



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

Sid. 1 (49)
2023-09-25

Utfallsrapport Tertianal 2 2023

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	4
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	9
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	11
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	12
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	13
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	13
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	20
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	21
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	25
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	27
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	27
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	33
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	36
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	41
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	42
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	43
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	47

Bilagor

Bilaga 1: FB Stora projekt P2 2023 till SSAB

Sammanfattande kommentar

Detta är den andra 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. 2023 steg vårt trygghetsindex för femte året i rad till 80,4.

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. I Rinkeby ökade tryggheten från 74 till 78. Tensta ökade från 80 till 83.

Två större stadsutvecklingsprojekt planeras på Järva. En nyproduktion planeras i anslutning till Rinkebystråket för att öka dagbefolkning 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. Ett förhandsbesked för att fortsätta utveckla detaljplanen väntas från Stadsbyggnadskontoret i september.

Det vräkningsförebyggande och bosociala arbetet förstärks när samhällsekonomin försvagas och fler av våra hyresgäster riskerar att få en sämre betalningsförmåga. Antalet inkomna betalningsärenden ökade från en låg nivå under första tertialet, men ökar inte ytterligare under tertiäl 2. 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. Antalet inkomna konkurser fortsätter att öka, 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 har tagits fram och kopplas till stadens nya Miljöprogram.

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 har påbörjats 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. Bolagets energimål om -1,5% bedöms kunna uppnås trots en kall vår.

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. Ombyggnadsprojektet Kikaren i Vasastaden projekteras för cirkulära principer.

Andelen förnybar energi ökar med 600 kvm nya solceller under 2023. Hittills har 462 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 för sex pilotprojekt för att utveckla en så effektiv utbyggnad som möjligt. Den första piloten sker under hösten i fastigheten Hammarö i Farsta. 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. Tre nya bilpooler förväntas starta under hösten.

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

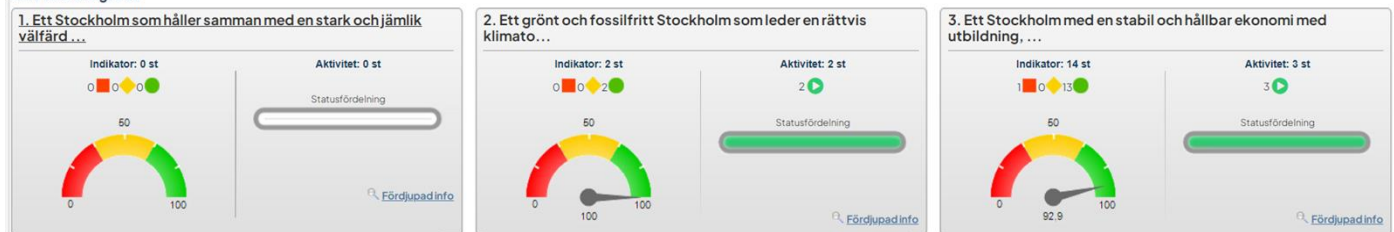
Familjebostäder hyresgäster ska trivas och vilja bo kvar hos oss länge. En hög servicenivå och ett bra löpande underhåll kännetecknar vår förvaltning. Det ska vara enkelt att bo hos oss. Investeringar i det löpande underhållet är fortsatt prioriterat under 2023. I augusti pågick 373 underhållsprojekt.

Ett större ombyggnadsprojekt av kvarteret Väktaren på Kungsholmen inleddes i augusti. Planering pågår för ytterligare fyra ombyggnadsprojekt de närmaste åren där återbruksinventeringar införs som nytt arbetssätt. Med fokus på varsam upprustning förstärker bolaget hyresgästdialogen och säkerställer ett reellt inflytande. Ombyggnadsprojektet av kvarteret Draget på Södermalm har under samrådsprocessen som avslutades i april infört ett ytterligare renoveringsalternativ för de boende med ett mer långtgående återbruk.

Familjebostäder har haft ett rekordhögt bostadsbyggande de senaste åren och bidragit till att korta bostadskön i Stockholm. Under 2023 kommer dock ingen nyproduktion att påbörjas. Antalet inflyttningsklara bostäder överträffar målet och uppgår till 351 varav 189 var inflyttade under första halvåret. Totalt var 751 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. Åtta nya markanvisningar för 901 lägenheter har skickats in och 190 nya lägenheter har markanvisats hittills under året.

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 samlades alla samsarbetsaktörer för att nystarta satsningen kring Stockholmshusen och ett nytt mål presenterades för att nå 10 000 lägenheter i Stockholmshusen till 2030.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	1 659 691	1 660 272	2 527 586
Rörelsekostnader	-773 289	-774 228	-1 205 384
Avskrivningar	-379 367	-387 466	-589 244

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nedskrivningar			
Personalkostnader	-200 981	-216 468	-321 946
Övriga kostnader	310		640
Finansnetto	-121 635	-148 750	-211 652
Resultat efter finansnetto	184 729	133 360	200 000

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	773 410	1 150 000	1 245 878
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	19 080	50 000	53 507
Ersättningsinvesteringar	154 259	400 000	466 446
Summa investeringar	946 749	1 600 000	1 765 831

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	353
Balansomslutning	20 982 557

Analys

Helårsprognos

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

Prognosen visar 33 mnkr högre intäkter än budget. Ökningen förklaras av ett utfall över budgeterat både för bostäder och lokaler.

Fastighetskostnaderna prognostiseras bli 32 mnkr högre än budgeterat vilket främst förklaras av högre kostnader för drift och förvaltning. 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 och skador 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. En beståndsvärdering görs i samband med årsbokslutet och eventuella nedskrivningar redovisas i samband med det.

Utfall Tertial 2

Bolaget redovisar ett resultat före skatt på 185 mnkr, vilket är 85 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Det lägre resultatet förklaras av högre räntekostnader och tillkommande avskrivningar på färdigställda projekt.

Intäkter ligger på en högre nivå än motsvarande period föregående år till följd av högre bostads- och lokalintäkter samt 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 sista augusti högre än motsvarande period föregående år till följd av tillkommande driftnetto från inflyttade lägenheter i nyproduktion.

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 0,9 mdkr och är framförallt hänförliga till nyproduktion. Under första tertiet har en fastighetstransaktion gjorts genom förvärv av bolag för 0,2 mdkr.

Hittills i år har bolaget erhållit två nya markanvisningar på totalt 190 lägenheter. Att erhålla markanvisningar är en förutsättning för bolagets förmåga att upprätthålla en byggrättsportfölj 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.

Bolaget kommer inte nå målet att påbörja projekt Oldmästaren med 87 lägenheter till följd av att Exploateringskontorets arbete kring fastigheten drar ut på tiden. Ny bedömning av tidpunkt för byggstart är satt till Q2 2024.

351 nyproducerade lägenheter planeras att färdigställas och flyttas in i under året, vilket är fler än den ursprungliga planen för året på 315 lägenheter. 189 lägenheter har tillträtts hittills. 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. I tre projekt i genomförandeskede kommer reviderade genomförandebeslut läggas fram under hösten. Bolaget ligger 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	2	25	Ny inriktning för projektet. Kostnader skjutna i tid
Jordkabeln	119	105	Slutkostnadsprognosen ökat pga av ökade kostnader, påverkar även kostnaden år 2023
Lådkameran 4 Stockholmshus	275	241	Exploateringsarbeten har försenats samt att bygglovsprocessen dragit ut på tiden. Slutkostnadsprognosen förändrad pga justerade entreprenadpriser och utfördelade gem konceptkostnader. Reviderat genomförandebeslut kommer fattas under hösten.
Källvreten 4, Drevvikshöjden	150	128	Justerad prognos pga av ökade ÄTA-kostnader. Kostnader skjutna från 2022 till 2023
Färgfilmen 3	133	125	Exploateringsarbeten har försenats samt att bygglovsprocessen dragit ut på tiden. Slutkostnadsprognos har ökat pga markarbeten och förorenad mark. Reviderat genomförandebeslut kommer fattas under hösten.
Fäboden	12	0	Kostnader skjutna från 2022 till 2023. Markarbeten kvarstår att slutföra. 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>Genomlysning av bolagets arbete med felaktig folkbokföring är slutförd och bolaget avser att tillföra en projektresurs för fortsatt arbete tillsammans med en översyn av systemstöd. Friställande av lägenheter med oriktiga hyresförhållanden följer plan och prognostiseras uppgå till ca 120 lägenheter.</p>
 Förstärka sitt vråkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vråkningar av barnfamiljer					<p> Intensifiera det vråkningsförebyggande arbetet genom nära samarbeten inom Stockholms stad och ökad beredskap att hantera den samhällsekonomiska utvecklingen. En nollvision avseende vråkningar av barnfamiljer gäller sedan tidigare.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Trots ett försämrat omvärldsläge och ökning av antalet ärenden har avhysningarna kunnat hållas nere och uppgår per augusti till 11 stycken.</p>
<p> Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv</p>					<p> Fortsätta arbetet mot våld i hemmet särskilt utifrån ett barnrättsperspektiv. Redan pågående kommunikationsinsatser gentemot hyresgästerna fortsätter, likväl intern kompetensutveckling om våld i nära relation. Utöver detta görs en särskild kompetensutvecklingsinsats rörande barnperspektivet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets bosociala utredare och jurister har genomfört kompetensutveckling i barnrättsperspektivet tillsammans med Alla kvinnors hus.</p>
<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>					<p> 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 industriella produktionen. Samtliga bostadsbolag och tekniska förvaltningar behöver kraftsamla tillsammans utifrån projektets mål.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår inom ramen för uppdatering av Stockholmshusen.</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 vråkningsförebyggande arbetet. Vi söker i ett tidigt skede en kontakt med stadsdelsförvaltningarna och de hyresgäster vilka riskerar att i förlängningen bli avhysta från sina hem. Vi ser en ökning av antal ärenden och har med ett nära och proaktivt arbete, med bl.a. socialtjänsten, möjliggjort för flertalet hyresgäster att bo kvar och också begränsa antalet avhysningar. Utifrån inkomna betalningsärenden, betalningsförelägganden och inkassokrav, ser vi inte en fortsatt ökning utan dessa ligger i nivå med tertial 1.

Kostnaderna för nyproduktion av hyresrätter i Stockholm är mycket höga. Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att bygga mer kostnadseffektivt och därmed kunna hålla nere hyresnivåerna. En av de viktigaste framgångsfaktorerna med Stockholmshusen är en mer effektiv process genom ett bra samarbete med stadens tekniska förvaltningar. En omstart för detta samarbete och en utveckling av den seriella och industriella produktionen pågår i samarbete med stadens övriga förvaltningar och bolag.

Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023

Tillgänglighet är integrerat i våra arbetssätt för att säkra efterlevnad av såväl lagkrav som egna krav i bygg-, mark och installationsstandards. Framtagna standards utgör stöd i planering och genomförande samtidigt som de möjliggör uppföljning och utvärdering av att vi följer gällande lagkrav.

Befintliga fastigheter har tidigare inventerats med fokus på framkomlighet till entré och lägenhetsdörr. Nyproducerade lägenheter följer lagkrav och standards för att vara tillgänglighetsanpassade. Det förekommer dock att gemensamma utrymmen som exempelvis soprum ligger i närliggande befintliga fastigheter, vilket kan innebära att dessa inte är fullt ut framkomliga.

I samband med att vi utvecklar bolagets egna arbetsplatskontor görs även tillgänglighetsanpassningar för att öka framkomlighet och tillgänglighet i de fall gällande krav inte uppfylls.







Att beakta tillgänglighet i ett så tidigt skede som möjligt och i samverkan är en viktig förutsättning för att förebygga eller minska risken för hinder och merkostnader i ett senare skede. Att samverka och utbyta erfarenhet och kunskap utifrån gemensamma mål kan, förutom en ökad förståelse för varandras ansvarsområden, innebära ett bättre nyttjande av bolagets respektive stadens samlade kompetens. Familjebostäder har representanter i olika grupper där tillgänglighet diskuteras tillsammans med de andra kommunala bostadsbolagen.

Under de senaste åren har Familjebostäder tillsammans med Stockholmshem, Svenska Bostäder och Micasa arbetat för att ta fram en gemensam definition av innebörden av en tillgänglig bostad inklusive gemensamma utrymmen så som tvättstuga. Inom ramen för arbetet har också teknisk utveckling skett av fastighetssystemet som möjliggör att tillgänglighetsmarkerade bostäder synliggörs hos Bostadsförmedlingen när bostaden annonseras.







Målet är att våra hyresgäster ska använda bolagets externa webbplats, familjebostader.com och Mina sidor. Tillgängligheten förbättras kontinuerligt. Bolaget omfattas av lagen om tillgänglighet till digital och offentlig service och på den externa webbplatsen finns en tillgänglighetsredogörelse. Under 2021 genomfördes även en extern granskning av de publika delarna av vår webb familjebostader.com. utifrån


riktlinjer från Vägledning för webbutveckling. Identifierade utvecklingsområden synliggörs på den externa webbplatsen.

Ett utvecklingsprojekt pågår att förnya och utveckla den externa webbplatsen. Identifierade utvecklingsområden omhändertas tillsammans med en utformning utifrån kundens behov av digitala tjänster där tvättstugebokning och felanmälan nyttjas i högst utsträckning idag.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	  Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter (FOT) inkl Bostad först Analys	78	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. Efterfrågan är inte lika stor som årsmålet.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys SHIS erbjuds korttidsavtal i ombyggnadsfastigheter samt för lägenheter som ska användas som evakuering vid ombyggnation. SHIS önskar dock att boendetiden är ca 2 år i aktuella lgh, vilket gör att antalet blir få.	1	1	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>Genomförandebeslut planeras att fattas under oktober för att påbörja upprustning av Kv Krällinge inom ramen för projekt Övre Tensta.</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>Vid vakanser ser vi över hur lokalen bäst kan lämpa sig och har en dialog med bl.a. Kulturförvaltningen, stadsdelarna och statliga myndigheter.</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>Vi fördelar lägenheter till interna kön både i befintligt bestånd och i all nyproduktion. Pilotprojektet med Svenska Bostäder har resulterat i ett</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					samarbete kring ökad information om den interna kön.
	 <p>Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd som lämnats till bostadsförmedlingen under året</p> <p>Analys</p> <p>Arbete med att ta fram metod . Idag kan vi inte sätta ett mål.</p>			0 %	



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


Familjebostäder stödjer lokala föreningslivet för att stärka den sociala hållbarheten och stärka trivseln och tryggheten samt öka stoltheten för våra bostadsområden. Vi erbjuder också meningsfulla sommaraktiviteter i samverkan med systerbolagen och i samarbete med idrotts- och kulturföreningar för en hållbar samhällsutveckling.

Familjebostäder har i dagsläget 27 kulturverksamheter som hyresgäster, bland annat 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
					 <p> 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</p> <p>Analys</p> <p>Inväntar samordning från idrottsnämnden.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 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 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



Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att minimera energianvändningen och säkerställa god funktion, bra inomhusklimat och nöjda hyresgäster. Driftoptimering sker genom injustering av värmesystem och varmvattencirkulationssystem.

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 soelinventeringen.

Mars och maj har varit relativt mycket kallare än normalt. Trots normalårskorrigering påverkar detta bolagets energiprestanda som är oförändrad jämfört årets början, dvs ingen energieffektivisering har uppmätts. Samma påverkan finns hos systerbolagen. Bolagets energimål om -1,5% bedöms ändå kunna uppnås.

Förskjutning av bokningstider i fristående tvättstugor och dess tvättgrupper har genomförts inom ramen för pågående eleffektprojekt. Syftet är att sprida energianvändningen över tid. Fem tvättstugor med fler tvättgrupper (dvs rum med tvättmaskiner och torktumlare) har infört nya bokningstider med 1 timmes förskjutning framåt och bakåt i tiden. Preliminära resultatet visar på en 10% reduktion av maxeffekten och en generell minskning på medeffekten. En ytterligare påverkan har visats sig vara en ökad kundnöjdhet då det finns fler tvätttider att välja mellan. Försöket kommer utvärderas i sin helhet i december.

Bolaget arbetar systematiskt med att klara energikravet på nyproduktion från Stockholms stad. Under perioden 2018- aug 2023 har 28 nyproducerade fastigheter, vilket motsvarar 64 byggnader, färdigställt och är nu under utvärdering. Resultat hittills: 20% överträffar energikrav, 40% ligger inom felmarginal från energikravet och övriga är över ställt energikrav. För fastigheter som avviker pågår ett arbete med felsökning och driftoptimering.






Klimat



En klimatstrategi och nytt klimatmål för hela bolagets klimatpåverkan utifrån ett livscykelperspektiv är klart under hösten. Arbete genomförs i samverkan med systerbolagen.





Beslut har tagits om ett bolagsövergripande utvecklingsprojekt ”Minskade klimatutsläpp och cirkulära principer i nyproduktion”. Syftet är att ta fram metoder för att halvera klimatavtrycket vid nyproduktion där inriktningen är en halvering till 2030.







Matavfall







Till sista augusti kommer alla fastigheter där det är möjligt att sortera matavfall ha fått leverans av matavfallskärl och kan starta sin matavfallsinsamling. Då uppnår vi att 85% av lägenheterna är anslutna till matavfallsinsamling.



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 projektformen.</p> <p>Analys</p> <p>I ackvisionsarbetet 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>Solcellsinventering pågår.</p>
					<p> Under 2023 ska bolaget identifiera</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					lämpliga tak för installation av solceller. Analys Inventering av tak pågår
 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> 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>Den långsiktiga underhålls- och ombyggnadsplaneringen syftar till att bibehålla och förbättra våra kunders boendemiljö, ett tryggt, helt, rent och säkert boende. 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 som arbetar med dialog och samråd i syfte att säkerställa ett reellt inflytande. Vidare har vi för ombyggnationer en</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>intention att etablera ett samrådsavtal med hyresgästföreningen i syfte att stipulera gemensamma ramar och principer för samrådsprocessen.</p> <p>Bolaget har implementering en övergripande struktur för behovsinsamling och prioritering för att säkerställa vår planeringsförmåga samt krav på varsam renovering utifrån ekonomi, klimat, återbruk och kulturhistoriska värden. Strukturen omfattar både ombyggnads- och underhållsplanering och består av ett flertal aktiviteter som spänner över hela bolaget, från förvaltningsteam till återrapportering av genomförda projekt. Forum för diskussion och beslut är projektstyrningsgruppen (PSG).</p> <p>Upparbetningen i beslutade projekt är lägre relativt samma tidpunkt föregående år vilket följs noggrant för att säkerställa genomförandet.</p>
 Säkerställa att de kommunala fastighetsbolagen utvecklar metoder för livscykelanalyser vid renovering och nyproduktion i syfte att uppnå minskade koldioxidutsläpp, med särskilt fokus på val av stommaterial	 Andel av styrelsen fattade inriktningsbeslut för nybyggnation där taknivåer för klimatutsläpp från byggfasen (A1-A5) ingår. Analys Inga inriktningsbeslut tagits av styrelsen under rapportperioden	100 %	100 %	100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	85 %		100 %	 Matavfallsplan Analys Bolagets matavfallsplan följs.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Per sista augusti kommer alla fastigheter där det är möjligt att sortera matavfall ha fått leverans av matavfallskärl och kan starta sin matavfallsinsamling. Då har 85% av hushållen i bolagets bestånd tillgång till matavfallsinsamling. Målet om 100% är avhängigt färdigställandet av SVOAS sorteringsanläggning i Högdalen som inte beräknas bli klar förrän 2024.</p>				
	<p> Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt</p> <p>Analys</p>	100 %		100 %	
	<p> Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p>	100 %		100 %	
	<p> Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p>	100 %		0 %	<p> Inga större ombyggnationer ligger i plan för färdigställning 2023.</p> <p>Analys</p> <p>Planering pågår för flera större ombyggnationer.</p>
	<p> El- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>För solvärme saknas i nuläget mätning på installerade solpaneler. Vi arbetar för att installera mätare</p>			1 418 MWh	<p> Energistrategi</p> <p>Analys</p> <p>Strategiska energigruppen har möte kvartalsvis och uppdaterar Energistrategin</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	framåt för att även kunna mäta producerad solvärme. Ingen förändrad historik att visa.				
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys			121 kWh/m ²	 Långsiktig energiplan Analys Energiplanering för att minska energianvändningen ytterligare 10% under perioden 2023-2026 är upprättad.
	 Köpt energi i stadens verksamheter Analys			240,7 GWh	
	 Minskning av CO ₂ e till 2023 Analys			1 800 CO ₂ e	
	 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 Utredningsarbete pågår i samverkan med Stadshus AB att utreda förutsättningarna för elförsörjning genom ny egenproducerad vindkraft. Syftet är att bidra till ökad elkapacitet i region

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Stockholm och samtidigt minska bolagens klimatpåverkan.
					 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 2030, uppnå målet om fossilbränslefri organisation 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040 Analys Plan för att halvera klimatpåverkan är under utarbetande. En del i planen omfattar beslutat utvecklingsprojekt avseende klimatutsläpp och cirkulärt byggande i nyproduktion som startat under hösten 2023.
					 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation Analys Familjebostäder har tagit beslut om att införa gränsvärden för nyproduktion från och med 2023.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB, Stockholmshem AB och SISAB ta fram en strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor Analys Familjebostäder genomför pilotprojekt för återbruk och klimatberäkning i ett ombyggnadsprojekt under 2023. 2025 ska alla ombyggnadsprojekt klimatberäknas. 2030 ska alla projekt ha återbruk i någon omfattning
					 Redogöra för hur bolaget har ett livscykelerspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över Analys Lokalstandard framtagna för nyproduktion. Arbete med att ta fram en lokalstrategi pågår.

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. Inventering avseende övertemperatur påbörjas 2024

Biologiskt mångfald



Arbetet med biologisk mångfald fortsätter.





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					
					  Miljö- och hälsoskydds nämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB skapa nya växtb eklädda väggar Analys Planerat projekt är pausat tills vidare.



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







Vi arbetar aktivt för att förbättra vårt mobilitetserbjudande och effektivisera nyttjandet av parkering. I alla våra nyproduktionsprojekt arbetar vi med ambitiösa mobilitetsåtgärder och utifrån de erfarenheter vi samlar på oss utvecklar vi ständigt vårt mobilitetserbjudande. Vi försöker ha ett områdesperspektiv i samband med nyproduktion med ambitionen att befintlig parkeringskapacitet ska kunna användas för nya bostäder och nya mobiltietslösningar ska kunna komma både nya och befintliga hyresgäster till gagn. För att lyckas med detta systematiserar vi arbetet med mobilitets- och parkeringsutredningar samt jobbar just nu fram bolagets första parkeringsstrategi. Parkeringsstrategin syftar till att effektivisera nyttjande av parkering, och därigenom möjliggöra nyproduktion av bostäder, öka kundnöjdheten, samt att säkerställa affärsmässighet i parkeringsaffären. Bolagets ladderbjudande kommer att ingå som en naturlig del av parkeringsstrategin.

Bolagets första pilotprojekt för införande av laddstolpar omfattande 59 parkeringsplatser i Farsta pågår. Parallellt med det pågår arbetet med affärsmodell, marknadsundersökning, beläggningsutredning av parkeringsplatser som ingår i framtida piloter samt säkring av elförsörjning.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
trottoarerna					<p>fastigheterna.</p> <p>Analys</p> <p>Marskötselentreprenörer kommer fortsatt att snöröja trottoarer, infarter för att öka framkomligheten för våra hyresgäster till molokstationer och kärlskåp.</p>
<p> I förbereda 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. I juli skickades information ut till de 59 hyresgäster som berörs av det första pilotprojektet i Farsta. En sammanställning av den marknadsundersökning som genomfördes under våren pågår.</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</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 följer</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
minst typen normalladdning senast 2026					<p>tidplanen där parkeringsutredningen nu är klar och genomförandet av bolagets första pilot omfattande 59 parkeringsplatser har påbörjats. Utredningen visar att antalet parkerade laddbara bilar på de inventerade pilotplatserna, intilliggande gatuparkeringar och Familjebostäders övriga parkeringsytor är generellt mycket lågt. Beläggningen på de inventerade gatuparkeringarna i närheten av pilotplatserna är högre än beläggningen på pilotparkeringsplatserna. Andelen parkerade hybrider var något högre än andelen parkerade elbilar och generellt står taxibilar för en stor andel hybrider.</p> <p>Möjligheten till systemstöd från befintligt fastighetssystem för att kunna tillämpa tillståndsparkering eller oreserverade platser ses över. Arbete med att utarbeta affärsmodell och prissättning pågår för att säkerställa en lönsam utveckling.</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					<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>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
normalladdning 2026 och 100 procent 2028					I tre av bolagets innerstadsgarage planeras för utbyggnad av laddinfra, Dykärret 22, Sjöfarten 2 och Välgången 1.
					  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 Analys Utvecklingsprojekt för utbyggnad av laddinfrastruktur påbörjat.
					  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 Analys Bolaget samarbetar enligt avtal med SPAB.
					  Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, trafiknämnden och AB Familjebostäder


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>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</p>

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



Bolaget arbetar vidare för att uppnå vårt krav på giftfria byggvaror i våra nyproduktionsprojekt. Fyra av årets nyproduktionsprojekt är slutredovisade och två av projekten uppfyller bolagets mål om giftfritt. Två projekt avviker och åtgärdsanalys är påbörjad.

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					<p> 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.</p> <p>Analys</p> <ul style="list-style-type: none"> • En blomsteräng skapas med biokolssubstrat med återvunnen sten på Iskarnevalen 4 • En blomsteräng skapas på Plantskolan 1 • 40 fågelholkar uppsatta som ordnar hem för mes till ugglor. • Efter snöovädret i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>höstas som tog många träd så skapas högstubbar och stammarna tas tillvara i blomsterängarna</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uppsatta belysnings slingor i träd som stör nattlevande fladdermöss och insekter tas bort eller minimeras. • Inventering påbörjas av platser om lämplighet att sätta upp fladdermus holkar. • Se över om vi kan skapa mer sandytor i naturmark för att skapa boplatser för solitärbin och andra insekter som behöver sådan ytor. • Se över och skapa mulmholkar på ytor där det passar att ha lite sådana uppsatta.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys	100 %		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

Helårsprognosen för 2023 visar på att det ekonomiska resultatmålet med tillhörande finansiella nyckeltal kommer uppnås, helt eller delvis. 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. En förhandsvärdering har gjorts på tio pågående eller nyligen avslutade nyproduktionsprojekt som visar på ökande avkastningskrav på mellan 30-50 punkter och därmed lägre värde kr/kvm. Arbete sker i pågående och planerade projekt för att hitta kostnadsbesparande lösningar utan negativ påverkan på produkt och kvalitet. Risk finns dock för framtida projektförluster och nedskrivningsbehov i samband med årsbokslutet som då påverkar bolagets resultat.

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 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 föregående år bedöms förbrukningen för värme minska med ca 2% till följd av effekter från driftoptimering vilket motsvarar ca 4 mnkr.

Bolagets planerade investeringar i befintligt bestånd uppgår till drygt 500 mnkr varav 195 mnkr omfattar installationer avseende el, rör, ventilation och hissar i linje med driftoptimering av vårt fastighetsbestånd. Drygt 94 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 två är i linje med den finansiella planen.

Extern finansiering och bidrag

I dagsläget söker Familjebostäder främst extern finansiering hos svenska myndigheter/högskolor, forskningsråd som Vinnova, Formas och Energimyndigheter samt Boverket. Medlen söks antingen direkt eller via Miljöförvaltningen.













Just nu deltar vi i tre projekt som blivit beviljade externa medel:







1. Vinnova: "Kraftsamling för cirkulärt byggande" – Stockholm och Malmö stad
2. SBUF – Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond: "Utveckling av metodik för klimatberäkning av en byggnads hela livscykel"
3. KTH: Senseable Stockholm lab, "Carbon budget Kista".

Stockholms stad har skrivit under EU:s klimatkontrakt och målet att bli en klimatneutral stad 2030. Detta kommer medföra att vi söker externa medel under kommande miljöprogram 2024-2030. Mot bakgrund av detta har vi påbörjat ett arbete i syfte att öka kunskapen om kommande utlysningar samt identifiering av möjliga samarbetspartners.

Familjebostäder har under året bevakat relevanta utlysningar inom EU:s fonder och program och hittills


bedömt att planerade projekt inte varit relevanta för oss.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagets energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden					 Fortsätta etablerat arbetsätt för driftoptimering och vidareutveckling genom ständiga förbättringar. Driftoptimering kan beskrivas som en noggrann drift som minskar energianvändningen samtidigt som inneklimatekvaliteten bibehålls eller förbättras. Analys Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning pågår kontinuerligt.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			5,5 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Inga GB har tagits 2023			100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	0 %	1 800 mnkr	1 800 mnkr	
	  Direktavkastning Analys			2,2 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys			724	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Risk för högre driftkostnad/kvm till följd av stigande priser och högre indexregleringar.				
	  Driftnetto/kvm Analys			736	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	185	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 gällande förvaltningskontoret för Enskede-Årsta. Dialog etablerad och intresseförfrågan är förklarad för berörda parter om att gärna ser en lokalisering i våra lokaler för stadsdelsförvaltningen i Järva.
					 Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning Analys Tre fokusområden har definierats för att stärka vårt resultat och vårt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>kundfokus.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det är arbetet med löpande underhåll och ombyggnationer som säkrar kvaliteten i våra fastigheter. Tillsammans med den förebyggande förvaltningen stärker detta både vårt serviceindex som vårt driftnetto. 2. Trygghetsarbetet fortsätter 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. Analys av årets kundundersökning är inledd och ska konkretiseras till en aktivitetsplan för samtliga enheter. 3. Vi fortsätter att ställa om vår organisation mot en mer processorienterad verksamhetsutveckling. Vår ambition är att verksamhetsutvecklingen ska ske nära medarbetare

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>och kund.</p> <p>Måluppföljning kopplat till dessa områden omfattas av.</p> <ul style="list-style-type: none"> • NKI, våra hyresgäster och kunder. Vi vill upplevas som en serviceorganisation. • AMI och LI, våra medarbetare och ledare. • Vår fastighetsportfölj (Nyproduktion, ombyggnation, underhåll, tillsyn och skötsel). • Fastighetsägaransvar med regelbunden, myndighetskrav osv. • Klimat och Miljö med driftoptimering och fokus på ett planerat underhåll minska kostnaderna för drift och bidra till en effektivare och mer förebyggande förvaltning • Lönsamhet och att vara affärsmässiga <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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>hyresgästerna mer än en gång. Valet av totalupprustningsfaster görs utifrån en sammanvägd bedömning av fastighetens skick, ekonomi och påverkan på bolagsmål. Varsam upprustning sker utifrån en bedömning av kulturhistoriska värden och livscyelperspektivet med utgångspunkt i fastighetsägaransvaret</p> <p>Vi arbetar förvaltningsnära med tio förvaltningsområden där 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 organisation som arbetar med dialog och samråd i ombyggnationer för att säkerställa ett reellt inflytande.</p> <p>En gång per år erbjuds hyresgästerna att beställa HLU-åtgärder för innevarande år, digitalt 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 tills produkten "fyller år". Kostnaden betalas då i sin helhet via faktura. Om hyresgästen är berättigad underhåll men avstår från detta betalas en rabatt ut på hyran.</p>
					 SISAB ska i samråd med AB

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>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>Avvaktar initiativ från SISAB.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Familjebostäder tar ansvar för att bidra till arbetslivsintroduktion och sysselsättning för olika grupper som står utanför arbetsmarknaden.

Under sommaren har 100 ungdomar utfört feriearbete hos Familjebostäder. Genom denna satsning introducerar vi ungdomar till yrkeslivet samtidigt som vi marknadsför oss för framtidens medarbetare. Vi har en hög ambitionsnivå och utvecklar årligen vårt upplägg utifrån de utvärderingar som ungdomarna ger oss i slutet av säsongen.



Bolaget ingår i stadens medlemsnätverk integrationspakten för att bidra till en mer inkluderande arbetsmarknad och stad. Vi tar emot stockholmsjobbare och har under året inlett en ny satsning med servicevärdar i Järvaområdet, ett arbete som genomförs i samarbete med jobbtorg Kista. Därtill har vi stockholmsjobbare som arbetar tillsammans med vår servicekoordinator på vårt kontor i Hammarby sjöstad.




Familjebostäder erbjuder praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande. Under 2023 har bolaget i samarbete med arbetsförmedlingen genomfört utbildning och praktik i rollen som Fastighetsvärd för målgruppen kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden.






Inom ramen för våra upphandlingar ställer vi krav på socialt ansvarstagande hos våra leverantörer. Detta handlar vanligen om att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar.

Näringslivspolicyn är ett viktigt styrdokument för oss och tydliggör framförallt det ansvar vi har kopplat till främjande av nyföretagande och entreprenörskap, med 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					 Bolaget har sociala krav i upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>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>					<p>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>Arbetet fortsätter löpande och som tidigare så görs bedömning i varje enskilt fall tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen.</p>
					<p> Bolaget planerar för att under året ta emot fem stockholmsjobb, 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>Vi har hittills i år tagit emot 5 stockholmsjobb. 2 st som servicekoordinatorer samt 3 st inom ramen för satsningen på "områdesvärdar" i Järva.</p>
	<p>  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb</p> <p>Analys</p>	5 st	5 st	5 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	103	103	100 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	10	10	10 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	5	5	5 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	100 st	100	100 st	
					<p> Bolaget arbetar med näringslivspolicyns fokusområden inom flera delar av verksamheten. Bland annat genom att planera 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 säkrar vi vår egen förståelse för näringslivets behov och förutsättningar samtidigt som vi är en del av näringslivet.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår inom ramen för ordinarie verksamhet.</p>

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 8 markanvisningar avseende 901 bostäder i bland annat Farsta och Högdalen. Två markanvisningar har erhållits om totalt 190 lägenheter. Årets planerade byggstart på 87 lägenheter flyttas till 2024, vilket innebär inga byggstarter under 2023. 189 lägenheter har så här långt blivit inflyttningsklara av totalt 351 planerade.



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*.

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					 Bolaget undersöker alternativa boende- och kontraktsformer inom ramen för gällande lagstiftning i nyproducerade lägenheter. Akquisition för studentbostäder utreds i området nära universitet och högskolor där efterfrågan är som störst. Analys Studentlägenheter beaktas inom akvisionsarbetet. I projektportföljen finns projekt Länsmannen som innehåller studentbostäder.
 Beakta befintligt					 Löpande analys och utvärdering

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
bestånd lokalt där man bygger nytt och bygger om i syfte att bidra till att bygga en mångfald av storlekar på bostäder					genomförs i samtliga projekt och områden för att på bästa sätt komplettera med lägenheter och lokaler som efterfrågas i det specifika området. Analys Analys görs löpande i alla projekt
 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					 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. Analys Rapport klar. Arbetsgrupper håller på att startas för att göra mer analyser.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden					 Fortsatt aktiv ackvisition inom bolagets kärnområden. Driva effektiva detaljplaner för att produktionsstarta inom mandatperioden i samplanering med systerbolagen. Analys 2 markanvisningar erhållna. Tomträterna Marman 6 och 7 förvärvade och tillträdde.
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både boståndsbedömda och icke boståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga					 Byggande av Stockholmshus med mål att hålla ner hyrorna. Analys Översyn av projektportfölj för att öka andelen stockholmshus

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter					
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Till följd av försenade exploateringsarbeten kan inte bolagets byggnation påbörjas som planerat.		0	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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Inväntar samordning från Kommunstyrelsen.
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd samt i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskydds nämnden, 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>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</p> <p>Analys</p> <p>Pågår</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p> <p>Analys</p> <p>Pågår</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p> <p>Analys</p> <p>Pågår kontinuerligt</p>
					<p>  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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Bolagen utreder gemensamt åtgärder för att dämpa kostnadstrycket inom projekt stockholmshuset.</p> <p>I större ombyggnationer utreds och erbjuds om möjligt fler alternativa upprustningsnivåer för att kunna hålla nere hyran.</p>

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. Införande pågår 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 har samtliga grupper haft genomgång av resultatet och tagit fram	85		86	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	handlingsplaner.				
	 Sjukfrånvaro Analys	5,2 %	5,5 %	5,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,3 %	2,5 %	2,5 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden




Familjebostäder deltar fortsatt aktivt i stadens kris- och krigsberedskapsarbete.



Med utgångspunkt i RSA 2022/2023, pågår i utvalda delar arbete fortsatt med riskreducerande åtgärder kopplat till den grundläggande analysen för områden med störst riskvärde och där vi har rådighet, även om visst beroende till andra aktörer finns. Redovisning av kontinuitetsplanering för uppföljning i steg 5-6 avser verksamheter som bedriver samhällsviktig verksamhet. För Familjebostäder gäller det endast våra skyddsrum. Där har en första övergripande inventering skett och planering pågår för mer detaljerad inventering, upprustning och iordningsställande.

Stadsövergripande planering pågår för övning under 2024, av beredskapshöjande åtgärder och för att säkerställa nödvändig kompetens i organisationen. Familjebostäder har under tertial 2 till staden redovisat krigsledningsplan med bemanningsdifferens. Fortsatt arbete med intern organisation följt av kommunikation pågår enligt den stadsgemensamma tidsplanen.

Bolaget bedriver ett samordnat systematiskt informationssäkerhetsarbete. Tidigare planerade utbildningsinsatser samt skapande av ett årshjul för bl.a. informationsklassningar och utbildningar för alla medarbetare utarbetas tillsammans med bolagets dataskyddsombud, beslutas och genomförs under tertial 3. Under hösten 2023 kommer även en lokal anvisning beslutas av bolaget. Ett lokalt utbildningsprogram för objektledare IT och verksamhetens representanter kommer att ges som föreläsningar/seminarier under hösten 2023.

Översyn av incidenthanteringsprocess innebär utbildning för nya chefer och ständig uppdatering där äldre ärenden avslutas och städas ur systemet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Bolagets ambitionsnivå vad gäller kontinuerlig uppföljning uppnås inte till följd av behov av omprioritering av resurser.			80 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 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 Pågående arbete internt och i samverkan med övriga bostadsbolag.
					 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning Analys Underlag till bolagets krigsorganisation upprättat och inskickat till SLK. Fortsatt arbete med stabsorganisation och bemanning pågår.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Vi har under våren som sommaren fortsatt 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. Under våren genomfördes en intern genomlysning gällande hur bolaget arbetar med störningar i allmänna utrymmen med syftet att identifiera utvecklingsområden kopplat till roller och ansvar samt arbetssätt. Som nämnts tidigare är vår ambition att vidareutveckla både systematik och arbetssätt i syfte att uppnå vår ”nollvision” för allmänna utrymmen.

Under året har vi haft ett flertal incidenter med skjutningar och detonationer, i och kring våra fastigheter.

Detta har föranlett en förhöjd beredskap med ett antal efterföljande åtgärder utifrån både hyresgästperspektivet och i vår roll som arbetsgivare. Kriskommunikationen har fungerat 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. Trygghetsvärdarna verkade i berörda områden och vår trygghetskapande 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 trygghetskapande 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. Inom ramen för *Nystart Järva* har vi sedan i våras servicevärdar som arbetar för en renare och tryggare miljö i våra miljöstugor. I samarbete med Jobbtorg Kista och Fastighetsägare i Järva har vi tagit fram en förberedande utbildning med fokus på återvinning och sortering som lett till att servicevärdarna börjat hos oss.

Ett särskilt fokus riktas mot oriktiga hyresförhållanden och friställda lägenheter samtidigt som att vi vidareutvecklar vårt vräkningsförebyggande arbete. Friställande av lägenheter med oriktiga hyresförhållanden följer plan och prognostiseras uppgå till ca 120 lägenheter. Parallellt pågår en översyn om hur vi kan arbeta mer systematiskt med felaktig folkbokföring och vi ska under hösten 2023 göra en riktad insats med en projektanställning. Utmaningarna är fortsatt stora och behovet av ett vräkningsförebyggande arbete ser ut att öka. Trots en tuffare ekonomisk situation för många hushåll och fler inkommande ärenden har vi lyckats att hålla nere antalet avhysningar.

Årets hyresgästenkät besvarades av fler hyresgäster än vanligt och svarsfrekvensen var 62,9, vilket kan jämföras med 58,2 året innan. Trygghetsindex har ökat från 79,9 år 2022 till 80,4 år 2023. Det är särskilt roligt att trygghetskänslan har ökat hos våra boende i Järva, vilket är ett kvitto på att våra insatser ger resultat. Just nu pågår arbetet med att bearbeta resultaten från hyresgästenkäten och omsätta resultatet till aktiviteter.

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.

Under 2023 har vi uppdaterat vår brandskyddspolicy, som utgår grund för bolagets systematiska brandskyddsarbete. Systematiskt brandskyddsarbete är ett förebyggande arbete där vi löpande kontrollerar och dokumenterar att vi har ett fungerande brandskydd i alla våra fastigheter. Det systematiska brandskyddsarbete samordnas av bolagets brandansvarig, tillika säkerhetschef, och sättet vi arbetar på är det som kallas brandskyddsorganisation.





Vd har brandsäkerhetsansvaret för alla våra fastigheter. Det ansvaret är delegerat till våra förvaltare som med detta innehar rollen som brandskyddsansvarig för fastigheterna i sitt område. Förvaltarna delegerar vidare ansvaret till husvärden som har rollen som brandskyddskontrollant för sina fastigheter. Finns det brandlarms- och sprinklerutrustning i fastigheten har husvärden även rollen som anläggningskötare.











Under våren lanserade vi en ny webbaserad brandskyddsutbildning, som togs fram tillsammans med Storstockholms brandförsvaret och systerbolagen. Utbildningen vänder sig till alla medarbetare och berör grundläggande kunskaper om brand och brandskydd, exempelvis systematiskt brandskyddsarbete, lagar och regler samt larm- och släcksystem.


Förebygga och motverka välfärdsbrottslighet:

Bolaget har utarbetat riktlinjer för samarbeten med externa aktörer som fastställer vilken inriktning och vilka krav som ska gälla för bolagets samarbeten och stöd. Bolaget har ett nära samarbete med de föreningar vi stöttar och utöver regelbundna möten och kontinuerliga dialoger begär vi årligen in föreningarnas årsredovisningar. Inför nya samarbeten ska fördjupade kontroller göras.

Vi har ett nära samarbete med Idrottsförvaltningen och vi har möjlighet att konsultera dem inför nya samarbeten mot bakgrund av att de har bra insyn i många föreningar.

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					<p> Bolaget grundade och är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas.</p>
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader					<p> Bolaget kommer etablera samarbete med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador.</p> <p>Analys</p> <p>Samarbete med ST: Eriks försäkring etablerat, första möte genomfört. Inväntar återkoppling enligt överenskommelse.</p> <p>Familjebostäder utreder parallellt lösningar för att förebygga brand- och vattenskador i beståndet genom riktade åtgärder.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  <p>Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö</p> <p>Analys</p> <p>Analys av årets kundundersökning är inledd med marknadsanalytiker och ska konkretiseras till en aktivitetsplan för samtliga enheter inom fastighetsavdelningen.</p>	77,1		78	
	  <p>Produktindex</p> <p>Analys</p> <p>Analys av årets kundundersökning är inledd med marknadsanalytiker och ska konkretiseras till en aktivitetsplan för samtliga enheter inom fastighetsavdelningen.</p>	76,6		78	
	  <p>Rent och snyggt</p> <p>Analys</p> <p>Analys av årets kundundersökning är inledd med marknadsanalytiker och ska konkretiseras till en aktivitetsplan för samtliga enheter inom fastighetsavdelningen.</p>	74,3		77	
	  <p>Serviceindex</p> <p>Analys</p> <p>Analys av årets kundundersökning är inledd med marknadsanalytiker och ska konkretiseras till en aktivitetsplan för samtliga enheter inom fastighetsavdelningen.</p>	82,1		85	
	  <p>Trygghetsindex</p> <p>Analys</p> <p>Analys av årets</p>	80,4		82	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	kundundersökning är inledd med marknadsanalytiker och ska konkretiseras till en aktivitetsplan för samtliga enheter inom fastighetsavdelningen.				
					 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 för samordning av ett program. Familjebostäder erbjuder över 200 odlingsplatser runt om i vårt bestånd vilket är en ökning med ca 50 platser. Intresset är fortsatt stort.

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 utökat samarbetet med Farsta stadsdelsnämnd och Skyddsvärnet vad gäller trygghetsvårdar.

Bolaget samverkar med många aktörer, allt från olika idrotts-, kultur, konst- till bredare samhällsföreningar. Även i år arrangerade Familjebostäder ett flertal olika sommarlovsaktiviteter för barn och ungdomar som bor hos Stockholms allmännyttiga bostadsbolag. Just nu håller vi på att sammanställa hur många barn och ungdomar som deltog i de olika aktiviteterna. I princip samtliga aktiviteter arrangeras i samarbete med det lokala föreningslivet.

Genom det europeiska nätverket för samhällsnyttiga bostadsbolag, Eurhonet, har bolaget ett 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 som en av våra biträdande förvaltare deltagit i under sommaren. Syftet är att

utvalda förmågor från bolagen träffar varandra för att utbyta erfarenheter och arbeta gemensamt för att utveckla sina bolag. Temat för sommarens träff var hyresgästkommunikation under renovering och kvarboende.



Familjebostäder jobbar strategiskt mot de globala hållbarhetsmålen. Hållbarhetsstrategin är kopplade mot ett eller flera målområden inom Agenda 2030. 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 och sommaren har vi bland annat haft hyresgästdialoger och event som grillkväll i Tensta. Vi har även deltagit i specifika ungdomsdialoget på temat bostadsfrågor. Under Järvaveckan och Fagersjödagen mötte vi våra hyresgäster och vi pratade särskilt om återvinning och sophantering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling Analys Det ställs krav i resp. upphandling, nivå och omfattning bestäms tillsammans med verksamheten.
					 Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa Analys Information och dialog

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområde t	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					sker i samband med startmöte för ett avtal.