaltning genom egenkontroll och förebyggande rondering i fastigheterna för att upprätthålla en hög kvalitet och minska kostnaderna för drift och förvaltning på sikt. Bolaget har även utökat resurser för att utveckla och säkerställa en optimerad och noggrann drift som ska bidra till lägre energiförbrukning och ökad trivsel hos hyresgästerna. Planering och styrning av långsiktigt planerat underhåll följer nu en etablerad process och prioritering som innebär en hög genomförandekraft som ska bidra till framtida kostnadsbesparingar och hållbar fastighetsportfölj.



Marknadsmässiga avkastningskrav ställs fortsatt i samband med investeringsbeslut och bolaget har under året utvecklat investeringskalkylen för ny- och ombyggnation för både ökad transparens och för att säkerställa lönsamma och hållbara affärer. Dock har de ekonomiska förutsättningarna ändrats under året och bostadsmarknaden har finansiella utmaningar vilket avspeglar sig i bland annat högre avkastningskrav. Tillsammans med en ny dom som begränsar möjligheten till hyreshöjning i nyproduktion med presumtionshyra innebär detta att bolaget har svårt att upprätthålla lönsamheten i pågående nyproduktionsprojekt. Höjda driftskostnader och räntor påverkar potentiella investerares krav på avkastning och har inneburit att marknadsvärdet fallit med ca 20 % i nyproduktion jämfört med föregående år. I årets bokslut har därför en nedskrivning gjorts i ett antal nyligen färdigställda projekt och även i pågående projekt där hyran redan är förhandlad.

Ett försämrat resultat och lägre avkastning får långsiktigt en påverkan på bolagets möjlighet att upprätthålla en god nivå på service till hyresgästerna och löpande underhåll av befintligt fastighetsbestånd. För att bibehålla en långsiktigt stabil ekonomi är det nödvändigt att bolaget genererar ett driftsöverskott. För att finansiera den löpande verksamheten är bolaget beroende av hyresintäkter som täcker drift, skötsel och underhåll samt ger en rimlig avkastning för avskrivningar och räntor. Investeringar i ny- och ombyggnation behöver ge en marknadsmässig avkastning.

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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys	5,3 %	5,5 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	2,06 %	1 650 mnkr	
	  Direktavkastning Analys	2,2	1,9 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys Högre kostnader för mindre skador och teknisk förvaltning.	691	669	
	  Driftnetto/kvm	706	694	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Ökade fastighetskostnader samt utredningskostnader i projekt i tidiga skeden sk förgäveskostnader.	319	330	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

● Systematiskt kvalitetsarbete

Familjebostäder har under 2022 analyserat och förberett för implementering av stadens kvalitetsprogram i verksamheten. Ett avgörande strategiskt beslut omen satsning på en fullt ut processororienterad verksamhet fattades i början på året. Kartläggning av samtliga huvudprocesser har påbörjats och till viss del färdigställt och företagsledningen har definierat och beslutat om roller och mandat i den processorganisation som kommer att etableras under 2023.



Familjebostäder har digitalt först som övergripande strategi och digitaliseringen tar stora kliv. 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.





Internt spelar digitalisering en viktig roll för automatisering och effektivisering av bostadsbolagets inre arbetsprocesser. I syfte att säkerställa en stabil, driftsäker IT-miljö och ett kvalitetssäkrat arbetssätt har ett nytt förvaltningsobjekt avseende bolagets IT-infrastruktur och IT-arkitektur etablerats under året.


Ett stort utvecklingsprojekt kopplat till hantering av kundvårdsärenden har avslutats under 2022. Projektet initierades med anledning av rekommendationer från Stadsrevisionen. Bolaget har nu tagit fram, etablerat och utbildat alla medarbetare i ett enhetligt arbetssätt för att hantera hyresgästärenden. Effektmålen med projektet var en snabb och kvalitativ service till våra kunder, korrekt hantering av allmän handling, intern effektivitet och att möjliggöra systematisk uppföljning av ärendena.




Effektiv lokalanvändning











Bolaget drivet ett projekt i syfte att utveckla våra egna arbetsplatskontor och effektivisera vårt lokalutnyttjande. Målsättningen är att bolagets arbetsplatser ska vara verksamhetsanpassade, attraktiva och effektiva samt stödja vårt processororienterade arbetssätt. Under året fastställdes gestaltningsprogram och planering för projektering och ombyggnation. En pilot har genomförts och under 2022 i ett av bolagets fyra kontor och erfarenheter därifrån tillvaratas i projektet och planering för övriga kontor.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden				 Bedömnings- och utgångspunkt i projektplaner för underhåll Analys 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd				<p>✓ Utvärdera användningen av batterilager i fastigheterna Avin 1 och Röstråknaren 1 så att solevärsöverskott lagras istället för att sälja till elnätet</p> <p>Analys</p> <p>Utvärdering pågår löpande.</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>Analys</p> <p>Fortsätta det samarbete som påbörjades under 2021 då ett samarbetsavtal togs fram. Enligt avtalet monteras smarta lås på hyresgästernas dörrar efter brukarens samtycke, tillgången till portarna sköts via bolagets aptus som läggs i nyckelgömmor.</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>Analys</p> <p>Arbets sättet testas under 2022 inom ramen för pågående ombyggnationsprojekt. Utvärdering avsedd att göras hösten 2022, men kan bli förskjuten till våren 2023.</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 prioriteringsförfarandet och upprätta en sekvenserad</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>lista på åtgärder som kan resursplaneras löpande.</p> <p>Analys</p> <p>Underhåll och totalupprustningar (inklusive ombyggnationer) samplaneras gentemot en gemensam budgetram. Vi arbetar kontinuerligt med vidmakthållandet och utvecklingen av planen samt genomför löpande utredningar, inventeringar och förstudier som ligger till grund för prioriteringsbeslut. Prioriteringsmodell justeras årligen i samband med budgetarbetet för att linjera med bolagsmål, ägardirektiv och genomförandeförutsättningar. Valet av totalupprustningsfastigheter görs utifrån en sammanvägd bedömning av fastighetens skick, ekonomi och påverkan på bolagsmål. Ett "Hela huset-koncept" är framtaget som utgör ett antal åtgärder avsedda att varsamt renovera och modernisera fastigheterna för att i möjligaste mån undvika evakueringsbehov.</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>Analys</p> <p>Kontinuerlig utveckling sker av bolagets inköpsprocess tillsammans med bolagets medarbetare för att säkerställa avtalsförsörjning och bli en bättre beställare. Under 2022 har det redan etablerade kategoriarbetet fortsatt, interna utbildningar hållits och en översyn av samtliga avtal gjorts för att säkerställa tydlig avtalsinformation för verksamhet och beställare. Samtidigt har aktivitetsbeskrivningar reviderats där</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>ansvarsfrågan förtydligats. Avtalsuppföljning sker löpande och vid behov av utvalda avtal. Enkätförfrågan skickas årligen till bolagets leverantörer för att få svar på hur vårt inköpsarbete fungerar och kan utvecklas. Bolagets leverantörsuppföljning kommer fortsätta utvecklas under 2023 med tydligare struktur och aktiviteter.</p>
<p> Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur</p>				<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>Analys</p> <p>Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning samt omvärldsbevakning pågår kontinuerligt</p>
<p> I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler</p>				<p>✔ I samband med lokalvakanser görs bedömningen om lokalen är möjlig för ändamålet.</p> <p>Analys</p> <p>När lämplig lokal blir ledig ska det kontrolleras med stadsdelsförvaltningen i området om intresse finns. Därefter startar utredning om lokalen har förutsättningarna. Utredning av tomställda lokaler på Nordmarksvägen pågår och bedöms klara kraven för LSS-boende. Dialog med Farsta stadsdelsförvaltning fortgår.</p>
<p> Sträva efter att upprustning och underhåll inte ska försämra fastigheternas kulturvärden</p>				<p>✔ Bedömnings- och utgångspunkt i projektplaner för underhåll</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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.
 Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar				<p>✓ Utredda förutsättningar för en muralmålning i Rågsved</p> <p>Analys</p> <p>Familjebostäder har en vägg som lämpar sig för mural och dialog har förts med Stockholm Konst avseende samarbete då finansieringen behöver delas mellan parterna. Inget beslut om samarbete 2022.</p>
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt				<p>✓ Bolaget söker aktivt efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i det ordinarie ackvisitionsarbetet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har förvärvat bygggrätter inom kv Marman i Årstaberget med tillträde under 2023.</p>
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	84	84	
	  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut Analys	0 %	0 %	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys	100 %	100 %	
	  Andel upphandlingar där marknadssdialog har	54 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	genomförts Analys Utskickad enkät har låg svarsfrekvens, manuell uppföljning har gjorts i viss omfattning,			
	 Index Bra arbetsgivare Analys	84	84	
	 Sjukfrånvaro Analys	5,4 %	5,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,7 %	2,5 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Genomgång av behörigheter i Agresso görs enligt rutin två gånger per år.