Utfallsrapport VB 2023
AB Familjebostäder

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar 3
Analys av ekonomisk utveckling 5
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt 5
Analys 5
Bedömning av bolagets interna kontroll 6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden 8
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid 8
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst 10
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet 12
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv 13
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning 14
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring 14
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar 22
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar 23
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer 27
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla 28
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd 28
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb 32
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med 34
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb 39
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden 40
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser 42
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt 46

Bilagor

*Bilaga 1: FB Personalredovisningsblankett 2023_*

Bilaga 2: FB Stora projekt T3 2023 2024-01-11 till SSAB

Sammanfattande kommentar

Trots ökande priser på bl.a. byggmaterial, stigande taxor och avgifter samt räntekostnader har bolagets pågående byggprojekt kunnat fullföljas och servicen till hyresgästerna upprätthållas, vilket syns i ett serviceindex på över 82 och inflyttning i 350 nya lägenheter, som överträffar årsmålet.

Årets ekonomiska resultat på 238 miljoner kronor överskred årsmålet bland annat tack vare pressade kostnader för central administration och ökade intäkter från beviljade statliga bidrag.

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. Årets inleddes med en våldsvåg som påverkade framför allt Familjebostäders fastigheter i Söderort där trygghetsindex föll. Totalt ökade dock trygghetsindex för femte året i rad till 80,4 tack vare systematiska och förebyggande insatser.

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 under våren. 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 och återkopplades i november. KTH är också engagerade i projektet.

Bolagets vräkningsförebyggande och bosociala arbetet förstärks när samhällsekonomin försvagas och fler riskerar att få en sämre betalningsförmåga. Antalet inkomna betalningsförelägganden minskade dock med tio procent jämfört med året innan. 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 fortsatte att öka i slutet av året, likaså antalet uppsägningar. Vakansgraden var i december 6,1 procent, jämfört med 4,9 procent 2022.

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. Gränsvärden för klimatpåverkan från all nyproduktion har tagits fram, liksom klimatkrav i tidiga skeden av plan- och byggprocessen. Ett utvecklingsprojekt har startats för att säkra nya arbetssätt för att nå målet.

Arbetet för att optimera och minska den totala energianvändningen i våra fastigheter med fokus på värme, ventilation och elsystem fortsätter. Bolagets energimål om -1,5 procent har uppnåtts. Sedan 2020 har Familjebostäder minskat energianvändningen med över 10 procent.

För att minska onödigt avfall i nyproduktion och för att öka återbruk har Familjebostäder etablerat en återbrukshub för överblivna byggvaror. Under året utsågs också nyproduktionsprojektet Marman i Årstaberg till pilotprojekt inom cirkulärt byggande. I pilotprojektet ska bolaget för första gången genomföra

en mer omfattande återbruksinventering av befintliga byggnader som ska demonteras.

Under året har ytterligare 460 kvm solceller installerats på tre fastigheter och bolaget har nu totalt 7700 kvm solcellsyta på 36 fastigheter med installerad effekt om 1150 kWp. Årsproduktionen kommer uppnå 1 000 MWh i full drift.

Trafiken ska minska, fordonsparken elektrifieras och det ska vara lättare att leva utan agen bil. 2000 laddstolpar förbereds i ett första steg till år 2026. I tre av våra garage har laddstolpar installerats i samarbete med Stockholm Parkering. Ett första pilotprojekt startats i fastigheten Hammarö i Farsta med 15 laddpunkter. Ytterligare tre piloter har förberetts för 2024. Fler möjligheter att dela bilar och cyklar erbjuds för att minska såväl trafiken som parkeringsytan i staden. Tre nya cykelpooler och tre nya bilpooler har startats under året.

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 slutet av året pågick 307 underhållsprojekt.

Ett större ombyggnationsprojekt av kvarteret Väktaren på Kungsholmen inleddes i augusti. Planering pågår för ytterligare fyra ombyggnationsprojekt de närmaste åren där återbruksinventeringar införs som nytt arbetssätt. Med 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, infört ett ytterligare renoveringsalternativ för de boende med ett mer långtgående återbruk. Vid årsskiftet kunde beslut fattas för att starta ombyggnationen av kvarteret Ratten 4 i Gröndal sedan alla hyresgäster godkänt de planerade åtgärderna. I Tensta inleddes en boendedialog med hyresgästerna i fastigheterna Hämringe 1 och Krällinge 1 om planer för kommande upprustning i området.

Antalet inflyttningsklara bostäder överträffar årets mål och uppgår till 351. Totalt var 495 lägenheter i produktion vid årsskiftet, vilket är lägre än tidigare år. Ingen nyproduktion påbörjades. Två nya fastigheter har förvärvats genom köp av ett fastighetsbolag för en framtida exploatering och byggnation av 400 nya bostäder i Årstaberg. Portföljen med nya projekt har fyllts på och 2025-26 beräknas produktionstakten öka igen. 15 markanvisningar för totalt 1986 lägenheter skickades in under året. Bolaget beviljades under året markanvisningar i fem projekt omfattande 540 lägenheter.

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 samarbetsaktörer för att nystarta satsningen kring Stockholmhusen. Stockholmshusen uppmärksammades i Almedalen och på Business Arena. Familjebostäder färdigställde sitt tredje och fjärde Stockholmshus i Farsta och Bandhagen. Vårt femte Stockholmhus, Lådkameran i Bandhagen, har inflyttning våren 2024.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	2 545 970	2 490 408	2 527 586
Rörelsekostnader	-1 211 379	-1 161 342	-1 205 384
Avskrivningar	-582 730	-581 202	-589 244
Nedskrivningar och Utrangeringar	-134 133		
Personalkostnader	-309 376	-324 702	-321 946
Övriga kostnader			640
Finansnetto	-201 356	-223 124	-211 652
Resultat efter finansnetto	106 996	200 038	200 000

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	71 693	1 150 000	1 245 878
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	3 227	50 000	53 507
Ersättningsinvesteringar	3 833	400 000	466 446
Summa investeringar	78 753	1 600 000	1 765 831

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	351
Balansomslutning	21 256 869

Analys

Bolaget redovisar ett resultat för helåret 2023 om 107 mnkr, vilket är under budgeterad nivå på 200 mnkr. Orsaken till detta är en kostnad på 132 mnkr för nedskrivning av pågående och nyligen färdigställd nyproduktion till följd av rådande marknadsförutsättningar som inte kunnat prognosticeras.

De totala intäkterna uppgår till 2 454 mnkr vilket är 51 mnkr högre än budget och 180 mnkr högre än föregående års intäkter. De högre intäkterna förklaras främst av tillkommande intäkter från nyproduktionen och resultatet i den årliga hyresförhandlingen för befintligt bestånd.

Fastighetskostnaderna uppgår till 1 321 mnkr vilket är 34 mnkr högre än budget och 99 mnkr högre än föregående år. De högre kostnaderna jämfört med budget består framförallt av högre kostnader för mindre skador som inte täcks av bolagets fastighetsförsäkring samt ökade kostnader för fastighetsdrift. Generella prisjusteringar är del av förklaringen till kostnadsökningen men ökade kostnader finns även kopplat till bolagets satsning på teknisk förvaltning som ska leda till lägre driftkostnader och besparingar genom energidriftoptimering över tid. Jämfört med föregående år är det mediakostnader inklusive avfallshanteringen som står för den största kostnadsökningen till följd av stora prisjusteringar.

Kostnader för personal och administration har ökat i takt med den generella löneutvecklingen och med ersättningsrekryteringar. Under året har bolaget haft kostnader för inhyrda resurser för att täcka upp vid

vakanser och tjänstledigheter, men även som tillfällig förstärkning i satsningen att utveckla och förstärka bolagets tekniska förvaltning. Under året har bolaget fortsatt arbetet med att förnya arbetsplatskontoren i syfte att optimera lokalanvändningen både utifrån ett ekonomiskt perspektiv samt för anpassning till förändrade arbetssätt. Bolaget har även haft utredningskostnader för utvecklingsprojekt som laddinfrastruktur samt cirkulärt byggande.

Kostnader för avskrivningar har ökat i takt med att bostäder i nyproduktionsprojekt färdigställts och investeringar i befintligt bestånd genomförts. Årets avskrivningar uppgår till 582 mnkr vilket är i linje med budget. I samband med den årliga fastighetsvärderingen har nedskrivningar gjorts i tre nyproduktionsprojekt som en effekt av höjda direktavkastningskrav samt förändrade förutsättningar för hyresutveckling vid presumtionshyra. Den samlade nedskrivningen uppgår till 132 mnkr. Bolaget har även gjort utrangeringar i samband med underhållsåtgärder i befintligt bestånd till en total kostnad om 2 mnkr.

Finansnettot uppgår till 201 mnkr, vilket är lägre än budget, men 136 mnkr högre än föregående år.

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

Bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsbestånd inklusive pågående projekt uppgår till 47,0 miljarder vilket är en minskning med 3,9 % (-1,9 miljarder) jämfört med 2022. Det lägre marknadsvärdet förklaras av höjda direktavkastningskrav för både lokaler och bostäder.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 1,7 mdr jämfört med budget 1,6 mdr. Investeringar i nyproduktionsprojekt inklusive förvärv av ett bolag uppgår till 1,2 mdr. Investeringar i ombyggnad och underhåll samt inventarier uppgår till 0,5 mdr. Under året har ett större ombyggnationsprojekt påbörjats. Investeringar i planerat underhåll är i enlighet med bolagets ambition fortsatt på en hög nivå där ersättningsinvesteringar är prioriterat för att minska kostnader för reparationer och skador, men även för att öka attraktiviteten och tryggheten i våra områden.

Fem markanvisningar har erhållits om 540 lägenheter. Bolaget har inte nått upp till målet 2023 om att påbörja ett projekt med 87 lägenheter. Under året har hyresgäster flyttat in i 351 nyproducerade lägenheter.

Bedömning av bolagets interna kontroll

En viktig del av bolagets internkontrollarbete är att vi har fungerande styrning och uppföljning som integrerade delar i det vardagliga arbetet. I takt med att vi utvecklar våra arbetssätt skapar vi en robust organisation där arbetssätt, roller och ansvar tydliggörs. Vårt internkontrollarbete syftar till att

- verksamheten ska nå sina mål utifrån ledorden effektivitet, säkerhet och stabilitet
- information och rapportering om verksamheten och ekonomin ska vara korrekt och rättvisande
- verksamheten ska efterleva lagar, regler, avtal o.s.v.

Under året har vi även kommit igång med processorganisationen med utsedda processägare och processledare. Dessa träffas i olika forum för att styra och leda processutvecklingsarbetet på ett ändamålsenligt sätt. Inom ramen för processarbetet utvecklar vi även vår systemmiljö.

Familjebostäder följer Stockholms stads tillämpningsanvisningar för nämnders och bolags arbete med intern kontroll. Inom ramen för dessa anvisningar genomförs årligen riskanalyser i samband med verksamhetsplaneringen. Analyserna genomförs i avdelningarnas ledningsgrupper samt med nyckelpersoner runt om i bolaget. Arbetet mynnar ut i en risk- och väsentlighetsanalys samt internkontrollplan för det kommande året som antas av styrelsen i december i samband med att budget och verksamhetsplan för nästkommande år beslutas.

Internkontrollplanen har i huvudsak följts upp under hösten 2023 genom intervjuer med berörda samt genom dokumentgranskning. Resultatet finns presenterat i en separat rapport.

Det sker årligen en översyn av bolagets övergripande styrdokument för att säkerställa att dessa är uppdaterade och aktuella. Arbetet omfattar även de stadsgemensamma styrdokument som bolaget måste förhålla sig till. På uppdrag av koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB antar Familjebostäders styrelse därutöver stadsgemensamma program, policys och riktlinjer vilka sedan implementeras i bolaget. Samtliga riktlinjer och policys finns tillgängliga för medarbetare på bolagets intranät.

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

Stockholms stad har under året genomfört två fördjupade granskningar:

1. Internkontroll inom lokalupplåtelse
2. Byggprocessen avseende Stockholmshusen

För granskningsresultat hänvisas till revisionskontorets rapporter/gransknings-PM. Uppföljningar av tidigare års granskningar pågår och rapporteras i särskild ordning till revisionskontoret.

Interna fördjupade granskningar har skett av byteshantering samt upphandling. Båda granskningarna har visat att det finns utrymme för utveckling av dokumentation av arbetssätt samt uppföljning/kontroll av att dessa efterlevs.

Uppföljningen av internkontrollplanen visar att Familjebostäder arbetat med att stärka den interna kontrollen under året varför bolaget sammantaget *bedömer att den interna kontrollen under år 2023 varit tillräcklig.*

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder 2023 levererat i enlighet med inriktningsmålet.

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	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.				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. ***Analys*** Friställandegraden av lägenheter med oriktiga hyresförhållanden har ökat under 2023 och totalt har 136 lägenheter friställts. Ökningen beror bl.a. på ett projekt kopplat till felaktig folkbokföring. Vi har även implementerat en ny webbaserad tjänst som möjliggör kontroll av felaktig folkbokföring.
Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer				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. ***Analys*** Vi har arbetat strukturerat med vårt vräkningsförebyggande arbete under året. Antalet ärenden har ökat mer än prognostiserat. Trots detta har vi lyckats hålla ner antalet avhysningar, som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				totalt uppgår till 11 stycken (inga barnfamiljer) för år 2023 jämfört med 9 avhysningar år 2022.
Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				✔ 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. ***Analys*** Bosociala gruppen har under året deltagit i en utbildning för att höja kompetensen kopplat till barnrättsperspektivet. Utbildningen genomfördes i samverkan med Alla kvinnors hus. Fler medarbetare inom bolaget kommer att utbildas och en plan för detta är under framtagande.
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				✔ 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. ***Analys*** Under året har en översyn av Stockholmshusen genomförts, vilken har sammanfattats i en rapport. Översynen har skett i samverkan med andra bolag och förvaltningar inom Stockholms stad.

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

Förutom att Familjebostäder ska erbjuda lägenheten till alla stockholmare utgör bolaget ett viktigt verktyg för staden i arbetet med att motverka hemlöshet. Bolaget 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. Ett nära och proaktivt arbete med bl.a. socialtjänsten har möjliggjort för flertalet hyresgäster som hamnat i en svåra situation att bo kvar. Arbetsmetoden har också begränsat antalet avhysningar. Inkomna betalningsärenden, betalningsförelägganden och inkassokrav, ligger relativt konstant över tid.

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 har pågått under året 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 installationsstandarder. Framtagna standarder utgör stöd i planering och genomförande samtidigt som de möjliggör uppföljning och utvärdering av att vi följer gällande lagkrav.

Nyproducerade lägenheter följer lagkrav och standarder 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.

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	Årsmål	Aktivitet
Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter (FOT) inkl. Bostad först ***Analys*** FoT 89 lgh (mål 127), SHIS 18 lgh (mål 20), bostad Först 13 lgh (mål 13) Vi har bidragit med lägenheter enligt efterfrågan. Då efterfrågan från stadsdelsförvaltningarna varit låg har målet inte kunnat uppnås.	120	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 de efterfrågas från stadsdelsförvaltningarna. Efterfrågan har under 2023 varit låg, vilket är förklaringen till att vi inte nått uppsatt mål.
	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 aktuelle lgh, vilket gör att antalet blir få.	6	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	Årsmål	Aktivitet
Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.				✔ 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. ***Analys*** Genomförandebeslut har fattats för upprustning av Krällinge etapp 1, Tensta. Byggstarten är planerad till första kvartalet 2024. Utvecklingen av övre Tensta fortsätter även under 2024.
Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				✔ När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. ***Analys*** Lediga lokaler utvärderas om de är lämpliga för ändamålet. Under 2023 har ingen ny lokal upplåtits till civilsamhälle eller kulturliv.
Verka för god rörlighet inom det egna beståndet				✔ I befintligt bestånd och i nyproduktion fördela lägenheter till interna kön. Utreda och utvärdera rutiner och villkor för internkön. Pilotprojekt pågår med Svenska Bostäder ***Analys*** Vi fördelar lägenheter till interna kön både i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				befintligt bestånd och i all nyproduktion. Pilotprojektet med Svenska Bostäder har resulterat i ett samarbete kring ökad information om den interna kön. Extra informationsinsatser genomfördes under senhösten.
	Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd som lämnats till bostadsförmedlingen under året ***Analys*** Vi har under året utvecklat fastighetssystemet för att möjliggöra tillgänglighetsmarkering av lägenheter.	15	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 (bibliotek och kulturskolor) och ett flertal fristående konstnärer som hyr ateljélokaler av oss. 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	Årsmål	Aktivitet
				Idrottsnämnden ska i samråd med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva ***Analys*** Samordning har uteblivit under 2023. Idrottsnämnden är sammankallande.
				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*** Samordning har uteblivit under 2023. Kulturnämnden är sammankallande.

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

Familjebostäder bedriver ett systematiskt och ambitiöst miljöarbete och våra mål är högt ställda. Vi arbetar för ett grönt och fossilfritt Stockholm för att skapa klimatomställning. Påbörjade aktiviteter är långsiktiga och fortsätter under mandatperioden.

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. Bolagets energimål om -1,5 % bedöms uppnås.

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

ytterligare 460 kvm solceller installerats på tre fastigheter och bolaget har nu totalt 7700 kvm solcellsyta fördelat på 36 fastigheter med installerad effekt om 1150 kWp. Årsproduktion kommer uppnå 1 000 MWh i full drift. Ytterligare installation är planerad till 2024.

Energimarknadsinspektionen har behandlat Familjebostäders ansökan om att skicka solel vid överskott från en fastighet 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.

Ett eleffektprojekt har genomförts och bolaget har provat förskjutning av bokningstider i fristående tvättstugor och dess tvättgrupper. Syftet är att sprida energianvändningen över tid. Preliminära resultatet visar på en 10 % reducering av maxeffekten och 15-20% reducering av medeleffekten. Även kundnöjdheten har påverkats positivt då det finns fler tvättider att välja mellan.

Klimat

Ett nytt klimatmål för hela bolagets klimatpåverkan utifrån ett livscykelperspektiv har tagits fram under hösten. Klimatmålet inkluderar åtgärder inom scope 3 för konsumtionsbaserade utsläpp utöver sedan tidigare scope 1 och 2. Målet innefattar fortsatt arbete med energieffektiviseringar och förnybar egen elproduktion med solceller och möjlig satsning på vindkraft inom scope 1 och 2. Inom scope 3 har flera åtgärdsområden identifierats för att nå halverade utsläpp från konsumtionsbaserade utsläpp och en fossilbränslefri organisation till 2030. Bland annat införande av satta gränsvärden för klimatpåverkan från all nyproduktion med klimatkrav i tidiga skeden av plan- och byggprocessen. Övriga åtgärder är att bli bättre på att hushålla med material och återanvända, samt att inte överdimensionera konstruktioner och minska mängden byggavfall. Bland annat genom att underhålla istället för att riva och bygga nytt. Arbete med återbruk kommer att fortsätta i alla projekt och vid förvaltning för att nå minskade utsläpp. Gentemot leverantörer kommer Familjebostäder ha fokus på klimatkrav på förnybart bränsle och elfordon och återbruk i kommande upphandlingar.

Beslut har tagits om ett bolagsövergripande utvecklingsprojekt ”Minskade klimatutsläpp och cirkulära principer i nyproduktion”. Syftet med projektet är att säkerställa att bolagets nyproduktionsprojekt ska kunna genomföras och samtidigt nå bolagets mål inom klimat och cirkularitet.

Bolaget har en planerad byggstart 2024 i projektet Oldmästaren 1 i Bromma med Miljöbyggnad Guld. Byggnaden kommer byggas med klimatförbättrad betong i grund och stomme för att minska klimatavtrycket i byggnation.

Vi deltar i ett SBUF-finansierat (Svenska byggbranschens utvecklingsfond) projekt för klimatberäkning av en byggnads hela livscykel. Projektet syftar till att ta fram en metodik för beräkning och pågår under 2023-2024. Projektet utgår från EU-taxonomin då dess införande leder till att flertalet aktörer på marknaden nu behöver redovisa klimatpåverkan från byggnadens hela livscykel.

Återbruk

Bolaget deltar i ett utvecklingsprojekt finansierat av Vinnova, ”Kraftsamling för cirkulärt byggande 2030” som är ett storstadssamarbete mellan Stockholm, Göteborg och Malmö för cirkulärt byggande som syftar till att stimulera återbruk och cirkulära materialflöden. Projektet kommer pågå till 2025.

För att minska onödigt avfall i nyproduktion och för att öka återbruk kommer Familjebostäder i början av 2024 etablera en återbrukshub för överblivna byggvaror. I återbrukshubben ska förvaltning och andra projekt kunna hämta material. Materialet till återbrukshubben kommer från våra nyproduktionsprojekt och består av felbeställda varor eller överskottsmaterial.

Under 2023 utsågs nyproduktionsprojektet Marman i Årstaberg till bolagets pilotprojekt inom cirkulärt byggande för nyproduktion. I pilotprojektet ska bolaget för första gången genomföra en mer omfattande återbruksinventering av befintliga byggnader som ska demonteras i samband med nyproduktionsprojektet. Arbetet med inventeringen är planerat att starta under 2024.

Byggavfall

För att minska byggavfallet i nyproduktion har ett nytt verktyg testats i två nybyggnadsprojekt. Syftet är att ha mer fokus på avfallsfrågor och kontinuerligt få prognoser på slutligt mängd byggavfall för projektet, från projektstart. Genom prognoserna kan åtgärder sättas in tidigare där byggavfallsmängden okontrollerat ökar för att i slutänden minska den totala byggavfallsmängden samt att öka återvinningen.

Matavfall

Under året har alla fastigheter där det är möjligt att sortera matavfall fått leverans av matavfallskärl och kan starta sin matavfallsinsamling. 85 % av lägenheterna är anslutna till matavfallsinsamling.

För att öka användningen av matavfallskärlen har sommarjobbare fått informera om återvinning i de områden där sorteringen fungerar som sämst, Rinkeby, Tensta, Rågsved. Under höstlovet fortsatte ungdomar arbetet med att informera om de nya återvinningsskyltarna och gav ut matavfalls-kit till de hyresgäster som inte tidigare fått det.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas				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. ***Analys*** Markanvisning har erhållits för Stockholmshus. Utredning av möjlighet till kollektivhus inom nya markanvisningar fortgår under 2024.
Aktivt verka för att installera solceller inom beståndet				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 ***Analys*** Kartläggning av vad bolagets fastigheter har för förutsättningar att producera solenergi via solceller har påbörjats. Målet är att installera solceller på de fastigheter där effekten blir som störst. Arbetet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fortgår under mandatperioden.
				Under 2023 ska bolaget identifiera lämpliga tak för installation av solceller. ***Analys*** Kartläggning av vad bolagets fastigheter har för förutsättningar att producera solenergi via solceller har påbörjats. Målet är att installera solceller på de fastigheter där effekten blir som störst. Arbetet fortgår under mandatperioden.
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				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. ***Analys*** Vi arbetar förvaltningsnära i dialog 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. Bolaget en struktur för behovsinsamling och prioritering för att säkerställa vår

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				planeringsförmåga samt krav på varsam renovering utifrån ekonomi, klimat, återbruk och kulturhistoriska värden.
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 för nyproduktion har tagits av styrelsen under 2023.	100 %	100 %	
	Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling ***Analys*** En plan för att omhänderta resterande 14 % under 2024 utarbetas. Dessa utgörs av fastigheter med sopsugslösning eller som saknar förutsättningar för matavfallsinsamling i fastigheten.	85 %	100 %	Matavfallsplan ***Analys*** Bolaget har under året följt beslutad matavfallsplan och arbete för att öka andelen hämtställen med matavfallsinsamling kommer att fortgå under 2024.
	Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt ***Analys*** Järflotta 6, Väddö 2, Järflotta 4, Källvreten 3, Fäboden 1, Filmen 4.	100 %	100 %	

	Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet ***Analys*** Järflotta 6, Väddö 2, Järflotta 4, Källvreten 3, Fäboden 1, Filmen 4.	100 %	100 %	
	Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent ***Analys*** Planering pågår för flera större ombyggnationer.	100 %	0 %	Inga större ombyggnationer ligger i plan för färdigställning 2023. ***Analys*** Planering pågår för flera större ombyggnationer.
	El- och värmeproduktion baserad på solenergi ***Analys*** Under 2023 producerade vi 840 MWh solel och 320 MWh solvärme. Några solcellsanläggningar har varit nere vilket medfört att vi inte kunnat producera planerad mängd solel.	1 160 MWh	1 418 MWh	Energistrategi ***Analys*** Ökad driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning pågår kontinuerligt. Följer plan.
	Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) ***Analys*** Totalt köpt energi år 2023: 240,96 GWh.	115,45 kWh/m2	121 kWh/m2	Långsiktig energiplan ***Analys*** Energiplanering för att minska energianvändningen ytterligare 10 % under perioden 2023-2026 är upprättad.
	Köpt energi i stadens verksamheter ***Analys*** Normalårskorrigerad enligt energi-index.	240,96 GWh	240,7 GWh	

	Minskning av CO2e till 2023	1 800 CO2e	1 800 CO2e	
	Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter.	115,5 %	115 %	
				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*** Vindkraftsutredningen är klar, men beslut om eventuell investering kvarstår. Utredningens syfte har varit att se över förutsättningarna för elförsörjning genom ny egenproducerad vindkraft, vilket skulle leda till en ökad elkapacitet i region 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*** Klimatstrategin för de kommunala bostadsbolagen är klar.
				Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden,

				miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation ***Analys*** Exploateringskontoret har tagit fram förslag baserat på Familjebostäders beslutade gränsvärden
				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 ***Analys*** Strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor är klar.
				Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över ***Analys*** En lokalstandard är framtagen för nyproduktion. Arbete med att ta fram en lokalstrategi pågår.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Klimatanpassningsarbete
Inventeringar av de fastigheter som har en hög risk för skador vid skyfall har genomförts under 2023, och byggnadsvisa klimatanpassningsåtgärder och kostnadsplan har tagits fram för genomförande under 2024. Under hösten 2023 togs beslut om genomförande av inventering av de 11 mest utsatta byggnaderna för övertemperatur. Inventering avseende de fastigheter som är särskilt utsatta för övertemperatur kommer att påbörjas 2024.

Biologiskt mångfald
Arbetet med biologisk mångfald fortsätter inom bolaget och vi har under året arbetat med att spara fällda träd genom att låta dem ligga kvar på blomsterängar med kolmakadam och sandhögar. Detta gör att boplatser utformas med sandhögar och högstubbar. Vi gör certifierade kolsänkor i våra rabatter i större utsträckning idag än tidigare. Arbetet med att etablera ängsytor har ökat genom att låta bruksgräsmattor bli till ängsyta.

I Rinkeby har Familjebostäder det senaste året planterat ungefär 9000 buskar och perenner med syftet att skapa lågväxande planteringar. För att skapa trygga miljöer är vi noga med att växterna inte blir för höga. Vi arbetar strukturerat med att de växter vi planterar i våra bestånd är vintergröna, att planteringarna ska vara vackra, att det ska finnas växter som blommar hela sommarhalvåret och att det ska finnas växter som attraherar pollinerande insekter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				
				Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB skapa nya växtbeklädda väggar ***Analys*** Planerat projekt är pausat tillsvidare. Miljö- och hälsoskyddsnämnden är sammankallande.

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 bolagets parkeringar. I alla nyproduktionsprojekt arbetar vi med ambitiösa mobilitetsåtgärder och utvecklar ständigt vårt mobilitetserbjudande utifrån de erfarenheter vi samlar på oss. 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 att vi arbetar fram en parkerings- och mobilitetsstrategi. Strategin syftar till att underlätta för våra hyresgäster att leva utan egen bil att nyttjandet av parkerings- och mobilitetserbjudandet ska vara rättvist och effektivt. Genom strategin möjliggöra nyproduktion av bostäder, öka kundnöjdheten samt att säkerställa affärsmässighet i parkeringsaffären. Bolagets ladderbjudande ska ingå som en naturlig del av parkeringsstrategin.

Tre pilotanläggningar för utbyggnad av laddinfrastruktur är identifierade och plan för genomförande finns. Detta berör parkeringar i Farsta och Älvsjö som ska förses med laddstolpar. Parallellt pågår arbete med affärsmodell, marknadsundersökning, beläggningsutredning av parkeringsplatser som ingår i framtida piloter samt säkring av elförsörjning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Bidra till en stärkt 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. ***Analys*** Samarbetet med staden gällande snöröjning har utvecklats och under året har våra områden snöröjts av staden. Fokusområden har varit Farsta och Rågsved.
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				✔ En kommunikationsplan tas fram i början av 2023 för en aktiv kommunikation till de hyresgäster som berörs under de olika faser som utrullningen sker. En kommunikatör ingår i den tillsatta projektgruppen för att säkra hyresgästnära kommunikation i alla befintliga kanaler. ***Analys*** Information har gått till samtliga hyresgäster om att utbyggnaden av laddstolpar införs i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				enlighet med mål i stadens budget. Information till de som hyr parkeringsplatser där laddstolpar nu installeras har skett i två steg inför att arbetet påbörjas. Ny affärsmodell och avtal kommer att kommuniceras 2024.
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				Ett utvecklingsprojekt för utbyggnad av laddinfrastruktur i befintligt parkeringsbestånd är beslutat. Projektplan tas fram i början av 2023. ***Analys*** Pilotanläggningar för utbyggnad är identifierade och plan för genomförande på dessa är framtagen. Pilotanläggningarna ska generera ökad kunskap om utbyggnadskostnader, tekniska lösningar, hyresgästernas laddbehov och betalningsvilja samt identifiera affärsmodell för ett långsiktigt införande. Projektet fortsätter under 2024.

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				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. ***Analys*** 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*** Arbetet pågår enligt plan.

				✔ 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 genomföra pilotprojekt med innovativ gatuladdning i syfte att på sikt tillhandahålla gatuladdning i enlighet med stadens mål ***Analys*** Bolaget samarbetar enligt avtal med SPAB.

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

Bolaget har under året arbetat vidare för att uppnå vårt krav på giftfria byggvaror i nyproduktionsprojekten. Sex av årets nyproduktionsprojekt är slutredovisade och ett av projekten uppfyller bolagets mål om giftfritt. Orsaker till avvikelser samt åtgärder presenteras för företagsledningen och berörda entreprenörer inom ramen för den ISO-certifierade ledningens genomgång. Uppföljning sker sedan av att identifierade avvikelser hanteras.

Vi arbetar med att se över kravställning för att tydliggöra målen/kraven vad gäller giftfria byggvaror.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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*** En rad åtgärder har genomförts under året, exempelvis plantering av blommande perenner samt buskar för insekter och pollinerare, utplacering av ris och stock i naturmark som gynnar insekter, tillskapande av sandbädd som boplats för sandlevande insekter samt utökad planeringsyta.
	Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system ***Analys*** Järflotta 6, Väddö 2, Järflotta 4, Källvreten 3, Fäboden 1, Filmen 4.	100 %	100 %	

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder 2023 levererat i enlighet med inriktningsmålet.

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

Bolaget rapporterar utifrån rådande förutsättningar ett förhållandevis starkt ekonomisk resultat för verksamhetsåret 2023. Den största påverkan på bolagets resultatförmåga är stigande räntekostnader samt kostnad för nedskrivning av pågående och nyligen färdigställd nyproduktion vilket är följden av rådande marknadsförutsättningar.

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.

Lönsamheten i produktionen av nya bostäder har påverkats av ökade finansierings- och driftskostnader vilket har resulterat i ett nedskrivningsbehov av tre projekt till en kostnad om 132 mnkr. Totalt har bolagets fastighetsbestånd minskat i värde med 3,9 % motsvarande 1,9 mdkr och marknadsvärdet uppgår per 31 december 2023 till 47 mdr.

Familjebostäder har fortsatt ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten vilket möjliggör och nyttjas för investeringar i befintligt bestånd. Investeringar görs för att upprätthålla byggnadernas funktion och värde samt för driftsbesparande och trygghetsfrämjande installationer. Totalt uppgår bolagets investeringar i planerat underhåll för 2023 till totalt ca 500 mnkr varav ca 200 mnkr omfattar prioriterade investeringar i driftsbesparande installationer som el, rör, ventilation och hissar. Ca 100 mnkr omfattar lås, skalskydd och trygghetspaket.

Arbetet med att optimera energiförbrukningen i befintligt bestånd har varit fortsatt prioriterat. Bolagets driftcentral arbetar med planering och styrning för att minska energianvändning och säkerställa väl fungerande värme, ventilation, kyl- och elsystem. Under året har förbrukningen för fjärrvärme minskat med 3 %, motsvarande ca 6 mnkr, som en effekt av systematiskt energiarbete.

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 syfta 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	Årsmål	Aktivitet
Aktivt verka för att reducera bostadsbolagens energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden				Fortsätta etablerat arbetssätt för driftoptimering och vidareutveckling genom ständiga förbättringar. Driftoptimering kan beskrivas som en noggrann drift som minskar energianvändningen samtidigt som inneklimatkvalitén bibehålls eller förbättras. ***Analys*** Aktivt arbete med driftoptimering, utbyggnad av temperaturmätning, styrning och övervakning pågår kontinuerligt. Arbetet följer plan och kommer att fortgå även under 2024.
	Andel administrations- och indirekta kostnader ***Analys*** Vi har exkluderat kostnader för nedskrivningar i utfall 2023. Inklusive nedskrivningar blir utfallet 4,9.	5,2 %	5,5 %	
	Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut ***Analys*** Inga genomförandebeslut har tagits under 2023.	0 %	0 %	
	Avvikelse investeringsbudget, % ***Analys***	- 7,78 %	1 800 mnkr	
	Direktavkastning ***Analys***	2,4	2,2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Driftkostnad/kvm ***Analys*** De högre kostnaderna jämfört med budget består framförallt av högre kostnader för mindre skador som inte täcks av bolagets fastighetsförsäkring samt ökade kostnader för fastighetsdrift. Generella prisjusteringar är del av förklaringen till kostnadsökningen	744	724	
	Driftnetto/kvm ***Analys***	747	736	
	Resultat efter finansnetto(mnkr) ***Analys*** Avvikelse mot budget till följd av kostnader för nedskrivning på av pågående och nyligen färdigställd nyproduktion om 132 mnkr vilket är följden av rådande marknadsförutsättningar.	107	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*** Processen angående Järva är avslutad. Familjebostäder ser att delar av stadsdelsförvaltningen i Järva kan etablera sig i våra lokaler. Vi

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				välkomnar andra förvaltningar eller myndigheter. Samordning gällande förvaltningskontoret för Enskede-Årsta har uteblivit under 2023.
				Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning ***Analys*** Vår underhållsplanering utgår från devisen ”Hela huset " 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. Varsam upprustning sker utifrån en bedömning av kulturhistoriska värden och livscykelperspektiv med utgångspunkt i fastighetsägaransvaret. Valet av ombyggnadsfastigheter görs utifrån en sammanvägd bedömning av fastighetens skick, ekonomi och påverkan på bolagsmål. Driftoptimering är ett fortsatt fokusområde vilket genererar ett stabilare inomhusklimat lägre energianvändning och minskade kostnader.
				SISAB ska i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och exploateringsnämnden utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				underlättas, bland annat genom att integrera förskolor i skolbyggnader och genom tredimensionell fastighetsbildning i flerbostadshus ***Analys*** Samordning har uteblivit under 2023. SISAB är sammankallande.

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 året har totalt 113 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 varje lov. Meparten arbetar hos oss under sommarlovet, men under året har vi utökat satsningen genom möjligheter till feriearbete även under höst- och jullovet.

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.

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	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				✔ Bolaget har sociala krav i upphandlingar. Detta kommer även fortsättningsvis säkerställas vid ingående av nya upphandlingar. Ex tydliggörs uppdraget att entreprenörer tar in

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
grad ställa sociala krav i upphandlingar				personer som står långt ifrån arbetsmarknaden samt åtar sig att anställa ferieungdomar. ***Analys*** Vi har annonserat 25 st. upphandlingar under året och ställt krav på sysselsättningskrav i totalt sju av dessa.
				✔ 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. ***Analys*** Vi har under 2023 tagit emot fem stockholmsjobbare. Två stycken som servicekoordinatorer samt tre stycken inom ramen för satsningen på "områdesvärdar" i Järva.
	Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb.	5 st.	5 st.	
	Antal tillhandahållna platser för feriejobb.	113	100 st.	
	Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar.	10	10 st.	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb.	5	5 st.	
	Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi.	100 st.	100 st.	
				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. ***Analys*** Arbete 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 beaktar bolaget och utvärderar löpande vid nyproduktion och större renoveringar.

Bolaget har under 2023 ansökt om 15 markanvisningar avseende totalt 1986 bostäder i bland annat Farsta, Högdalen, Marieberg och Enskede. Fem markanvisningar har erhållits om totalt 540 lägenheter. Årets planerade byggstart på 87 lägenheter har skjutits fram till 2024, vilket innebär inga byggstarter under 2023.

Samtliga av årets 351 planerade lägenheter har 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. tvättstugetomten som tills vidare har omvandlats till trygghetssatsningen *Hemmaplanen*.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	**Indikator**	**Periodens utfall**	**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. Ackvisition för studentbostäder utreds i området nära universitet och högskolor där efterfrågan är som störst. ***Analys*** Ackvisitionsarbete avseende studentbostäder fortgår löpande.
Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt och bygger om i syfte att bidra till att bygga en mångfald av storlekar på bostäder				✔ 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. ***Analys*** Analys genomförs 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*** Detta arbete pågår inom ramen för aktuell projektgrupp.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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*** Markanvisning motsvarande 540 bostäder har erhållits under 2023.
Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter				✔ Byggande av Stockholmshus med mål att hålla ner hyrorna. ***Analys*** Markanvisningar som avser Stockholmshus har erhållits under året.
	Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag ***Analys*** Planerat projekt har förskjutits och påbörjas 2024.	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*** Samordning har uteblivit under 2023. Internt arbete pågår dock huruvida nyproduktion/ombyggnation kan minska trångboddhet.
				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 utvecklingsarbete som syftar till att öka systematik i trygghetsarbetet avseende Järva i enlighet med Fokus Järva. Samverkan sker både internt och med externa 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*** Vi har erhållit markanvisningar motsvarande 415 bostäder varav en andel avser Stockholmshus.
				✔ Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer ***Analys*** Inom ackvisitionsarbetet fortgår sökandet av lämpliga byggrätter för alternativa boendeformer såsom studentbostäder och kollektivhus.

				✔ 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*** Arbete pågår kontinuerligt och kommer fortgå under 2024.
				✔ 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*** Bolagen utreder gemensamt åtgärder för att dämpa kostnadstrycket inom projekt stockholmhusen. I större ombyggnationer utreds och erbjuds om möjligt fler alternativa upprustningsnivåer för att kunna hålla nere hyran.

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	Årsmål	Aktivitet
	Aktivt Medskapandeindex	86	86	
	Sjukfrånvaro	5,2 %	5,5 %	
	Sjukfrånvaro dag 1-14	2,4 %	2,5 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Krisberedskap

Familjebostäder deltar fortsatt i stadens kris- och krigsberedskapsarbete.

Med utgångspunkt i RSA 2022/2023, pågår arbete med riskreducerande åtgärder kopplat till 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. En första övergripande inventering har genomförts 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 året redovisat krigsledningsplan till staden med bemanningsdifferens. Fortsatt arbete med intern organisation följt av kommunikation pågår enligt den stadsgemensamma tidsplanen.

Informationssäkerhet och dataskydd

Bolaget har under året utvecklat sitt systematiska informationssäkerhetsarbete genom att lokala anvisningar har utarbetats fram. Implementeringen av identifierade åtgärder i verksamheten har påbörjats och kommer att fortgå under 2024.

En särskild insats under året har varit implementeringen av Zoom X. Informationsklassning och riskanalys genomfördes innan driftsättning och anvisning till medarbetare avseende användningen arbetades fram. Därtill har utbildningar genomförts som haft särskilt fokus på informationssäkerhet i Zoom-användningen.

Informations- och utbildningsinsatser för att öka medvetenheten kring incidenthantering har genomförts under året. Tillsammans med bolagets dataskyddsombud har ett arbete påbörjats med syftet att systematisera processen för inrapportering och uppföljning av incidenter.

Ett tiotal klassningar har gjorts, företrädesvis av nya tjänster. Ett årshjul har tagits fram för att säkerställa att tidigare klassade system klassas om med viss frekvens. Inom ramen för upphandlingar ingår att genomföra informationsklassning typ A och resultatet i form av kravlista bifogas till det publicerade upphandlingsunderlaget.

En fördjupad granskning av behörighetshanteringen är planerad till våren 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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. Detta är ett prioriterat område 2024 och målsättningen är att följa stadens vägledning.	13 %	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*** Arbete pågår såväl internt som externt i samverkan med övriga bostadsbolag och stadsledningskontoret.
				Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning ***Analys*** Arbete pågår såväl internt som externt i samverkan med övriga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bostadsbolag och stadsledningskontoret.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Under året har vi fortsatt arbetet med att bli en än mer förebyggande i vår fastighetsförvaltning, med ambition att i högre grad förekomma våra hyresgäster och förebygga felanmälningar, både i hyresgästernas lägenheter samt i fastigheternas allmänna utrymmen.

I den förebyggande förvaltningen prioriteras trygghetsskapande insatser och den systematiska underhållsplaneringen möjliggör att vi kan addera medel, resurser och förmåga där behoven upplevs som allra störst. Med en jämn underhållstakt vill vi renovera varsamt och höja våra hyresgästers boendekvalité med ökad trivsel och trygghet som resultat.

Bolagets *Nystart Järva* samordnas med Stadens *Fokus Järva och* vi har förstärkt partnerskapet och våra samarbeten med fastighetsägareföreningar, 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. I Övre Tensta samplaneras för ombyggnation och nyproduktion där ett av ändamålen är att skapa än tryggare boendemiljöer och i samarbete med staden och andra fastighetsägare göra området än mer attraktivt. I Rinkeby planeras för kontor och arbetsplatser på den f.d. tvättstugetomten som har omvandlats till en trygghetssatsning benämnd *Hemmaplanen*. Inom ramen för *Nystart Järva* har vi servicevärdar som arbetar för en renare och tryggare miljö i våra miljöstugor. I samarbete med Jobbtorg Kista och Fastighetsägare i Järva finns en förberedande utbildning med fokus på återvinning och sortering som bidragit till servicevärdarnas etablering i Järva.

Under året har vi haft ett flertal incidenter med skjutningar och detonationer, i och kring våra fastigheter. Incidenterna föranledde en förhöjd beredskap med ett antal efterföljande åtgärder utifrån både hyresgästperspektivet och i vår roll som arbetsgivare. Kriskommunikationen fungerade väl och vi ser 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 trygghetsskapande bil var aktiv i områdena utanför ordinarie arbetstid.

Ett särskilt fokus finns mot oriktiga hyresförhållanden och friställda lägenheter samtidigt som vi vidareutvecklar vårt vräkningsförebyggande arbete. Friställandegraden av lägenheter med oriktiga hyresförhållanden har ökat under året vilket delvis beror på en riktad genomlysning av felaktig folkbokföring som initialt inriktade sig till två av våra tio förvaltningsområden. Genomlysningen resulterade i ett flertal friställda lägenheter, anmälningar till Skatteverket, uppmaningar till adressändring samt uppmaningar till överlåtelse. Som stöd i arbetet har vi använt oss av en webbaserad tjänst avsedd för kontroll av felaktig folkbokföring. Genomlysningen kommer att utvärderas i början av 2024.

Vi ser fortsatt stora fördelar med våra etablerade samarbeten med lokala hyresgästföreningarna för inflytande i sitt boende och den närmaste boendemiljön. Årets hyresgästenkät besvarades av fler hyresgäster än vanligt tidigare och svarsfrekvensen uppgick till 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 positivt att trygghetskänslan har ökat hos våra boende i Järva, vilket ses som ett kvitto på att våra insatser ger resultat. Resultatet från hyresgästenkäten har analyserats och omsätts till aktiviteter för respektive förvaltningsområde.

Våra lokalhyresgäster spelar en viktig roll för tryggheten som naturlig mötesplats i området. En lokalstrategi har tagits fram under 2023 och finns etablerad för 2024 i syfte att stärka långsiktiga relationer samt

säkerställa att lokalhyresgästerna kan driva verksamhet på marknadsmässiga grunder. Trygghetsförebyggande arbete handlar också om att bolaget fokuserar på att stävja och säkerställa att välfärdsbrottslighet och annan kriminell verksamhet inte bedrivs eller tillåts få fäste inom lokalbeståndet.

Under 2023 har vi uppdaterat vår brandskyddspolicy, som utgör grund för bolagets systematiska brandskyddsarbete. Systematiskt brandskyddsarbete är ett förebyggande arbete där vi löpande kontrollerar och dokumenterar att vi har ett fungerade brandskydd i alla våra fastigheter.

Under våren lanserade vi en webbaserad brandskyddsutbildning, som togs fram tillsammans med Storstockholms brandförsvar 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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*** Bolaget är medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas. Nyproduktionsprojekten kontrolleras löpande och motsvarande rutiner implementeras i ombyggnationsprojekt. Den senaste kontrollen utfördes i Väktaren 37.
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*** Bolaget har genomfört drönarflygningar för att identifiera brandrisker i beståndet som annars är svåra att upptäcka, exempelvis balkongplacerade kylskåp och andra brandfarliga installationer. Arbetet kommer att fortgå under 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö ***Analys*** Analys av årets kundundersökning är inledd med marknadsanalytiker och har konkretiseras till en aktivitetsplan för samtliga enheter inom fastighetsavdelningen. Övergripande mål för 2024-2028 är "Stockholms nöjdaste hyresgäster" där "Rent och snyggt" blir ett särskilt fokusområde för 2024.	77,1	78	
	Produktindex ***Analys*** Analys av årets kundundersökning är inledd med marknadsanalytiker och har konkretiseras till en aktivitetsplan för samtliga enheter inom fastighetsavdelningen. Övergripande mål för 2024-2028 är "Stockholms nöjdaste hyresgäster" där "Rent och snyggt" blir ett särskilt fokusområde för 2024.	76,6	78	
	Rent och snyggt ***Analys*** Åtgärder för att öka vårt resultat kommer att vidtas under 2024. Exempel på fokusområden är: – Utveckla och stärka uppföljningen av våra entreprenörer för städ, avfall och utemiljö – Tydliggöra för våra hyresgäster vad vi ansvarar för sett till	74,3	77	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	snöröjningen – Förvaltningsnära – förvaltaren har dialog och möten med lokala hyresgästföreningar och hyresgäster i sina respektive områden.			
	Serviceindex ***Analys*** Ett fortsatt fokus på trygghetsåtgärder, ta kunden på allvar, rent och snyggt samt hjälp när det behövs genererar en påverkan till bolagsmålet: Stockholms nöjdaste hyresgäster. Rent och snyggt bedöms ha högst hävstångseffekt och blir en särskild prioritering för förflyttning mot bolagsmålet.	82,1	85	
	Trygghetsindex ***Analys*** Vi arbetar mer strukturerat och systematiskt med vårt underhåll vilket medför att vi får möjlighet att rikta våra åtgärder för bästa effekt. Involveringen av Marknadsanalytiker har skapat möjligheter att bryta ner utfallet från mätningen mer detaljerat vilket förväntas leda till mer träffsäkra åtgärder 2024.	80,4	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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Vi inväntar kontakt från Trafiknämnden för samordning av ett program. Familjebostäder erbjuder strax under 200 odlingsplatser runt om i vårt bestånd och intresset för att odla är 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 trygghetsvärdar.

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. De över 2 000 barn och ungdomar som deltog kunde inom ramen för sportscamp välja mellan aktiviteter som exempelvis simning, boxning, teater, odlingskurs, basket och djurläger. 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. En aktivitet inom nätverket är Talent academy där en medarbetare från bolaget deltagit. 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.

Vår affärsplan är kopplad till de globala hållbarhetsmålen och vi arbetar strategiskt för att nå dessa. Verklig förändring uppnås när hållbarhetsfrågorna fullt ut genomsyrar och integreras i bolagets verksamhet. I bolagets hållbarhetsrapport framgår hur vi arbetar med hållbarhet och vad våra viktigaste fokusområden är.

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. De senaste åren har vi förbättrat vår hantering av de ärenden som rör klagomål, frågor och synpunkter från våra hyresgäster. Under året har vi fortsatt att utbilda våra medarbetare i dessa frågor för att alla ska känna till och följa gemensamma rutiner och arbetssätt. För att säkerställa ett gott bemötande har vi riktlinjer för hur vi agerar i möten med våra hyresgäster. Vi har också en grundutbildning i kundbemötande som syftar till att kunden ska få en enhetlig och positiv upplevelse i sin kontakt med oss, oavsett ärende. Familjebostäders kundservice har under året tagit emot i snitt 9 000 samtal varje månad. Det är en ökning med omkring 5 procent jämfört med 2022. Kundservice svarar dagligen på hyresgästers frågor och hjälper till att hantera deras ärenden snabbt och enkelt. Drygt 90

procent svarar i hyresgästundersökningen att de är nöjda med kontakten med bolaget.

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.

Vid större ombyggnader följer vi en utarbetad modell för samråd och hyresgästdialog inför större ombyggnationer. Under året har vi genomfört flera hyresgästdialoger bland annat i Tensta där två större kvarter står inför renovering.

Vi har även deltagit i specifika ungdomsdialoger på temat bostadsfrågor och genomfört trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster i olika områden. Under Järvaveckan, Fagersjödagen mötte vi våra hyresgäster och pratade särskilt om återvinning och sophantering. I september deltog bolaget som samverkanspartner i genomförandet av trygghetsdagen i Rågsved där dialog med de boende är ett centralt inslag.

Systematiskt kvalitetsarbete

Familjebostäders kvalitets- och verksamhetsutveckling sker utifrån bolagets processer. Det gör att vi kan ha ett tydligare helhetsperspektiv och ett större fokus på kundens behov. Under 2023 har arbetet med att utveckla processarbetet intensifierats med resultatet att fyra huvudprocesser och ett antal lednings- samt stödprocesser har identifierats och implementerats.

I processernas förbättringsgrupper är ständiga förbättringar motorn i kvalitets- och utvecklingsarbetet. Många av de förbättringar vi har som identifierats kräver digitala lösningar och eventuellt även innovationslösningar för att öka såväl kvalitet som resurseffektivitet. Mot bakgrund av det har processledarna vi inför 2024 arbetat fram process- och systemutvecklingsplaner för att på ett tydligt sätt integrera verksamhetsutvecklingen med den digitala utvecklingen. Under hösten har kartläggningen av våra arbetssätt kopplat till digital utveckling och förvaltning startat och arbetet kommer att fortsätta under 2024.

Större utvecklingssatsningar bedrivs som utvecklingsprojekt. Under 2023 har vi inte slutfört någon större innovationssatsning.

En del i arbetet med kvalitets- och verksamhetsutveckling är vad våra kunder har för uppfattning om oss. Inkomna klagomål, synpunkter och felanmälningar utgör därför viktiga informationskällor. Under 2023 har vi arbetat fokuserat med att analysera registrerade klagomål och synpunkter och arbetet kommer att fortsätta under 2024. Under året registrerades ca 19 000 kundvårdsärende, vilket innebär såväl frågor från hyresgäster som synpunkter och klagomål. De flesta frågor våra hyresgäster har handlar om bostaden, hyresavisering nycklar/brickor och dessa hanteras direkt av vår kundservice. Av de totalt 19 000 registrerade kundvårdsärendena avsåg omkring 1600 klagomål/synpunkter på områden som t.ex. el, vatten, värme och ventilation och hissar.

Under 2023 inkom ca 95 000 felanmälningar till bolaget vilket är något fler än året innan. Ärendena är relativt jämt fördelade per månad samt per förvaltningsområde. Hyresgästernas felanmälningar gäller vanligtvis bostaden, allmänna utrymmen och områden kopplat till underhåll.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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*** **AB Familjebostäder** Under året har totalt 25 upphandlingar annonserats och i nio av dessa har vi ställt krav på kollektivenliga arbetsrättsvillkor.
				✔ Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa ***Analys*** **AB Familjebostäder** Information och dialog sker i samband med upphandlingen samt i startmöte med leverantörer inom ramen för ett avtal.