



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

Sid. 1 (38)
2023-05-11

Utfallsrapport Tertianal 1 2023

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	5
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	5
Analys.....	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	7
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	7
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	8
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	10
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	11
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	12
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	12
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar.....	18
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	18
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	21
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	21
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	21
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	25
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	28
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	33
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	34
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	35
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	37

Sammanfattande kommentar

Detta är den första utfallsrapporten för 2023 och fokuserar på utfall och avvikelser i förhållande till den ursprungliga verksamhetsplanen.

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. Järva, Farsta och Rågsved har identifierats som bolagets tyngdpunktsområden.

Året inleddes med flera skjutningar och explosioner i anslutning till Familjebostäders fastigheter framför allt i Söderort, där insatserna förstärktes med trygghetsvårdar, ökad väktarnärvaro och sociala insatser tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. Skador i trapphus och entréer har åtgärdats snabbt och information har omedelbart gått ut till berörda hyresgäster. Vid två tillfällen har hyresgäster bjudits in till trygghetsmöten där också polisen och stadsdelsförvaltningen medverkat.

Stort fokus ligger på att bidra och samordna bolagets insatser med stadens *Fokus Järva*. Resurser riktas till att förbättra belysning, säkra lås, portar, allmänna utrymmen och rusta upp utemiljöer. Otrygga platser identifieras för att systematiskt kunna byggas bort och göra områdena mer attraktiva. 2022 steg vårt trygghetsindex i Rinkeby från 68 till 74. Tensta låg kvar på en hög nivå, 80. Årets trygghetsresultat redovisas i juni.

Två större stadsutvecklingsprojekt planeras på Järva. En nyproduktion planeras i anslutning till Rinkebystråket för att öka dagpubliken och servicen i Rinkeby. Beslut om start-PM fattades av Stadsbyggnadskontoret den 23 mars. I övre Tensta planeras för både upprustning och nyproduktion i ett område som i dag upplevs som otryggt. En första dialog med de boende om utveckling av området genomfördes i början av maj.

Det vräkningsförebyggande och bosociala arbetet förstärks när samhällsekonomin försvagas och fler av våra hyresgäster riskerar att få en sämre betalningsförmåga. Antalet inkomna betalningsärenden ökar något under första tertialet jämfört med 2022. En beredskap finns att omhänderta ärenden genom ett väl utvecklat samarbete med stadsdelsförvaltningarna för att minska risken för vräkningar.

En beredskap finns även för ett breddat arbete med våra lokalhyresgäster för att säkerställa rätt villkor utifrån den erfarenhet bolaget har från tiden under pandemin. Under första tertialen har antalet inkomna konkurser varit fler än tidigare år, likaså antalet uppsägningar vilket innebär en ökad risk för vakanser.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Familjebostäders hyresgäster ska kunna lita på att vi är en hyresvärd som tar ansvar för att begränsa resursanvändningen och minska utsläppen. Ambitionen för att minska bolagets klimatpåverkan höjs relaterat till att Stockholms stad ska vara klimatpositiv 2030. Ett nytt samlat klimatmål tas fram och kopplas till Stadens nya Miljöprogram som förväntas beslutas av kommunfullmäktige i höst.

De största utsläppen av koldioxid sker vid nyproduktion av bostäder. Samtliga bolagets nyproduktionsprojekt klimatberäknas med ett fastställt gränsvärde för koldioxidutsläpp för att säkerställa en halvering av utsläppen till 2030. Ett utvecklingsprojekt tas fram för att säkra nya arbetssätt för att nå målet.

Arbetet för att optimera och minska den totala energiförbrukningen i våra fastigheter med fokus på värme, ventilation och elsystem fortsätter. I fem tvättstugor genomförs förskjutna tvätttider för att minska effekttoppar.

Vid underhåll och ombyggnationer ska energieffektivisering ske med målet att minska den köpta energin med 30 procent. En ny rutin för minskad klimatpåverkan tas fram under året som inkluderar ett ökat återbruk.

Andelen förnybar energi ökar med 600 kvm nya solceller under 2023. Hittills har 268 kvm installerats. Fler fastigheter identifieras för ytterligare installationer 2024-2026.

Den biologiska mångfalden värnas genom nya satsningar på biokol för att skapa lokala kolsänkor och blomsterängar. Inhemska växter och perenner planteras som är fördelaktiga för pollinering och insektspopulationer.

Trafiken ska minska och elektrifieras. 2000 laddstolpar förbereds i ett första steg till år 2026. Under 2023 förbereds sex pilotprojekt för att utveckla en så effektiv utbyggnad som möjligt. Fler möjligheter att dela bilar och cyklar erbjuds för att minska såväl trafiken som parkeringsytan i staden. En ny cykelpool invigdes i april vid de nya Stockholmshusen i Farsta. Två nya bilpoolar startas under våren.

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

Familjebostäder hyresgäster ska trivas och vilja bo kvar hos oss länge. En hög servicenivå och ett bra löpande underhåll kännetecknar vår förvaltning. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

Investeringar i det löpande underhållet är fortsatt prioriterat under 2023. I april pågick över 300 underhållsprojekt.

Ett större ombyggnationsprojekt av kvarteret Väktaren på Kungsholmen inleds i augusti. Planering pågår för ytterligare fyra ombyggnationsprojekt de närmaste åren där återbruksinventeringar införs som nytt arbetssätt. Med bevarandeanalyser och fokus på varsam upprustning förstärker bolaget hyresgästdialogen och säkerställer ett reellt inflytande. Ombyggnationsprojektet av kvarteret Draget på Södermalm har under samrådsprocessen som avslutades i april utökat återbruket och infört ett ytterligare renoveringsalternativ för de boende.

Familjebostäder har haft ett rekordhøgt bostadsbyggande de senaste åren och bidragit till att korta bostadskön i Stockholm. Under 2023 sjunker antalet påbörjade hyresrätter till 87 och antalet inflyttningsklara bostäder till 315. Under tertial 1 hade inga nya hyresrätter påbörjats, men 68 var inflyttade under årets första månader. Totalt var 715 lägenheter i produktion. Två nya fastigheter har förvärvats under perioden genom köp av ett fastighetsbolag för en framtida exploatering och byggnation av 400 nya bostäder i Årstaberget. Portföljen med nya projekt förväntas fyllas på för att åter öka produktionstakten framåt 2025-26. En ny markanvisning har skickats in och 190 nya lägenheter har markanvisats.

Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att pressa hyrorna, med målet att korta ledtiderna i stadsbyggnadsprocessen, bygga snabbt och kostnadseffektivt. En av de viktigaste framgångsfaktorerna är att effektivisera processen genom ett bra samarbete mellan bostadsbolagen och stadens tekniska förvaltningar. Under våren 2023 planeras en omstart för detta samarbete.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Mnkr	Utfall april 2023	Budget 2023	Prognos 2023
Intäkter	802	2 403	2 438
Fastighetskostnader	-479	-1 287	-1 319
Driftnetto	323	1 116	1 119
Central administration	-32	-112	-113
Avskrivningar	-187	-581	-583
Finansnetto	-51	-223	-224
Resultat efter finansnetto	52	200	200

Investeringar

Mnkr	Utfall april 2023	Budget 2023	Prognos 2023
Nyproduktion inkl. förvärv av bolag	482	1 279	1 280
Ombyggnation	15	63	56
Underhåll	51	458	464
Summa investeringar	548	1 800	1 800

Analys

Helårsprognos

Bolagets prognos för bruttoreultat före skatt uppgår till 200 mnkr vilket motsvarar det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet för 2023.

Prognosen visar 35 mnkr högre intäkter än budget. Ökningen förklaras av ett utfall över budgeterat i den årliga hyresförhandlingen samt högre intäkter från lokaler jämfört med budgeterat.

Fastighetskostnaderna prognostiseras bli 32 mnkr högre än budgeterat vilket främst förklaras av högre kostnader för drift och underhåll. Bolaget har ökade kostnader för reparationer och skador jämfört med tidigare år till följd av eftersatt underhåll i kombination med en hög prisutveckling. Bolaget utvecklar ett arbetssätt för att arbeta med förebyggande förvaltning med fler ronderingar, besiktningar, driftoptimering samt förebyggande underhållsåtgärder. Arbetssättet ska leda till lägre kostnader för reparationer, skador och även media över tid, men innebär initialt en högre kostnad då fler fel åtgärdas tidigare.

Under första tertialet förvärvade Familjebostäder ett bolag med två fastigheter. Intäkter och kostnader från dessa fastigheter ligger inte med i budgeten för året men ingår i prognosen.

Marknadsförutsättningar fortsätter att vara utmanande med fortsatt hög inflation och ökande räntor vilket innebär betydande kostnadsökningar inom drift och förvaltning samt ökade finansieringskostnader för ny- och ombyggnation. Risken för nedskrivningar av fastighetsbeståndet kvarstår även för innevarande år, främst inom nyligen färdigställd och pågående nyproduktion, vilket bolaget arbetar för att minimera. En beståndsvärdering görs i samband med årsbokslutet och eventuella nedskrivningar bokas i samband med det.

Utfall Tertial 1

Bolaget redovisar ett resultat före skatt på 52 mnkr, vilket är 48 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras av högre räntekostnader och tillkommande avskrivningar på färdigställda projekt.

Intäkter ligger på en högre nivå än motsvarande period föregående år till följd av tillkommande intäkter från inflyttade lägenheter i nyproduktion. Fastighetskostnader ligger på en högre nivå än motsvarande period föregående år främst till följd av högre kommunala taxor och avgifter samt en hög prisutveckling. Driftnettot ligger per tertial 1 något högre än motsvarade period föregående år.

Stora projekt och investeringar

Bolagets prognostiserade investeringsvolym ligger i paritet med budget och uppgår till 1,8 mdkr, varav 1,3 mdkr avser nyproduktion och 0,5 mdkr investering i ombyggnad och underhåll i befintligt bestånd. Periodens investeringar uppgår till 0,5 mdkr och är framförallt hänförliga till nyproduktion. Under första tertialet har en fastighetstransaktion gjorts genom förvärv av bolag för 164 mnkr.

Hittills i år har bolaget erhållit två nya markanvisningar på totalt 190 lägenheter. Att bolaget erhåller markanvisningar är en förutsättning för bolagets förmåga att upprätthålla en bygggrätsportfölj som möjliggör produktion av nya bostäder. För att uppnå goda investeringar, med en produktionskostnad och hyresnivå som ger marknadsmässig avkastning, krävs markanvisningar som medger ett större antal lägenheter i respektive projekt.

Planen att påbörja projekt Oldmästaren med 87 lägenheter, riskerar att bli förskjuten till 2024 på grund av ledningsarbete avseende gatu- och mark som behöver färdigställas innan projektet kan byggstartas. Bolaget arbetar för att kunna klara målet att påbörja 87 lägenheter år 2023.

351 nyproducerade lägenheter planeras att färdigställas och flyttas in i under året, vilket är fler än den ursprungliga planen för året på 315 lägenheter. 175 lägenheter har tillträtts under tertial 1. De projekt med lägenheter som kommer tillträdas under året är Väddö 2/Järflotta 4, Källvreten 2, Jordkabeln 1, Kabelverket 19 och Källvreten 4.





Slutkostnadsprognoser för projekt påverkas av ökade byggpriser för främst material och drivmedel. Även tidplaner i projekt kan påverkas av materialbrist och sena leveranser. Översyn görs i dialog med entreprenör i respektive projekt. Bolaget ligger i nuläget kvar på en total investeringsvolym i paritet med budget för innevarande år.





Lönsamheten i bolagets byggprojekt utmanas utifrån höga produktionskostnader i kombination med ökade finansierings- och driftskostnader. För att kunna bygga nya bostäder och för att inte bostadsmarknaden ska undermineras krävs en ekonomisk kalkyl som ger en avkastning i nivå med marknadens krav, vilka nu ökar. Konsekvensen av de samlade kostnadsökningarna som driver upp avkastningskraven leder till behov av högre hyresnivåer i nyproducerade lägenheter.

Nyproduktion	Prognos 2023	Budget 2023	Kommentar till avvikelse
Kraftcentralen 2	38	25	Högre pris från entreprenören än förväntat. Slutkostnadsprognosen kan bli högre.
Älvsjöstaden allmän platsmark	12	-3	Högre upparbetning 2023, slutkostnadsprognosen oförändrad.
Lådkameran 4 Stockholmshus	271	241	Högre pris från entreprenören och högre kostnad för mark p g a föroreningar. Slutkostnadsprognosen kan bli högre.
Källvreten 4, Drevvikshöjden	151	128	Högre pris från entreprenören till följd av högre materialkostnader, index och ÅTOR. Slutkostnadsprognosen kan bli högre.
Fäboden	12	0	Kostnader som är förskjutna från 2022 till 2023. Slutkostnadsprognos oförändrad.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.					<p> Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier. Genom nya rutiner i samverkan med socialtjänsten motverka utsattheten för de som berörs. Genomföra riktade kontroller av folkbokföring och verka för att styrka och polisanmäla ocker i högre utsträckning.</p> <p>Analys</p> <p>En genomlysning av bolagets arbete med felaktig folkbokföring har gjorts. Arbetet med kontroll av folkbokföring systematiseras.</p> <p>Friställandegraden av lägenheter med oriktiga hyresförhållanden följer plan och givet att samma takt kan hållas bedöms samma resultat som 2022 med 115 friställda lägenheter uppnås eller bättre.</p>
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer					<p> Intensifiera det vräkningsförebyggande arbetet genom nära samarbeten inom Stockholms stad och ökad beredskap att hantera den samhällsekonomiska utvecklingen. En nollvision avseende vräkningar av barnfamiljer gäller sedan tidigare.</p> <p>Analys</p> <p>Vi ligger bättre än planerat avseende det vräkningsförebyggande arbetet vilket är ett resultat av en tätare och mer proaktiv dialog med stadsdelsförvaltningarna. Utmaningarna är fortsatt stora och behovet av vräkningsförebyggande arbete ser ut att öka ännu mer. Trots försämrat omvärldsläge och en ökning av antalet ärenden har avhysningarna kunnat hållas nere.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv					<p> Fortsätta arbetet mot våld i hemmet särskilt utifrån ett barnrättsperspektiv. Redan pågående kommunikationsinsatser gentemot hyresgäster fortsätter, likväl intern kompetensutveckling om våld i nära relation. Utöver detta görs en särskild kompetensutvecklingsinsats rörande barnperspektivet.</p> <p>Analys</p> <p>Nya portanslag innehåller nu information med kontaktppgifter till både socialtjänst och 112 om man är utsatt för våld eller är orolig att någon annan utsätts. I januari lyftes stadens kampanj om våld i nära relation i våra sociala medier samt har kompletterats med en permanent information i frågan på vår webbplats.</p> <p>Den planerade kompetensutvecklingen för personal som kommer i kontakt med barn som drabbas av våld i hemmet ska genomföras med stöd av extern expertis i juni.</p>
 Utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med pressade hyror som riktar sig till unga och studenter					<p> Industriell produktion utgör grunden för de entreprenörer som upphandlas för att bygga Stockholmshuset. Med volymer och långsiktighet stärks möjligheterna ytterligare att utveckla den seriella och industriella produktionen. Samtliga bostadsbolag och tekniska förvaltningar behöver kraftsamla tillsammans utifrån projektets mål.</p> <p>Analys</p> <p>En omstart för detta samarbete och en utveckling av den seriella och industriella produktionen pågår i samarbete med stadens övriga förvaltningar och bolag.</p>

1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan





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 det vräkningsförebyggande arbetet. Vi söker i ett tidigt skede 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. En omstart för detta samarbete och en utveckling av den seriella och industriella produktionen pågår i samarbete med stadens övriga förvaltningar och bolag.

Familjebostäder följer Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023. Tillsammans med Stockholmhem, Svenska Bostäder och Micasa arbetar vi för lägenheter ska kunna tillgänglighetsmarkeras på Bostadsförmedlingens hemsida. Syftet är att det ska bli synligt och tydligt för bostadssökande vilka lägenheter som är tillgängliga och med det lämpliga för personer med olika typer av funktionsnedsättning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Arsmål	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	34	160	160	
					 Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen. Vi ställer oss positiva till bostadsförmedlingens förfrågningar om förturslägenheter och lägenheter för skyddade boenden. Analys Försöks-, tränings-, bostad först-, förturslägenheter och skyddade boenden till våldsutsatta tillhandahålls bostadsförmedlingen för förmedling i den omfattning sådana lägenheter efterfrågas.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys	1	8	8	

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.					<p> 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 inom Degerbygränd 10.</p> <p>Analys</p> <p>Projekt Utveckling Tensta har startat. Utveckling kring Rinkebystråket pågår.</p>
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet					<p> När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet.</p> <p>Analys</p> <p>När en lokal blir vakant görs en utvärdering av hur den bäst kan nyttjas.</p>
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet					<p> I befintligt bestånd och i nyproduktion fördela lägenheter till interna kön. Utredda och utvärdera rutiner och villkor för internkön. Pilotprojekt pågår med Svenska Bostäder</p> <p>Analys</p> <p>Lägenheter förmedlas till interna kön både i befintligt bestånd och i all nyproduktion. Pilotprojektet med Svenska Bostäder fortgår.</p>
	<p>  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd som lämnats till bostadsförmedlingen under året</p> <p>Analys</p> <p>Arbete med tillgänglighetsmarkering pågår. Idag kan vi inte sätta ett mål.</p>				

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Familjebostäder har i dagsläget 27 kulturverksamheter som hyresgäster, bland annat Moment Teater i Gubbängen, Årsta Folkets hus, Rinkeby Folkets hus, kulturförvaltningens verksamheter och ett flertal fristående konstnärer. 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.

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

Familjebostäder bidrar idag med sex stycken ateljébostäder som hyrs ut genom Stadens konstnärskö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva Analys Ej påbörjat, inväntar samordning från idrottsnämnden.
					 Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar Analys Ej påbörjat, inväntar samordning från Kulturnämnden.

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 arbetar kontinuerligt med att minimera energianvändningen och säkerställa god funktion, bra inomhusklimat och nöjda hyresgäster. Driftoptimering sker genom injustering av värmesystem och varmvattencirkulationssystem. Modernisering av vattenarmaturer och termostater med komplettering med temperaturgivare pågår i Bandhagen och Älvsjö.

Solcellsinventering pågår med utgångspunkt att inventera fastigheter som är högförbrukare av el i första hand. De fastigheter som har högst elanvändning är de fastigheter som har värmepumpar.

Energimarknadsinspektionen har behandlat Familjebostäders ansökan om att skicka solel vid överskott till intilliggande fastighet. Beslutet är att åtgärden är tillåten och att solel som skickas mellan fastigheter är undantagen för koncessionsplikt. Detta innebär att Familjebostäders arbete för att minska solelöverskottet till elnätet kommer öka ytterligare, och ingår som en del i solelinventeringen.

Eleffektprojekt. Familjebostäder har startat försöket att förskjuta bokningstider för tvättstugor med syfte att sprida energianvändningen i tid. Fem tvättstugor med fler tvättgrupper (dvs rum med tvättmaskiner och torktumlare) testar konceptet med 1 timmes förskjutning framåt och bakåt i tiden. Samtidigt undersöker vi om utökningen av bokningsbara tvätttider är något som upplevs positivt av hyresgästerna.

Stadsövergripande arbete för att minska elförbrukningen till följd av läget på elmarknaden

Bolaget har genomfört nedan åtgärder för att minska elanvändningen vilka också är åtgärder utifrån det stadsövergripande arbete som startade hösten 2022 till följd av läget på elmarknaden;

- 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.
- Modernisering delar av överordnat styr- och övervakningssystem
- Lösa elradiatorer på kontoren har tagits bort samt julbelysningen

Bolagets analys utifrån föreslagna åtgärder med snabbt genomförande och potentiellt stor effekt är att samtliga får en betydande negativ verksamhets/hyresgästpåverkan och har därmed inte genomförts. Systematisk, aktiv driftoptimering i kombination med energieffektiviserande underhållsåtgärder sker på bred front i bolaget och ger en bättre och långsiktigare minskning av effektbehov.

Klimat






Nytt klimatmål för hela bolagets klimatpåverkan utifrån ett livscykelperspektiv ska tas fram under 2023. Arbetet pågår genom ta fram underlag för ingående parametrar i klimatmålet i samverkan med systerbolagen.



Arbete har påbörjats med ett utvecklingsprojekt gällande projektering för minskade klimatutsläpp och cirkulära principer i nyproduktion. Målsättningen med projektet är att ta fram en metodik för hur vi ska kunna säkerställa att våra projekt klarar de gränsvärden för nyproduktion som bolaget tagit beslut om, där inriktningen är en halvering till 2030.














Matavfall














Familjebostäder har sökt dispens för nio fastigheter där bedömning har gjorts att matavfallsinsamling inte är lämpligt att ha pga arbetsmiljöskäl. Sju fastigheter har beviljats dispens till 1 juli 2024 och två har fått avslag. Matavfallsinsamlingen påbörjas i maj 2023 för de fastigheter som inte fått dispens.






Utöver det har staden beviljat automatisk dispens för säckhämtning och sopsug totalt 27 fastigheter som beräknas kunna få matavfallsinsamling i samband med att Högdalens sopsorteringsanläggning tas i bruk. Med tillkommande nyproduktion under 2023 kommer 86% av Familjebostäders hushåll kunna sortera matavfall.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas					<p> Bolaget fortsätter aktivt att söka markanvisningar för kollektivhus i utvalda områden. Bolaget avser att pröva modellen kollektivhus inom projektet Stockholmshusen i syfte att utveckla projektförmen.</p> <p>Analys</p> <p>I ackvisitionsarbetet ingår att söka markanvisningar för kollektivhus</p>
 Aktivt verka för att installera solceller inom beståndet					<p> Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen</p> <p>Analys</p> <p>Solel får skicka mellan fastigheter vid solelöverskott och påverkar bolagets utvecklingsplan positivt. Intern strategisk energigrupp ansvarar för att inventering genomförs under året.</p>
					<p> Under 2023 ska bolaget identifiera lämpliga tak för installation av solceller.</p> <p>Analys</p> <p>Solel får skicka mellan fastigheter vid solelöverskott och påverkar bolagets utvecklingsplan positivt. Intern strategisk energigrupp ansvarar för att inventering genomförs under året.</p>

 <p>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</p>					<p> Bolaget har en funktion som arbetar med dialog och samråd vid ombyggnationer för att säkerställa ett reellt inflytande. Ett förvaltningsnära arbetssätt möjliggör en nära dialog med hyresgästföreningen, lokalt såsom centralt, vilket ses som en framgångsfaktor för att möta hyresgästernas förväntningar. Parallellt vidareutvecklas metodik och arbetssätt för ett varsamt underhåll och ombyggnation utifrån ekonomi, klimat, återbruk och kulturhistoriska värden.</p> <p>Analys</p> <p>Ett systematiskt och välplanerat underhåll av fastigheterna är viktigt i vår strävan mot ökade fastighetsvärden och för att våra kunder ska uppleva att de bor i goda miljöer. Medan drift, kundservice och löpande förvaltning tillser att våra hyresgäster bor i välskötta fastigheter här och nu, värnar den långsiktiga underhålls- och ombyggnadsplaneringen om att bibehålla och förbättra våra kunders boendemiljö utifrån visionen om hem för en enklare vardag, ett tryggt, helt, rent och säkert boende.</p> <p>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 ombyggnationsprojekt 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.</p> <p>En viktig del i såväl systemstödet som planeringsförmågan är implementering av en övergripande struktur för behovsinsamling och prioritering, benämnd behovsplaneringsprocessen. I behovsplaneringsprocessen för projekt ställs bl.a. krav på varsam renovering utifrån ekonomi, klimat, återbruk och kulturhistoriska värden.</p>
--	--	--	--	--	---

					Behovsplaneringsprocessen omfattar både ombyggnads- och underhållsplanering och består av ett flertal aktiviteter som spänner över hela bolaget, från förvaltningsteam till återrapporering av genomförda projekt.
	  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Under våren/försommaren kommer 86% av Familjebostädernas hyresgäster ha möjlighet att sortera ut matavfall. 7 fastigheter har FB sökt dispens för pga arbetsmiljöskäl. 27 fastigheter har automatisk dispens pga sopsug eller säckhämtning fram till 2024-07-01.			100 %	 Matavfallsplan Analys Matavfallsplanen följs och bolagets kommer uppfylla bolagsmålet för året
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys			100 %	
	  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys			100 %	
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys			0 %	 Inga större ombyggnationer ligger i plan för färdigställning 2023. Analys För flera större ombyggnationer pågår planering, dock inga färdigställande
	  EI- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys För solvärme saknas i nuläget mätning på installerade solpaneler. Vi arbetar för att installera mätare framåt för att även kunna mäta producerad			1 418 MWh	 Energistrategi Analys Strategiska energigruppen har möte kvartalsvis och uppdaterar Energistrategin

	solvärme. Ingen förändrad historik att visa.				
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys			121 kWh/m2	 Långsiktig energiplan Analys Energiplanering för att minska energianvändningen ytterligare 10% under perioden 2023-2026 är upprättad, och genomgången i den strategiska energigruppen
	  Köpt energi i stadens verksamheter Analys			240,7 GWh	
	  Minskning av CO2e till 2023 Analys			1 800 CO2e	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys			5 %	
					  AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska i samarbete med Stockholm Stadshus AB utreda och klarlägga förutsättningarna att investera i ny vindkraft för att tillföra förnybar energi samt föreslå en handlingsplan för genomförande Analys Arbete pågår med att, i samverkan med systerbolagen, genomföra en utredning av hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft: Syftet är att bidra till ökad elkapacitet i region Stockholm och samtidigt minska bolagens klimatpåverkan. Utredning om skattekonsekvenser vid investering av vindkraft klar.
					  AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska ta fram en strategi för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan och bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till

					<p>2030, uppnå målet om fossilbränslefri organisation 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040</p> <p>Analys Plan för att halvera klimatpåverkan för scope 1, 2 och del av 3 är under utarbetande.</p>
					<p>  Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation</p> <p>Analys Familjebostäder har tagit beslut om att inför gränsvärden för nyproduktion fr.o.m. 2023</p>
					<p>  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB, Stockholmshem AB och SISAB ta fram en strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor</p> <p>Analys Familjebostäder har tagit beslut om att genomföra pilotprojekt för återbruk och klimatberäkning i ett ombyggnadsprojekt under 2023. 2025 ska alla ombyggnadsprojekt klimatberäknas. 2030 ska alla projekt ha återbruk i någon omfattning</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över</p> <p>Analys Solel får skicka mellan fastigheter vid solelöverskott och påverkar bolagets utvecklingsplan positivt. Intern strategisk energigrupp ansvarar för att inventering genomförs under året</p>

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar





Klimathandlingsplan

Inventeringar av de fastigheter som har en hög risk för skador vid skyfall pågår under 2023, och byggnadsvisa klimatanpassningsåtgärder och kostnadsplan håller på att tas fram för genomförande under 2024.

Biologisk mångfald

Arbetet med biologisk mångfald fortsätter. Bland annat tar Familjebostäder fram en plan att uppföra en växtbeklädd vägg inom fastigheten Limkakan i Gubbängen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					  Miljö- och hälsoskydds nämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB skapa nya växtbeklädda väggar Analys Planering och projektering pågår för en fastighet.

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













Mobilitet





Vi arbetar aktivt för att förbättra vårt mobilitetserbjudande. Vi är precis klara med uppföljningen av de första pilotprojekten för mobilitet för Stockholmshusen och kommer ta med resultaten från piloterna i vårt vidare arbete med mobilitet.

Laddinfrastruktur

Projektet löper enligt plan. Just nu pågår upphandling av laddstolpar med tillhörande drift/support till vår första pilot (Hammarö 18). Parallellt med det pågår arbetet med affärsmodell, marknadsundersökning, beläggningsutredning av parkeringsplatser som ingår i piloter samt säkring av elförsörjning till piloter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en starkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter, för att öka framkomligheten på trottoarerna					 Samtliga markskötselentreprenörer har i uppdrag att snöröja trottoarer även på stadens mark för att skapa framkomlighet till avfallsplatser och övriga utrymmen utöver entrén i fastigheterna.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Under årets första månader har snöröjning skett kontinuerligt av trottoarer och mindre gångvägar för att öka framkomligheten för våra hyresgäster.</p>
<p> 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</p>					<p> En kommunikationsplan tas fram i början av 2023 för en aktiv kommunikation till de hyresgäster som berörs under de olika faser som utrollningen sker. En kommunikatör ingår i den tillsatta projektgruppen för att säkra hyresgästnära kommunikation i alla befintliga kanaler.</p> <p>Analys</p> <p>Kommunikationsarbetet har påbörjats och inriktas på de sex pilotprojekt som planeras för att ta fram en hållbar och lönsam lösning. Övergripande information om satsningen har gått ut till alla hyresgäster. En marknadsundersökning genomförs under våren.</p>
<p> 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</p>					<p> Ett utvecklingsprojekt för utbyggnad av laddinfrastruktur i befintligt parkeringsbestånd är beslutat. Projektplan tas fram i början av 2023.</p> <p>Analys</p> <p>Projektet går enligt plan, projektplan är beslutad.</p>
<p> 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</p>					<p> Ett utvecklingsprojekt för utbyggnad av laddinfrastruktur i befintligt parkeringsbestånd är beslutat. Projektplan tas fram i början av 2023. Under 2023 kommer Stockholm parkering att installera laddboxar i ett urval av FBs garage i innerstaden.</p> <p>Analys</p> <p>I tre av Stockholmsparkerings innerstadsgarage planeras för utbyggnad av laddinfra, Dykärret 22, Sjöfarten 2 och Vålgången 1.</p>
					<p>  Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Påbörjat</p>
					<p>  Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget samarbetar enligt avtal med SPAB i syfte att nå målen för 2023. Bolaget bedriver utöver detta ett självständigt utvecklingsarbete nedbrutet i olika delprojekt mot 2023, 2026 och 2030 i syfte att nå de specifika målsättningarna i ägardirektivet. Upphandling har initierats under april i syfte att genomföra ett flertal pilotprojekt för att testa bland annat affärsmodell, teknik och kommunikation.</p>
					<p>  Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, trafiknämnden och AB Familjebostäder genomföra pilotprojekt med innovativ gatuladdning i syfte att på sikt tillhandahålla gatuladdning i enlighet med stadens mål</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget samarbetar enligt avtal med SPAB i syfte att nå målen för 2023. Bolaget bedriver utöver detta ett självständigt utvecklingsarbete nedbrutet i olika delprojekt mot 2023, 2026 och 2030 i syfte att nå de specifika målsättningarna i ägardirektivet. Upphandling har initierats under april i syfte att genomföra ett flertal pilotprojekt för att testa bland annat affärsmodell, teknik och kommunikation.</p>

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

Giftrikt

Bolaget arbetar vidare för att uppnå vårt krav på 100% giftfria byggvaror i våra nyproduktionsprojekt. Vite införs vid upphandling vid avvikelse om kravet på godkända byggvaror enligt Byggvarubedömningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd					 Familjebostäder utarbetar en handlingsplan för biologisk mångfald. Parallellt pågår projekt där vi använder biokol för att skapa kolsänkor och blomsterängar för våra pollinerare. Fågelholkar sätts upp runt om i beståndet för att skapa livsmiljöer för våra småfåglar. Analys Flera planteringsytor utförs med biokol för att skapa kolsänkor och blomsterängar för pollinerare. Fågelholkar har placerats ut i alla förvaltningsområden.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförbara system Analys			100 %	

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

Bolaget bedömer i årets första prognos att ekonomiska resultatmål med tillhörande finansiella nyckeltal uppnås. Under perioden har bolaget gjort investeringar enligt plan i nyproduktion och planerat underhåll. Bolaget har även förvärvat två nya fastigheter under perioden genom köp av ett fastighetsbolag för en framtida exploatering och byggnation av 400 nya bostäder.







Utmaningar finns kopplat till höga produktionskostnader i nyproduktion som tillsammans med ökade













finansierings- och driftskostnader påverkar lönsamheten i byggprojekten. Arbete sker i pågående och planerade projekt för att hitta kostnadsbesparande lösningar utan negativ påverkan på produkt och kvalitet.

Driftoptimering tillsammans med genomförandet av planerat underhåll är två prioriterade områden för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och minska framtida drift- och fastighetskostnader. Nya serviceavtal för ventilation och fastighetsdrift har tecknats under perioden för att bidra till att säkerställa myndighetskrav och en optimerad drift. I egen regi fortsätter bolaget bygga upp en driftcentral för planering och styrning av det systematiska energiarbetet för att minska energianvändning och en god funktionalitet avseende värme, ventilation, kyl- och elsystem. Jämfört med budget bedöms förbrukningen för värme minska ytterligare under året med ca 3% till följd av effekter från driftoptimering vilket motsvarar ca 6 mnkr.


Bolagets planerade investeringar i befintligt bestånd uppgår till drygt 500 mnkr varav 160 mnkr omfattar installationer avseende el, rör, ventilation och hissar i linje med driftoptimering av vårt fastighetsbestånd. Drygt 100 mnkr satsas på lås, skalskydd och trygghetspaket under 2023.

Kassaflödet från den löpande verksamheten finansierar planerat underhåll i befintligt bestånd. För investeringar i nyproduktion är bolaget beroende av extern finansiering från stadens internbank. Upplåningen per tertial 1 är i linje med den finansiella planen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagets energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden					<p> Fortsätta etablerat arbetssätt för driftoptimering och vidareutveckling genom ständiga förbättringar. Driftoptimering kan beskrivas som en noggrann drift som minskar energianvändningen samtidigt som inneklimatekvaliteten bibehålls eller förbättras.</p> <p>Analys</p> <p>Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning pågår kontinuerligt.</p>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			5,5 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Inga genomförandebeslut har fattats under perioden.			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	0 %	1 800 mnkr	1 800 mnkr	
	  Direktavkastning Analys			2,2 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys			724	
	  Driftnetto/kvm Analys			736	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	52	200	200	
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder och berörda stadsdelsnämnder utreda lokalisering av den nya stadsdelsförvaltningen på Järva respektive att utreda lokalisering i Rågsved av förvaltningskontoret för Enskede-Årsta-Vantör när nuvarande hyresavtal löper ut Analys Inväntar samordning från Kommunstyrelsen.
					 Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning Analys Tre områden har definierats för att stärka vårt resultat och vårt kundfokus. 1) Löpande underhåll och ombyggnationer säkrar kvaliteten i våra fastigheter. Tillsammans med den förebyggande förvaltningen stärker detta både vårt serviceindex som vårt driftnetto. 2) Trygghetsarbetet fortsätter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>med fokus på våra tyngdpunktsområden. Nystart Järva är en viktig del av det arbetet. Insatserna i Farsta strand kring Brunskogsbacken visar på kraften när vi samarbetar inom bolaget med SDF, polisen och civilsamhället. 3) Vi fortsätter att ställa om vår organisation mot en mer processororienterad verksamhetsutveckling. Vi vill lägga verksamhetsutvecklingen närmare medarbetarna och kunden.</p> <p>6 målområden</p> <p>1) NKI, våra hyresgäster och kunder. Vi vill upplevas som en serviceorganisation.</p> <p>2) AMI och LI, våra medarbetare och ledare.</p> <p>3) Vår fastighetsportfölj (Nyproduktion, ombyggnation, underhåll, tillsyn och skötsel).</p> <p>4) Fastighetsägaransvar med regelefterlevnad, myndighetskrav m.m.</p> <p>5) Klimat och Miljö med driftoptimering och fokus på ett planerat underhåll för att minska kostnaderna för drift och bidra till en effektivare och mer förebyggande förvaltning</p> <p>6) Lönsamhet och affärsmässighet</p> <p>Underhållsstrategi</p> <p>För underhållsplanering och inventering arbetar vi utifrån ett "Hela huset"-koncept för att identifiera nivå och åtgärder avsedda att modernisera fastigheten, förbättra överskottsgraden utan ett evakueringsbehov samt i möjligaste mån undvika att störa hyresgästerna mer än en gång. Valet av totalupprustningsfastigheter görs utifrån en sammanvägd bedömning av fastighetens skick, ekonomi och påverkan på bolagsmål. Varsam upprustning sker utifrån en bedömning av kulturhistoriska värden och livscykelperspektivet med utgångspunkt i fastighetsägaransvaret.</p> <p>Inflytande över standardhöjningar</p> <p>Vi arbetar förvaltningsnära med tio förvaltningsområden där</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>förvaltaren agerar fastighetsägare. Förvaltaren har dialog och möten med lokala hyresgästföreningar och hyresgäster i sina respektive förvaltningsområden. Här ges inflytande över t.ex. förnyelse av utemiljö och trygghetspaket. En utvecklad funktion arbetar med dialog och samråd i ombyggnationer för att säkerställa ett reellt inflytande.</p> <p>Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU)</p> <p>En gång per år erbjuds hyresgästerna att beställa HLU-åtgärder via Mina Sidor. Hyresgästen väljer själv om den vill nyttja erbjudandet. Det går även att tidigarelägga underhållet mot en avgift som baseras på antal år som är kvar av produktens livslängd. Om hyresgästen är berättigad underhåll men avstår från detta erhålls en rabatt på hyran.</p>
					<p> SISAB ska i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och exploateringsnämnden utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan underlättas, bland annat genom att integrera förskolor i skolbyggnader och genom tredimensionell fastighetsbildning i flerbostadshus</p> <p>Analys</p> <p>Vi inväntar initiativ från SISAB.</p>

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 planerar också i år för att erbjuda ett drygt 100-tal ungdomar feriejobb under sommaren. Genom denna satsning introducerar vi ungdomar till ett viktigt jobb och arbetar samtidigt för att attrahera framtidens medarbetare. Denna ambitionsnivå ligger fast och bolaget utvecklar hela tiden upplägget, inte minst utifrån ungdomarnas utvärderingar. Under de senaste åren har vi också fångat upp några av de som sommarjobbat och erbjudit dem feriejobb under andra lov. Under detta sportlov hjälpte de oss att packa kit för matavfall till nya hyresgäster.







Bolaget fortsätter även att ta emot stockholmsjobbare samt ingår i integrationspakten. Under våren har rekrytering av arbetsledare och kandidater för en ny modell för mottagandet av stockholmsjobbare pågått. Ambitionen är att utveckla formerna i syfte att kunna ta emot fler kandidater.

Familjebostäder erbjuder praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande. Familjebostäder är även med i ett jobbspår under 2022-2023 som heter *Fastighetsvärd tjej*. Det är ett samarbete mellan Arbetsförmedlingen, ett utbildningsföretag samt tre fastighetsbolag. Vår roll har varit att tillhandahålla praktikplatser i två perioder för fem av deltagarna på utbildningen. Den andra praktikperioden sker under 2023 men har ännu inte påbörjats.

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 näringslivspolicy. 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	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 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					<p> Bolaget har sociala krav i upphandlingar. Detta kommer även fortsättningsvis säkerställas vid ingående av nya upphandlingar. Ex tydliggörs uppdraget att entreprenörer tar in personer som står långt ifrån arbetsmarknaden samt åtar sig att anställa ferieungdomar.</p> <p>Analys</p> <p>Inköparen och verksamheten gör en bedömning om man kan ställa krav i resp. upphandling, där det är möjligt så gör vi det. Krav på anställning tas fram tillsammans med Arbetsmarknadsförvaltningen inom Stockholm stad.</p>
					<p> Bolaget planerar för att under året ta emot fem stockholmsjobbare, varav fyra inom ramen för den nya satsningen "servicevärdar i Järva" samt en som servicekoordinator. I samarbete med arbetsförmedlingen och utbildningsföretag planeras även för utbildningsinsats riktad till kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden, Jobbspår fastighetsvärd. Vi tar emot fem studerande för praktiktjänstgöring hos oss.</p> <p>Analys</p> <p>En stockholmsjobbare är på plats i bolaget. Arbetet med satsningen på "servicevärdar" i Järva fortskrider enligt plan. Handledare för gruppen är rekryterad och de fyra stockholmsjobbarna börjar hos oss under våren.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys En stockholmsjobbare har påbörjat sin anställning i bolaget. I maj börjar de fyra servicevärdarna i Järva. Målet kommer att nås under året.	1 st	5 st	5 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	0	103	100 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys Vi har under perioden tagit emot en stockholmsjobbare samt fem stycken tjänstgörande inom ramen för Jobbspår fastighetsvärd	5	10	10 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	1	5	5 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys Rekrytering via staden pågår. Vi räknar med att nå målet för året.	0 st	103	100 st	
					 Bolaget arbetar med näringslivspolicyns fokusområden inom flera delar av verksamheten. Bland annat genom att planera

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					nyproduktion utifrån ett näringslivsperspektiv. Lokalbeståndet syftar till att främja lokal företagsamhet samt utveckla boendemiljön och den lokala servicen. Genom att fortsätta ha dedikerade medarbetare som arbetar gentemot det lokala näringslivet säkras vi vår egen förståelse för näringslivets behov och förutsättningar samtidigt som vi är en del av näringslivet. Analys Arbeta pågår inom ramen för 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.




Bolaget har hittills i år ansökt om en markanvisning avseende 80 bostäder i Högdalen och två markanvisningar har erhållits om totalt 190 lägenheter. Det planeras för byggstart av 87 lägenheter under 2023 och 68 lägenheter har så här långt blivit inflyttningsklara.



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. Erfarenheter från färdigställda projekt analyseras för att vidareutveckla konceptet.




Stort fokus läggs på ytterstaden, framför allt med en tydlig samordning tillsammans med Stadens *Fokus Järva*. Genom projektet Övre Tensta där ombyggnation av befintliga byggnader kombineras med nyproduktion skapas förutsättningar att bygga bort otrygga platser och tillsammans med staden och andra fastighetsägare göra området mer attraktivt. I Rinkeby sker fortsatt stadsutveckling genom att planera för kontor och arbetsplatser på den f.d. tvättstugedomten som har omvandlats till trygghetssatsningen *Hemmaplanen*.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 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					<p> Bolaget undersöker alternativa boende- och kontraktsformer inom ramen för gällande lagstiftning i nyproducerade lägenheter. Ackvisition för studentbostäder utreds i området nära universitet och högskolor där efterfrågan är som störst.</p> <p>Analys</p> <p>Studentlägenheter beaktas inom akvisionsarbetet. I projektportföljen finns projekt Länsmannen som innehåller studentbostäder.</p>
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt och bygger om i syfte att bidra till att bygga en mångfald av storlekar på bostäder					<p> Löpande analys och utvärdering genomförs i samtliga projekt och områden för att på bästa sätt komplettera med lägenheter och lokaler som efterfrågas i det specifika området.</p> <p>Analys</p> <p>Analys görs löpande i alla projekt</p>
 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					<p> Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla konceptet utifrån resultatrapporten ”Snabbare och grönare – Erfarenheter från tre Stockholmshusprojekt”. Det sker bl.a. genom en samordnad stadsbyggnadsprocess samt säkerställa markförhållanden och volym i projekten.</p> <p>Analys</p> <p>Rapport klar. Arbetsgrupper håller på att startas för att göra mer analyser.</p>
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden					<p> Fortsatt aktiv ackvisition inom bolagets kärnområden. Driva effektiva detaljplaner för att produktionsstarta inom mandatperioden i samplanering med systerbolagen.</p> <p>Analys</p> <p>2 markanvisningar erhållna. Tomträterna Marman 6 och 7 förvärvade och tillträdde.</p>
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och					

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter					
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Planerad byggstart under 2023 är Oldmästaren, Bromma med 87 lägenheter. Övervägande risk finns att byggstart skjuts till 2024 till följd av ledningsarbete av gatu- och mark som behöver vara klart innan byggstart.	0	87	87	
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda hur hyrorna kan pressas ytterligare vid nyproduktion Analys Samarbetsgrupp håller på att formeras för Stockholmshusen. Stockholmshusen syftar till att få fram fler lägenheter i en snabbare standardiserad process som syftar till att pressa kostnaderna.
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda Analys Inväntar initiativ från

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Kommunstyrelsen.
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd samt i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB starta Fokus Järva för att få till en sammanhängande satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och med stort fokus på genomförandekraft Analys Bolaget har ett internt utvecklingsarbete som syftar till att öka systematik i trygghetsarbetet på Järva och samordna våra resurser, både internt och i dialog med samarbetspartners. Ett större stadstutvecklingsarbete planeras i Övre Tensta och detaljplan för ny bebyggelse i Rinkeby ska inledas. En särskild satsning på servicevärdar i samarbete med Jobbtorg Stockholm pågår.
					 Redogöra för hur bolaget arbetar för att uppnå stadens bostadsmål, öka byggandet av hyresrätter med hyror som gör att fler har råd att efterfråga hyresrätterna och återupprätta en hög takt i bostadsbyggandet Analys Pågår

					 Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer Analys Pågår
					 Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden Analys Bolagen utreder gemensamt åtgärder för att dämpa kostnadstrycket inom projekt stockholmshusen. I större ombyggnationer utreds och erbjuds om möjligt fler alternativa upprustningsnivåer för att kunna hålla nere hyran.
					 Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska se över de ekonomiska förutsättningarna i samband med nyproduktion och större upprustningar, exempelvis kalkylränta och tillämpningen av presumtionshyra, i syfte att försöka bromsa hyreshöjningar och kunna tillhandahålla fler nyproducerade hyresrätter med lägre hyror Analys Prisutveckling och ränteutveckling som driver ökade avkastningskrav är ytterst utmanande för lönsamheten i nyproduktionsprojekt. Nyproduktion sker på marknadsmässiga villkor och ekonomiska förutsättningarna utreds löpande för att möjliggöra fortsatt nyproduktion till rimliga hyror.




3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Bolagets värdegrund och syn på ledarskap ger tydligt uttryck för en tillitsbaserad styrning. Bolaget har en gemensam plattform med utvecklingsinsatser för både ledare och medarbetare där ett klart ledarskap som bygger på tillit är en viktig del. Under året genomför vi uppföljnings- och fördjupningsdagar samt lanserar en ny utbildning i neuroledarskap för våra ledare.

Under 2023 har bolaget fortsatt att implementera arbetet med processbaserade verksamhetsutveckling, ett ledningssystem och styrning som bygger på tillit till andras kompetens, ett aktivt medarbetarskap och ansvarstagande för att säkerställa ständiga förbättringar.

Vi fortsätter att utveckla våra gemensamma utbildningsinsatser för medarbetare och under året genomförs utbildningar inom arbetsmiljö och säkerhet, juridik och lagstiftning, projektledning, ekonomi samt kundbemötande. Vi utvecklar vår e-learning med satsningar inom trygghet och säkerhet, brandskydd samt utbildning för att hantera hyresgästärenden i Fast2.

För att modernisera och effektivisera personalarbetet har flera digitala tjänster införts i början av året. Under våren startar även införandet av ett nytt systemstöd för chefer och medarbetare som kommer att ge ett effektivt stöd inom hela kompetensförsörjningsprocessen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Vi ökar årets resultat med en indexenhet men når inte riktigt vårt ambitiösa mål. Ledarskapsindex överträffar målet 86 med ett utfall på 87. Under våren sker genomgång av resultatet och framtagande av handlingsplan i samtliga grupper.	85		86	
	 Sjukfrånvaro Analys	5,2 %	5,5 %	5,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,5 %	2,5 %	2,5 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden









Familjebostäder deltar aktivt i stadens kris- och krigsberedskapsarbete.

Med utgångspunkt i RSA 2022/2023, steg 1-4 kommer Familjebostäder under 2023 koncentrera arbetet med att finna, utpröva och implementera åtgärder för att reducera riskerna för de områden som i den grundläggande analysen visar störst riskvärde och där vi har rådighet, även om visst beroende till andra aktörer finns. Arbeta med mer detaljerad kontinuitetsplanering kommer i steg 5-6 att genomföras med utgångspunkt från tidigare bedömning av uppskattad förmåga och dokumenteras i de för staden gemensamma mallar som finns tillgängliga.

Genom test och övning kommer beredskapshöjande åtgärder under året följas upp för att säkerställa nödvändig kompetens i organisationen.

Bolaget har sammanställt prioriterade verksamheter vid ett beslut om höjd beredskap och arbetar nu med att en organisationsstruktur för bolagets krigsorganisation enligt den stadsgemensamma tidsplanen.

Bolaget bedriver ett samordnat systematiskt informationssäkerhetsarbete. Under första halvan av 2023 kommer en lokal anvisning beslutas av bolaget. Ett lokalt utbildningsprogram för objektledare IT och verksamhetens representanter kommer att ges som föreläsningar/seminarier under hösten 2023. Ett årshjul för bl.a. informationsklassningar och utbildningar för alla medarbetare utarbetas tillsammans med bolagets dataskyddsombud. Översyn av incidenthanteringsprocess ska göras särskilt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys			80 %	
					  Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan Analys Påbörjat och pågående arbete.
					  Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning Analys Arbeta påbörjat med att skapa en organisationsstruktur för bolagets krigsorganisation och bemanning.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Vi fortsätter vårt arbete med att agera serviceorganisation och att bli än mer förebyggande i vår fastighetsförvaltning. Målsättningen är att vi i högre grad vill förekomma våra hyresgäster och förebygga felanmälningar i våra allmänna utrymmen. Ambitionen är att under 2023 vidareutveckla både systematik och arbetssätt i syfte att uppnå vår ”nollvision” för allmänna utrymmen.

Vid årsskiftet mellan 2022/2023 hade vi ett flertal incidenter med skjutningar och detonationer, i och kring våra fastigheter. En förhöjd beredskap vidtogs med ett antal efterföljande åtgärder utifrån både hyresgästperspektivet och i vår roll som arbetsgivare. Kriskommunikationen har fungerat väldigt väl. Det finns ett stort värde med en fortsatt nära dialog med stadsdelsförvaltningen för att utröna vilka insatser som kan göras direkt för att stödja boende i området där mycket riktas till ungdomar. Trygghetsvårdarna verkade i berörda områden och vår trygghetsskapande FB-bil var aktiv i områdena utanför ordinarie arbetstid. Vi ser fortsatt stora fördelar med våra etablerade samarbeten med lokala hyresgästföreningen för inflytande i bostadsområdet och den närmaste boendemiljön. Som en konsekvens av incidenter i Farsta har vi i samarbete med bl.a. polisen genomfört två informationsmöten med hyresgäster. Mötena har upplevts som informativa, lugnande och värdeskapande.



I den förebyggande förvaltningen ingår trygghetsskapande insatser som 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 fortsatt fokus för våra tyngdpunktsområden i Farsta, Rågsved och Järva. I Järva samordnar bolaget det etablerade trygghetsarbetet benämnt *Nystart Järva* inom ramen för Stadens *Fokus Järva*. Bolaget har förstärkt partnerskapet och våra nära samarbeten 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.



Ett särskilt fokus riktas mot oriktiga hyresförhållanden och friställda lägenheter samtidigt som att vi vidareutvecklar vårt vräkningsförebyggande arbete. En övergripande planering pågår för att installera lås- och passage (skalskydd) i delar av fastighetsbeståndet där det saknas.

Våra lokalhyresgäster spelar en viktig roll för tryggheten som naturlig mötesplats i området. En lokalstrategi är under etablering i syfte att stärka långsiktiga relationer och att säkerställa att lokalhyresgästerna kan driva verksamhet på marknadsmässiga grunder.

Om en lågkonjunktur leder till sämre förutsättningar för en del verksamheter har bolaget en beredskap för att säkerställa rätt villkor för våra lokalhyresgäster utifrån den erfarenhet bolaget samlade på sig under pandemin. Ett sådant arbete sker kontinuerligt då förutsättningarna för många branscher och verksamheter har förändrats under de senaste åren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i Rättvist byggande					 Bolaget grundade och är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas. Analys Nyproduktionsprojekten granskas löpande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader					 Bolaget kommer etablera samarbete med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador. Analys Samarbete med St: Erik Försäkring är etablerat och uppstartat.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys Kundenkät utskickad, svarsperiod 27 april till 10 maj 2023.			78	
	  Produktindex Analys Kundenkät utskickad, svarsperiod 27 april till 10 maj 2023.			78	
	  Rent och snyggt Analys Kundenkät utskickad, svarsperiod 27 april till 10 maj 2023.			77	
	  Serviceindex Analys Kundenkät utskickad, svarsperiod 27 april till 10 maj 2023.			85	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Trygghetsindex Analys Kundenkät utskickad, svarsperiod 27 april till 10 maj 2023.			82	
					 Trafiknämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder ta fram ett program för främjande av stadsnära odling Analys Inväntar kontakt från Trafiknämnden. Bolaget erbjuder över 150 odlingsplatser runt om beståndet och fortsätter öka.

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Familjebostäder har ett väletablerat samarbete med civilsamhället lokalt. Genom att arbeta i partnerskap tar bolaget ett gemensamt ansvar för att utveckla staden i dialog med våra hyresgäster och i samarbeten med andra relevanta aktörer. Policy och riktlinje för föreningssamarbeten och annan samverkan för social hållbarhet tillämpas. Familjebostäder har arbetat upp ett långsiktigt lokalt föreningssamarbete vilket är av stor vikt för att förstärka bilden av bolaget i våra tyngdpunktsområden men än viktigare är att samarbetena också uppfyller jämställdhets- och mångfaldskraven i våra riktlinjer. Inför 2023 har vi bland annat fördjupat och utökat samarbetet med Farsta stadsdelsnämnd och Skyddsvärnet vad gäller trygghetsvårdar.

Bolaget samverkar med många aktörer, allt från olika idrotts-, kultur, konst- till bredare samhällsföreningar. Planering inför årets sommaraktiviteter för barn och ungdomar är intensivt, detta arrangeras i princip uteslutande i samarbete med det lokala föreningslivet.

Genom det europeiska nätverket för samhällsnyttiga bostadsbolag, Eurhonet, bedriver bolaget ett aktivt internationellt engagemang. Medlemskapet innefattar olika utbytesaktiviteter som utvecklar våra medarbetares kompetens, våra arbetssätt och vår verksamhet. Det kan vara enstaka workshops, längre studiebesök eller den mycket uppskattade Talent academy till vilken vi i år har vi anmält en av våra biträdande förvaltare. Syftet är att utvalda förmågor från bolagen träffar varandra för att utbyta erfarenheter och arbeta gemensamt för att utveckla sina bolag.

Familjebostäder jobbar strategiskt mot de globala hållbarhetsmålen. Affärsplanen och hållbarhetsstrategin är kopplade mot ett eller flera målområden inom Agenda 2030. Intressent- och väsentlighetsanalys genomförs regelbundet, senast 2022. Uppföljning av målen görs årligen i hållbarhetsredovisningen.

Familjebostäders största målgrupper för jämställdhetsarbetet är våra hyresgäster och våra anställda. Vi har flera kanaler till våra hyresgäster, bland annat enkäter, direkt dialog genom kundsynpunkter och i det vardagliga mötet med vår personal i våra områden.

En jämställd organisation säkerställs genom ett systematiskt och ett faktabaserat arbete. Exempel på detta är den årliga lönekartläggningen som redovisades under april, kompetensbaserad rekrytering och genom att möjliggöra ett aktivt deltagande vid dialoger om arbetssätt, företagskultur, fysiska miljöer och andra faktorer som påverkar kvinnors och mäns möjligheter på arbetsplatsen.

Familjebostäder utgår från stadens program för barnets rättigheter och inflytande. Inför planering av nybyggnation genomförs barnkonsekvensanalyser. Vi har riktlinjer för konstnärlig gestaltning i våra projekt för att tillgodose barns rätt att ta del av och utforska konstnärliga uttryck och kultur samt att vistas i trygga och kreativa miljöer. Stadens program för barn- och ungdomskultur i Stockholm stad – *Kultur i ögonhöjd* är ett av de styrande dokument bolaget utgår ifrån. Genom att Familjebostäder i de projekt då det är lämpligt jobbar med barnperspektivet på den konstnärliga gestaltningen bidrar bolaget till att tre av programmets fem mål kan uppfyllas.

Under våren genomförs ett flertal möten med våra hyresgäster, bland annat en dialog kopplat utveckling av ett par kvarter i Tensta och ett event i samband med utdelning av vår kundenkät. I början av hösten deltar vi i en ungdomsdialog om bostadsfrågor i Rinkeby som stadsdelen arrangerar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>🟢 Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling</p> <p>Analys</p> <p>Bedömning görs i varje enskilt fall där det är lämpligt, bedömningen görs av inköp och berörda i verksamheten.</p>
					<p>🟢 Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p>Analys</p> <p>Informationen förmedlas via bolagets externa webbplats samt i respektive upphandling.</p>