

# Treårsplan 2024-2026 Tertiäl 1 2023

## AB Familjebostäder

## Innehållsförteckning

<b>Analys av bolagets verksamhet .....</b>	<b>3</b>
<b>Investeringar.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>8</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>11</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>11</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>12</b>

## **Analys av bolagets verksamhet**

Bolagets 3-årsplan utgår ifrån ägarens uppdrag och kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål. Planen innehåller även för bolagets särskilt strategiska områden som tydliggör fokus och prioriterade förflyttningar.

### **Ett Stockholm som håller samman**

Familjebostäder är en hyresvärd som tar ansvar för att utveckla bostadsområden där den sociala sammanhållningen kan byggas stark. För att hålla en jämn standard och erbjuda bra boendemiljöer överallt investerar vi mest där behoven är som störst.

Stockholms stads mål att inget område ska vara utsatt eller särskilt utsatt styr bolagets prioriteringar. Stort fokus kommer att ligga på att bidra och samordna bolagets insatser med Stadens *Fokus Järva*. Det handlar också om att identifiera och bygga bort otrygga platser för att göra områdena mer attraktiva. I den långsiktiga underhållsplanen avspeglas bolagets trygghetsarbete med åtgärder för ökad säkerhet och trygghet i gemensamma utrymmen och i och omkring det egna bostadshuset.

Särskilt viktigt i bolagets sociala hållbarhetsarbete är en nära samverkan med andra aktörer och tillsammans med andra fastighetsägare, näringslivet, civilsamhället, myndigheter och stadsdelsförvaltningen. Det inkluderar även insatser för ökad delaktighet och dialog, aktiviteter för barn och unga på loven.

Ett särskilt fokus riktas mot oriktiga hyresförhållanden och friställda lägenheter tillsammans med en vidareutveckling av det vräkningsförebyggande arbetet.

Bolaget är fortsatt engagerade i Rättvist byggande som syftar till att motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor i byggbranschen.

### **Ett grönt och fossilfritt Stockholm**

Högt ställda mål styr bolagets utvecklingsarbete för att stegvis minska bolagets klimatpåverkan tillsammans med ökade förväntningar från våra hyresgäster på klimatsmarta och valbara lösningar.

I befintligt bestånd ska energianvändningen minska genom investeringar i energibesparande underhållsåtgärder samt driftoptimering som innefattar både nya arbetssätt samt översyn av styr- och reglersystem. Koldioxidutsläpp ska också minskas genom att öka andelen förnybar energi vilket kräver fortsatta investeringar i förnyelsebara energikällor.

De största utsläppen av koldioxid sker vid nyproduktion av bostäder och bolaget arbetar nu med klimatberäkning av alla projekt för att kunna sätta takvärden med sikte på halvering av utsläppen till 2030. Återbruk är en viktig fråga i handlingsplanen för cirkulärt byggande som implementeras i bolagets verksamhet och är en av flera metoder för att minska klimatavtrycket i byggprojekt.

Trafiken ska minska och elektrifieras och ett utvecklingsprojekt har startats för att möta stadens målsättning att bygga ut parkeringsplatser med laddmöjlighet. I nyproduktion ska klimatsmarta resesätt underlättas och bolagets mobilitetsstrategi omfattar bland annat kollektiv resande eller användning av gemensamma mobilitetstjänster som bil- och cykelpool.

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

### **Ett Stockholm med stabil och hållbar ekonomi - med jobb, bostäder och utbildning för alla**

Bolaget har en hög ambition att utveckling och förbättra verksamheten med fokus på nöjda kunder. Vi har ett uttalat mål och en inriktning om att vara en serviceorganisation och att bli än mer förebyggande i vår fastighetsförvaltning. Bolagets vision att skapa en enklare vardag för våra hyresgäster innefattar bland annat effektiva arbetssätt för att stärka en förebyggande förvaltning, ett attraktivt kunderbjudande samt ökad

automatisering och digitalisering. Digitala lösningar ska möjliggöra en hög servicenivå till våra hyresgäster och en effektiv verksamhet.

Planerat underhåll sker långsiktigt och systematiskt utifrån vårt fastighetsägaransvar tillsammans med planering för större ombyggnationer. Återbruksinventeringar och bevarandeanalyser införs med fokus på varsam upprustning vilket förstärker bolagets hyresgästdialog och säkerställer ett reellt inflytande. För att bidra till en kostnadseffektiv verksamhet och goda boendemiljöer prioriteras investeringar i ny teknik, energieffektiviseringar och driftoptimering.

Familjebostäder har haft ett rekordhögt bostadsbyggande de senaste åren och bidragit till att korta bostadskön i Stockholm. Byggrättsportföljen med nya projekt behöver fyllas på för att åter öka produktionstakten. Att kunna bygga nya bostäder till rimliga hyror är en av de största utmaningarna utifrån rådande marknadsförutsättningar. Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att åstadkomma en tids- och kostnadseffektiv byggnation där framgångsfaktorn är en väl fungerande process och bra samarbete mellan bostadsbolagen och stadens tekniska förvaltningar.

Att bli mer processorienterade är en viktig del i att utveckla bolagets verksamhet kommande år. Ett systematiskt arbete pågår där forum har etablerats för att arbeta med ständiga förbättringar utifrån kartlagda processer där vi tillsammans skapar värde för kund.

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

### **Ekonomiska förutsättningar**

Familjebostäder har ett tydligt fokus på att vara långsiktig ekonomisk hållbara. En god lönsamhet är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla vår förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd samt genomföra ny- och ombyggnationer. Rådande marknadsförutsättningar med en hög inflation och ränteutveckling med ökande räntor innebär betydande kostnadsökningar i den löpande verksamheten men även ökade finansieringskostnader för ny- och ombyggnad.

Resultatet efter finansiella poster beräknas minska mer avsevärt de närmaste åren främst till följd av ett högre ränteläge men också till följd av högre driftskostnader. Det är främst fortsatt kraftiga taxeökningar avseende vatten och avfall för 2024 som ger stora driftskostnadsökningar.

I befintligt bestånd finns fortsatt en större utmaning med en negativ resultatutveckling utifrån antaganden om en hyresutveckling som inte är i nivå med kostnadsutvecklingen. Till följd av tillkommande intäkter från färdigställd nyproduktion ökar dock bolagets totala driftnetto, om än i lägre takt, då nyproduktionstakten sjunker under perioden. Det ekonomiska scenariot förutsätter full uthyrning i nyproduktion.

Lönsamheten i bolagets byggprojekt kommer att utmanas utifrån höga produktionskostnader i kombination med ökade finansierings- och driftskostnader. En förutsättning för att kunna bygga nya bostäder är en ekonomisk kalkyl som ger en avkastning i nivå med marknadens krav.

I befintligt bestånd arbetar bolaget aktivt för en effektivare förvaltning och för att minska kostnaderna för drift, reparationer och skador. Att säkerställa kostnadseffektiva och ändamålsenliga avtal är prioriterat tillsammans med en noggrann uppföljning. Investeringar i planerat underhåll samt optimering av driften av bolagets fastigheter är åtgärder för att få ner kostnader för el, värme och vatten, reparationer och skador.

Nya ekonomiska förutsättningar kommer att kräva ett ansvarsfullt och affärsmässigt agerande för att säkerställa lönsamma investeringar och en långsiktigt god ekonomi.

	Utfall	Budget	Treårsplan		
	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Driftnetto</b>	<b>1 052</b>	<b>1 116</b>	<b>1 165</b>	<b>1 205</b>	<b>1 237</b>
Central administration	-125	-112	-116	-119	-123
Avskrivningar	-543	-581	-638	-658	-671
Finansnetto	-65	-223	-272	-317	-347
<b>Resultat efter finansnetto/ exkl avyttringar</b>	<b>319</b>	<b>200</b>	<b>140</b>	<b>110</b>	<b>95</b>
<b>Investeringar</b>	<b>1 684</b>	<b>1 800</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>	<b>1 300</b>

## Investeringar

Investeringar görs i underhåll och ombyggnationer av befintligt fastighetsbestånd och i nybyggnad. Genom en stark ekonomi och goda resultat har bolaget hittills varit självfinansierande avseende investeringar i fastigheternas underhåll och ombyggnad, vilket även är ambitionen framåt med syfte att hålla nere lånebehovet.

I befintligt bestånd prioriteras underhåll och ombyggnationer som ska säkra en sund ekonomi över tid, myndighetskrav, förbättrade energieffekter samt ökad kundnöjdhet och trygghet i våra områden.

Portföljen för nyproduktionsprojekt beräknas ligga på en lägre nivå den kommande perioden till följd av de senaste årens höga färdigställandegrad. Bolaget har fler projekt som avslutas än som påbörjas och har under ett antal år erhållit få markanvisningar med lågt antal lägenheter vilket bidrar till att portföljen för nyproduktionsprojekt minskar.

Under 2024 planerar bolaget att påbörja ca 100 lägenheter, för att landa på ca 200-300 påbörjade lägenheter per år efter år 2024. Sammanfattningsvis är bedömningen av investeringsvolymerna kommer att sjunka i början av femårsperioden för att bli högre igen i slutet av perioden. Utifrån rådande situation med hög inflation och stigande räntor finns det risk för större kostnadsökningar och att projekten inte blir affärsmässigt hållbara. Tuffa prioriteringar behöver göras av det som ger absolut bäst effekt utifrån kundnöjdhet och affärsmässighet. Bolaget prioriterar satsningar och utvecklingsinitiativ som syftar till att ge oss bättre ekonomiska förutsättningar, effektivare förvaltning och nöjdare kunder över tid.

*Beslutade projekt över 300 mnkr som pågår under perioden 2024-2026:*

Namn/plats	Antal lägenheter	Slutkostnadsprognos (mnkr)	Prognos färdigställande	Kommentar
Oldmästaren, Bromma	87	410	2025	I Nockebyhov i västra Stockholm planeras för 87 nya hyresrätter. Som i allnyproduktion uppfylls Stockholms stads högt ställda miljökrav men i Oldmästaren planeras för en ytterligare höjd miljöprestanda.
<b>Älvsjöstaden</b>				<b>Älvsjöstaden är ett större stadsutvecklingsområde där Familjebostäder och JM bygger sammantaget cirka 1 500 bostäder i tre etapper.</b>
Kraftcentralen 1, Älvsjö	96	353	2024	Projektet pågår enligt plan. I Kraftcentralen 1 planerar vi för 85 lägenheter med planerad inflytt under 2024.

Namn/plats	Antal lägenheter	Slutkostnadsprognos (mnkr)	Prognos färdigställande	Kommentar
Kabelverket 19, Älvsjö	126	445	2024	Projektet pågår enligt plan. I Kabelverket 19 planeras för 126 lägenheter i tre huskroppar, och 6 LSS-lägenheter med planerad inflytt under 2023 och 2024.
<b>Stockholmshus</b>				
Lådkameran, Enskede/Årsta/Vantör	148	458	2024	Projektet går enligt plan med planerad inflytt under 2024.









## 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

### 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

Familjebostäder utvecklar ständigt de möjligheter till aktiviteter under sommarloven som erbjuds barn och unga. Sommarlovsaktiviteterna är ett sätt att bidra till varje barns rätt till liv och utveckling genom lek, fritid och kultur och sker i samarbete med systerbolagen.

Vi har en upparbetad dialog med Idrottsförvaltningen i syfte att öka kunskap och erfarenheter kring kontakter med föreningslivet, kvalitetsgranska och samordna erbjudanden för att öka kvalitén av sommarlovsaktiviteter till våra hyresgäster. Bostadsbolagens samarbete bidrar till att inspirera barn och ungdomar att fortsätta med en fritidssysselsättning under hela året.

Familjebostäder fortsätter med kompetenshöjningsinsatser för fler medarbetare om våld i nära relation och barnets rättigheter. Inom bolagets bosociala enhet, som verkar vräkningsförebyggande och motverkar oriktiga hyresförhållanden, tas barnets perspektiv i beaktan och genom god samverkan med stadsdelarna kan hjälp och stöd erbjudas vid behov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.	 Fortsätta	Ågardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer	 Fortsätta	Ågardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv	 Fortsätta	Fortsätta arbetet mot våld i hemmet särskilt utifrån ett barnrättsperspektiv. Redan pågående kommunikationsinsatser gentemot hyresgäster fortsätter, likväl intern kompetensutveckling om våld i nära relation
 Utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med	 Fortsätta	Industriell produktion utgör grunden för de entreprenörer som upphandlas för att bygga Stockholmshusen. Med volymer och långsiktighet stärks möjligheterna ytterligare att utveckla den seriella och



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
pressade hyror som riktar sig till unga och studenter		industriella produktionen.

### 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

Familjebostäder är ett viktigt verktyg för staden i att motverka hemlöshet och tillhandahåller försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Lägenheterna förmedlas till Stockholms stads stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och SHIS genom Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.

Familjebostäder arbetar aktivt och uppsökande utifrån ett framtaget metodstöd i vräkningsförebyggande arbete. I ett tidigt skede sker en kontakt med stadsdelsförvaltningarna och de hyresgäster vilka riskerar att i förlängningen bli avhysta från sina hem.







Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att pressa hyrorna, med målet att bygga snabbt och kostnadseffektivt med en bibehållen gestaltningsmässig kvalitet. En av de viktigaste framgångsfaktorerna med Stockholmshusen har varit att effektivisera processen genom ett bra samarbete med stadens tekniska förvaltningar kring det gemensamma konceptet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

### 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

De lokaler som kan tillhandahållas är inom bolagets kommersiella bestånd och hyrorna sätts marknadsmässigt. Bolaget gör en bedömning i varje enskilt fall om det finns andra samhällsnyttiga aspekter som ska vägas in.

När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Utöver detta har vi ett flertal kontor och lager som hyrs ut till konstnärer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.	 Fortsätta	Projektstart för utveckling av Tensta, kallat Övre Tensta. Upprustning av befintligt bestånd i kombination med nyproducerade lägenheter. Fortsatt arbete med Rinkebystråket genom utveckling av nya lokaler och bostäder
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet	 Fortsätta	När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet.
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. I befintligt bestånd och i nyproduktion fördela lägenheter till interna kön.

## **2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning**

### **2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring**

#### **Energi och effekt**

Familjebostäder fortsätter med driftoptimeringen i syfte att minimera energianvändningen, säkerställa god funktion, bra inneklimat och nöjda hyresgäster. Med driftoptimering avses "noggrann drift"; att byggnadernas värme, ventilation, kyla och elsystem används så effektivt som möjligt mot ställda funktions- och klimatkrav.

Familjebostäder har ett pågående arbete med att uppgradera styr- och övervakningssystem. Det kommer skapa förutsättningar att utveckla en smart styrning av fastigheterna och hållbara arbetsätt som i högre utsträckning kan genomföras på distans.

Familjebostäder kommer i samverkan med övriga bolag utreda hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft, med syfte att bidra till ökad elkapacitet i regionen Stockholm och samtidigt minska bolagets klimatpåverkan.

Eleffektprojekt genomförs som prövar att förskjuta tidpunkter för att boka tvätttider i tvättstugor inom samma fastighet, för att undvika start samtidigt. Syftet är att minska eleffekttoppar vid drift av tvättstugor och därmed minska klimatpåverkan.

Inventering av befintliga tak genomförs för att identifiera lämpliga installationer för solceller under 2024-2026. Stadens solkarta utgör grund liksom Familjebostäders solcellsstandard. Solceller i nyproduktion är norm.

#### **Klimat**

För att kunna följa hela bolagets klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv kommer ett nytt klimatmål tas fram och implementeras i bolagets nya affärsplan för 2024-2028. Målet kommer innefatta både utsläpp inom sådant vi direkt kan påverka själva såsom fjärrvärme, el, transporter med mera, och utsläpp från våra entreprenörer inom byggprocessen avseende byggmaterial, transporter och byggavfall.

Fortsatt arbete med att minska klimatpåverkan från transporter genom kravställning och uppföljning av gemensamma miljökrav för entreprenader och stadens transportkrav med spjutspets och avancerad nivå för tunga fordon samt erbjuda mobilitetstjänster till våra hyresgäster.

Klimatberäkningar genomförs i alla nyproduktionsprojekt i enlighet med stadens gemensamma beräkningsanvisningar. Klimatmål kommer införas för nyproduktion, om maximala klimatutsläpp i kg CO<sub>2</sub>e/kvm (BTA). Klimatmålet ska säkerställa en halvering av klimatutsläpp i kg CO<sub>2</sub>e/kvm för nyproduktion till 2030 samt att det mest ambitiösa förslaget från Boverket om gränsvärde i lagen om klimatdeklaration kan nås. Utöver klimatkrav på nyproduktion kommer ombyggnationsprojekten också börja klimatberäknas.

Handlingsplanen klimatanpassning är påbörjad för högrisk fastigheter för skyfall. Fastigheter med hög risk för skyfall ska inventeras och byggnadsvisa klimatanpassningsåtgärder och kostnadsplan tas fram. För att säkerställa att alla hållbarhetskrav tas med i tidigt skede vid nyproduktion, planeras att införa ett nytt arbetsätt där vi jobbar med temamöten genom workshops. Ett av teman är att arbeta förebyggande mot övertemperatur eftersom det hänger ihop med övriga hållbarhetskrav.

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 för att uppföra en växtbeklädd vägg inom fastigheten Limkakan i Gubbängen med markrabatt där fyra effektmål har högsta prioritet: upplevelse av natur, biologisk mångfald,



dagvattenhantering och bättre ljudmiljö.

### Matavfall





Under 2023 målstyr bolaget på att uppnå 87 % hushåll som har möjlighet till att sortera ut matavfall. Bolaget söker dispens för fastigheter där det inte är möjligt att erbjuda matavfallsinsamling idag. Matavfallet bidrar till biogas och kommer utgöra en del av bolagets klimatmål.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas	 Fortsätta	Bolaget fortsätter aktivt att söka markanvisningar för kollektivhus i utvalda områden.
 Aktivt verka för att installera solceller inom beståndet	 Fortsätta	Lämpliga tak för installation av solceller identifieras löpande.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning	 Fortsätta	Hyresgästernas behov och önskemål omhändertas i flera steg. Vi arbetar förvaltningsnära i dialog och möten med lokala hyresgästföreningar och hyresgäster. Här ges inflytande över t.ex. förnyelse av utemiljö och trygghetspaket. Vid ombyggnadsprojekt har bolaget en utvecklad organisation (funktion) som arbetar med dialog och samråd i syfte att säkerställa ett reellt inflytande. Vidare har vi för ombyggnationer en intention att etablera ett samrådsavtal med hyresgästföreningen i syfte att stipulera gemensamma ramar och principer för samrådsprocessen.

### 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

Familjebostäder genomför ett flerårigt utvecklingsarbete uppdelat på olika projektfaser för att säkerställa att målen om laddinfrastruktur nås på ett effektivt och affärsmässigt sätt.



Under 2023 påbörjas ett pilotprojekt för en fullskalig etablering av laddinfrastruktur på några fördefinierade parkeringsplatser. Syftet är att utreda och implementera en affärsmodell, kravställa och upphandla mät- och debiteringslösning samt laddstolpar. Drift och support samt planering av kommunikation ut mot hyresgäst ingår också i uppdraget. Resultatet och rekommendationer från projektet kommer att ligga till grund för bolagets bredare införande av laddinfrastruktur i bolagets befintliga parkeringsbestånd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till en starkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter, för att öka framkomligheten på trottoarerna	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop	 Fortsätta	En kommunikationsplan tas fram i början av 2023 för en aktiv kommunikation till de hyresgäster som berörs under de olika faser som utrullningen sker.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2026	 Fortsätta	Ett utvecklingsprojekt för utbyggnad av laddinfrastruktur i befintligt parkeringsbestånd är beslutat.
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028	 Fortsätta	Ett utvecklingsprojekt för utbyggnad av laddinfrastruktur i befintligt parkeringsbestånd är beslutat.

## 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Bolagets fortsätter med bolagets miljömål ”Giftfri boendemiljö” där målsättning är att nå 100% godkända byggvaror för vår nyproduktion. Kravställning görs i alla upphandlingar med uppföljning vid ny- och ombyggnad samt uppföljning genom stickprov på ramavtal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd	 Fortsätta	Familjebostäder utarbetar en handlingsplan för biologisk mångfald.



## 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

### 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Familjebostäder har ett tydligt fokus på att vara långsiktig ekonomisk hållbara. Det innebär att säkerställa ett gott driftnetto över tid genom lönsam utveckling av befintliga fastigheter samt lönsamma och hållbara investeringar i nyproduktion och ombyggnation. Att bygga och producera nya bostäder är en del av bolagets strategi för att bidra till bostadsförsörjningsmålen och skapa ett ökat ekonomiskt värde. Hög inflation ger dock högre produktionskostnader som i kombination med ökade finansierings- och driftskostnader kommer att påverka lönsamheten i byggprojekten. Dessa förändrade ekonomiska förutsättningar kommer att kräva ett ansvarsfullt och affärsmässigt agerande för att säkerställa en långsiktigt god ekonomi.

I befintligt bestånd arbetar bolaget aktivt för en effektivare förvaltning och för att minska kostnaderna för drift, reparationer och skador. Bolaget har en hög ambition avseende investeringar i planerat underhåll samt optimering av driften av bolagets fastigheter för att få ner kostnader för el, värme och vatten, reparationer och skador. Att befintliga bestånd ger ett driftöverskott är en förutsättning för att kunna upprätthålla en hög service till hyresgäster och göra satsningar med fokus på ökad trygghet och miljö.

Kassaflödet från den löpande verksamheten finansierar planerat underhåll i befintligt bestånd. För investeringar i nyproduktion är bolaget beroende av extern finansiering från stadens internbank.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagens energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden	 Fortsätta	Fortsätta etablerat arbetssätt för driftoptimering och vidareutveckling genom ständiga förbättringar.

### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Familjebostäder tar ett aktivt ansvar för att bidra till arbetslivsintroduktion och sysselsättning för olika grupper som står utanför arbetsmarknaden. Bolaget har sedan flera år kunnat erbjuda ett drygt 100-tal ungdomar feriejobb under sommaren och den ambitionsnivån ligger fast.

Bolaget fortsätter även att ta emot stockholmsjobbare samt ingår i integrationspakten.

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

Bolaget har ett etablerat arbetssätt kopplat till krav i våra upphandlingar på socialt ansvarstagande. Detta handlar vanligen om att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar.

Familjebostäder bidrar inom alla fokusområden av stadens näringslivspolitik. Näringslivspolicyn 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar	 Fortsätta	Ågardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet

### 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med











Stockholm är en växande stad där tillgången till bostäder är en avgörande faktor för stadens utveckling. Många söker sig till staden för att etablera sig och skapa sig ett hem. I Stockholm ska alla kunna leva och bo genom livet.

Bolaget bidrar till samhällsutveckling genom tillskapandet av hållbara och prisvärda bostäder för alla. Genom att bygga fler allmännyttiga hyresbostäder i hela staden bidrar bolaget till att korta kötider i bostadskön samt tillgängliggöra områden där andra upplåtelseformer dominerar.

Bolaget genomför kontinuerligt marknadsanalyser för att tillgodose efterfrågan och komplettera med bostadsstorlekar. Ökad tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning är något bolaget beaktar och utvärderar löpande vid nyproduktion och större renoveringar.

Stockholmshusen är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion med syfte att i hög takt kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoret.

Planering pågår sammantaget för fem större ombyggnationsprojekt de närmaste åren där återbruksinventeringar införs som nytt arbetssätt. Med detta fokus på varsam upprustning förstärker bolaget hyresgästdialogen och säkerställer ett reellt inflytande.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	 Fortsätta	Bolaget undersöker alternativa boende- och kontraktsformer inom ramen för gällande lagstiftning i nyproducerade lägenheter.
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt och bygger om i syfte att bidra till att bygga en mångfald av storlekar på bostäder	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet
 Leda arbetet med och utveckla konceptet Stockholmshus med målet att bygga till lägre kostnad och dämpa hyresnivåerna och tillsammans med ett aktivt deltagande från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet	 Fortsätta	Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus och arbetet med att utveckla konceptet. Det sker bl.a. genom en samordnad stadsbyggnadsprocess samt säkerställa markförhållanden och volym i projekten.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Fortsätta	En utmaning att nå målet utifrån befintlig portfölj med byggklara byggrätter samt möjligheten att bygga till rimliga hyror. Fortsatt aktiv ackvisition inom bolagets kärnområden.
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter	 Fortsätta	Lämpliga lägenheter erbjuds via bostadsförmedlingen.



### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Trygghetsskapande insatser ingår i bolagets förebyggande förvaltning och är ett av våra kriterier i prioriteringsmodellen för vårt planerade underhåll och den finansiella planeringen. Den systematiska underhållsplaneringen möjliggör att vi i än hög grad kan addera medel, resurser och förmåga där behoven upplevs som störst. Med en hög underhållstakt vill vi renovera varsamt och höja våra hyresgästers boendekvalité med ökad trivsel och trygghet.

Vi har ett särskilt fokus för våra tyngdpunktsområden i Farsta, Rågsved och Järva. I Järva samordnar bolaget det etablerade trygghetsarbete benämnt ”Nystart Järva” inom ramen för Stadens *Fokus Järva*. Bolaget förstärker vårt partnerskap och nära samarbete med föreningslivet, stadsdelsförvaltningen, polisen och civilsamhället. Därutöver sker en fortsatt stadsutvecklingsplanering för att identifiera och komma tillrätta med otrygga platser inom det egna beståndet, men också som en del i säkerställandet av mark för nyproduktion .

Bolaget bedriver ett aktivt arbete mot oriktiga hyresförhållanden och störningar för att friställa lägenheter. Kontinuerlig utveckling sker av det vräkningsförebyggande arbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i Rättvist byggande	 Fortsätta	Bolaget grundade och är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader	 Fortsätta	Bolaget kommer etablera samarbete med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador.