



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

Sid. 1 (43)

Utfallsrapport Tertianal 2 2024

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	4
Analys	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	7
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	7
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	9
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	10
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	11
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	11
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	16
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	18
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	20
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	21
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	21
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	23
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	25
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	32
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	33
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	35
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	40

Sammanfattande kommentar

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. 2024 steg vårt trygghetsindex för sjätte året i rad till 81,3.

Under tertialet har bolaget fortsatt arbetet med att bidra och samordna insatser inom stadens *Fokus Järva*. Resurser har riktats 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 72 till 79. Tensta ökade från 76 till 84.

Vi arbetar aktivt för att förebygga vräkningar genom nära samarbete med socialtjänsten för att tidigt upptäcka hyresgäster i behov av hjälp. Vi tillhandahåller försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. På detta sätt bidrar bolaget med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Målet för att minska klimatpåverkan är att halvera utsläppen till 2030. För år 2024 är ambitionen att hålla utsläppen på 54 000 ton. Nya ombyggnads- och nyproduktionsprojekt strävar ska reducera utsläppen med 20 respektive 10 procent. Prognosen för utsläppen 2024 är cirka 49 000 ton koldioxid.

Vi genomför återbruksinventeringar och klimatberäkningar för att minska koldioxidutsläpp genom återbruk. Nya rutiner och ett hållbarhetsperspektiv i alla större ombyggnationer ska bidra till en halvering av klimatutsläppen. I Väktaren 37 vid Fridhemsplan där ombyggnad pågår har bolaget efter samråd med hyresgästerna erbjudit ett alternativ med mer återbruk och som omkring hälften av de boende valde.

Vår återbrukshubb har flyttat till en ny större lokal för att rymma överblivet byggmaterial från våra projekt och fastigheter. Ökad användning av återbrukat material ska minska avfallet genom att ta tillvara det som annars slängs och hitta användning för det i förvaltningen.

Vi fortsätter arbetet med att minska energiförbrukningen i våra fastigheter med fokus på värme, ventilation och elsystem fortsätter. Målet om -3 % energibesparing bedöms kunna uppnås. Under 2024 installerar vi ytterligare 560 kvm solceller, vilket ger totalt cirka 8400 kvm vid årets slut.

Arbetet med klimatanpassning fortsätter baserat på kartläggningar av skyfall och övertemperatur. Högriskfastigheter i våra tyngdpunktsområden kommer att prioriteras.

Trafiken ska minska och elektrifieras och vi genomför olika pilotprojekt för att tillskapa laddmöjligheter runt om i våra områden. I somras startade vår första tillståndsparkering med laddmöjlighet i Farsta där 15 laddpunkter installerats på totalt 59 platser. Därtill pågår ytterligare fyra projekt. Totalt innebär det laddmöjlighet för nästan 400 hyresgäster. Arbetet fortsätter med att erbjuda olika typer av mobilitetstjänster till våra hyresgäster.

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

Bolaget redovisar ett resultat före skatt på 154 mnkr, vilket är 31 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Det lägre resultatet förklaras av högre räntekostnader. Helårsprognosen visar på att det ekonomiska resultatmålet för 2024 kommer att nås. Intäkterna har utvecklats positivt både för lokaler och bostäder jämfört med budget men fortsatt finns utmaningar kopplat till kostnadsutvecklingen främst avseende vatten, avfall och värme samt räntekostnader.

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. Driftoptimering tillsammans med genomförandet av planerat underhåll är två prioriterade områden för att säkerställa en

långsiktigt hållbar ekonomi och minska framtida drift- och fastighetskostnader.

Vi bygger om fastigheter i Tensta och ytterligare upprustningar planeras med invändig ombyggnation av totalt 157 lägenheter. I Rinkeby planeras för ett ombyggnadsprojekt i Kvarnberget 2, där vi kommer renovera fastigheten för en ny lokalhyresgäst samtidigt som vi bygger om ett antal mindre lägenheter till större för att minska trångboddheten.

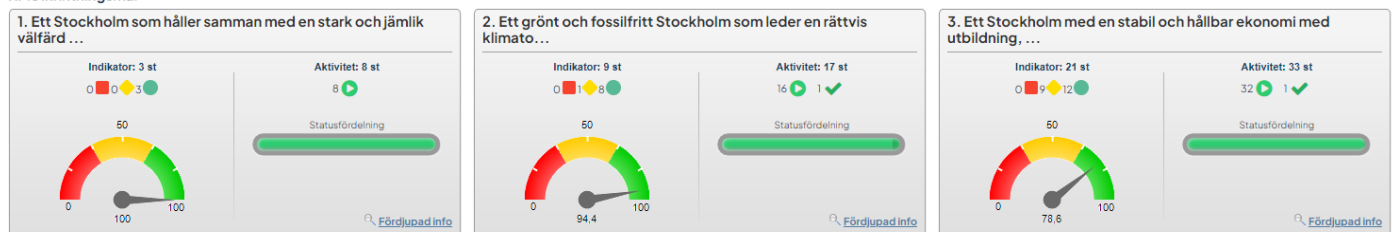
Familjebostäder har haft ett högt bostadsbyggande de senaste åren och bidragit till att korta bostadskön i Stockholm. Under 2024 kommer projekt att påbörjas om 87 lägenheter i KV Oldmästaren och i Nockebyhov. Målet är att ha 440 inflyttningsklara bostäder 2024 och hittills är 385 bostäder inflyttade. Tre nya markanvisningar för 450 lägenheter har skickats in, men inga nya lägenheter har markanvisats hittills under året.

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

Rekommendationer från lekmanrevisionen i samband med bokslut 2023:

- Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedömdes i huvudsak tillräcklig. Identifierade utvecklingsområden avseende lokaluthyrning har hanterats under våren. System för intern kontroll fastställdes av styrelsen i maj.
- Arbete med att utveckla och implementera rutiner för uppföljning och avtal pågår.
- När vi bygger Stockholmshus är effektiva och hållbara arbetssätt samt nära samarbete med entreprenören en förutsättning för att reducera ledtider, vilket har en direkt effekt på kostnaderna och med det hyran.
- Avtalet gällande Störningsjouren är under översyn och konsultation sker med stadens jurister.
- Arbetet med att omhänderta rekommendationer från tidigare års granskningar kopplat till dataskyddsförordningen, offentlighetsprincipen samt folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden pågår.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	1 786 983	2 652 188	2 684 267
Rörelsekostnader	-828 705	-1 248 754	-1 281 487
Avskrivningar	-411 833	-631 048	-634 286
Nedskrivningar och Utrangeringar	- 181		
Personalkostnader	-215 008	-333 328	-320 339
Övriga kostnader	1 703		1 257

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Finansnetto	-178 922	-299 055	-270 744
Resultat efter finansnetto	154 037	140 003	178 668

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	342 333	576 016	535 908
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	75 179	174 301	139 136
Ersättningsinvesteringar	274 073	449 683	524 956
Summa investeringar	691 585	1 200 000	1 200 000

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	346
Balansomslutning	21 560 108

Analys

Helårsprognos

Bolagets prognos för bruttoresultat före skatt uppgår till 179 mnkr vilket är högre än kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 140 mnkr för 2024. Ökningen förklaras av högre intäkter och lägre prognostiserade räntekostnader.

Prognostiserade intäkter är 37 mnkr högre än budget. Ökningen förklaras av ett utfall över budgeterat i den årliga hyresförhandlingen samt högre intäkter från lokaler jämfört med budget.

Prognostiserade fastighetskostnader är 16 mnkr högre än budget på grund av ökade kostnader för drift och förvaltning, främst avseende avfall, befarade kundförluster och högre fastighetsadministrativa kostnader. Befarade kundförluster ökar både vad avser lokaler, bostäder men också vad avser övriga kundfordringar. Bolaget genomför fler besiktningar och fakturerar i högre utsträckning för skador i samband med avflytt men på grund av sena betalningar görs reservering för befarade förluster.

Fastighetsadministrationen ökar på grund av inhyrning för ersättning för ordinarie personal vid ex föräldraledigheter, långtidssjukskrivningar eller vakanser. Jämfört med budget har även kostnaderna ökat för utredningar och utveckling bland annat hänförligt till systemsäkerhet och införande av nytt system för teknisk förvaltning.

Prognosen inkluderar ökade kostnader för befarade förgävesprojekteringar för projekt i utredningsskede. Bolaget gör årligen en riskbedömning av projektens genomförbarhet utifrån förändrade förutsättningar för byggnation, lönsamhet mm. Om ett projekt bedöms som ogenomförbart eller behöver ändras, värderas aktiverade utredningskostnader för eventuell kostnadsföring. Posten uppgår till 6 mnkr i prognos 2 och omfattar tre projekt.

Räntekostnaderna är 28 mnkr lägre i prognos jämfört med budget främst till följd av lägre snittränta men även lägre skuld vid ingången av året. Antaganden om snitträntan i budget baserar sig på SSAB:s budgetinstruktioner och prognosen baserar sig på Stadsledningskontorets senaste månadsrapport.

Marknadsförutsättningarna är fortsatt utmanande med höga prisjusteringar och höga räntor, vilket leder till ökade kostnader för drift, förvaltning och finansiering av ny- och ombyggnation. Risk finns även för innevarande år att fastighetsbeståndets marknadsvärde kommer att minska till följd av ökade

marknadsmässiga avkastningskrav. För nyligen färdigställd och pågående nyproduktioner kan det innebära risk för nedskrivning. Beståndsvärdering och eventuella nedskrivningar görs vid årsbokslutet.

Utfall tertial 2

Bolaget redovisar ett resultat före skatt på 154 mnkr, vilket är 31 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Det lägre resultatet förklaras av högre räntekostnader.

Intäkterna är högre än motsvarande period föregående år till följd av tillkommande intäkter från hyresförhandlingar samt från inflyttade lägenheter i nyproduktion. Fastighetskostnader är högre än motsvarande period föregående år främst till följd av högre kommunala taxor och avgifter. Driftnettot ligger per tertial 2 högre än motsvarade period föregående år.

Avskrivningar är högre än föregående år till följd av avslutade nyproduktionsprojekt och fastighetsprojekt i befintligt bestånd.

Räntorna är betydligt högre än föregående år till följd av högre skuld men främst till följd av högre snittränta.

Investeringar

Bolagets prognostiserade investeringsvolym ligger i paritet med budget och uppgår till 1,2 mdkr. 0,5 mdkr avser nyproduktion och 0,7 mdkr avser investering i ombyggnad och underhåll i befintligt bestånd. Periodens investeringar uppgår till 690 mnkr varav 342 mnkr avser nyproduktion.

Projektportföljen för underhållsinvesteringar i befintligt bestånd omfattar totalt ca 240 investeringsprojekt per augusti 2024. Större ombyggnationer pågår i tre projekt Våktaren 37 Kungsholmen och klimatskålsåtgärder i Krällinge samt stambyte i Brandseglet.

Projektportföljen för nyproduktion omfattade vid ingången av året 440 lägenheter i pågående produktion. Samtliga flyttas in och projekten avsluts under året. Per augusti återstår 55 lägenheter i pågående produktion som kommer tillträdas av nya hyresgäster under hösten. Under året planeras ett projekt med 87 lägenheter att påbörjas. Projektportföljen för nyproduktion består av ca 2 800 lägenheter i tidigt skede fördelade på 20 projekt. Sex av dessa projekt, ca 730 lägenheter, är Stockholmshus.







Tabellen visar större pågående projekt med genomförandebeslut, resterande projekt redovisas enligt anvisningar i särskild bilaga:



Nyproduktion	Prognos 2024	Budget 2024	Kommentar till avvikelse
Kraftcentralen 1	140	107	Upparbetning skjutits på från år 2023 till 2024, projektet färdigställs 2024. Slutkostnadsprognos högre till följd av ökade materialkostnader samt indexuppräknning. Projektet färdigställs år 2024
Oldmästaren	77	157	Projektet påbörjas år 2024. Upparbetning förskjuten till följd av bygglov som erhöles senare än planerat. Förskjutningen påverkar tidplan för inflyttning med ca ett kvartals framflyttning. Slutkostnadsprognos oförändrad.
Lådkameran 4 Stockholmshus	89	105	Viss upparbetning landade år 2023 istället för på år 2024. Slutkostnadsprognos oförändrad. Projektet färdigställs år 2024.
Jordkabeln	4	1	Merparten av projektet har färdigställts och avslutats. År 2024 tillträdde den sista trappuppgången med åtta lägenheter vilket ligger i linje med plan.
Kabelverket 19	68	76	Projektet färdigställs år 2024. Slutkostnadsprognos i nivå med beslutet.

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder andra tertialet 2024 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.	 ● Antal friställda lägenheter Analys	74	120	
				 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. Ocker ska polisanmälans. Analys Arbetet med att ta fram ett systematiskt och hållbart arbetssätt pågår.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer	 ● Max antal avhysningar på grund av hyresskulder Analys	19	30	
				 Intensifiera det vräkningsförebyggande arbetet genom närmare samarbeten inom Stockholms stad och ökad beredskap att hantera den samhällsekonomiska utvecklingen. En nollvision avseende vräkningar av barnfamiljer och pensionärer ligger till grund för arbetet. Analys Det vräkningsförebyggande arbetet bedrivs enligt plan

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och uppsatta mål. Ett av våra fokus är att arbeta vråkningsförebyggande avseende barnfamiljer.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				 Kommunikationsinsatser gentemot hyresgäster, likväl intern kompetensutveckling om våld i nära relation. Utöver detta görs en särskild kompetensutvecklingsinsats rörande barnperspektivet gentemot vissa medarbetare. Analys Kompetenshöjande insatser är planerat till hösten.




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



Vi arbetar på olika sätt för att Stockholm ska vara en jämlik och jämställd stad utan segregation. Det är anledningen till att vi har definierat samhällsansvar som en av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Våra lägenheter fördelas rättvist via Bostadsförmedlingen. Vi tillhandahåller försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. På detta sätt bidrar bolaget med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.

Kunskap och kompetens för att kunna identifiera personer som utsätts för våld i nära relationer arbetar vi med kontinuerligt och utbildningsinsatser sker i samverkan med Socialförvaltningen och fastighetsägarföreningar. Nästa utbildningstillfälle är planerat till mitten av september.



Utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 vidtar bolaget åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd. Vi inventerar fastigheter för att kunna synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida. Informationen underlättar även för äldre att söka anpassade bostäder och på så sätt frigörs deras nuvarande bostäder för andra i bostadskön. Enligt den senaste statistiken är 17,5 procent av de lägenheter som annonserats hos Bostadsförmedlingen hittills under 2024 tillgänglighetsmarkerade, vilket innebär att vi överträffar årsmålet på 15 procent. Vi har samverkan med funktionshinderrådet vilket ger oss värdefull kunskap om olika målgruppers behov.





I samband med att vi bygger om våra olika kontor förstärker vi även tillgängligheten och nya lagkrav på området följs. Under andra tertialet har ombyggnationer av kontoren i Rinkeby och i Hammarby Sjöstad pågått.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter,	 Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter (FOT) inkl. Bostad först Analys	80	161	 Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen. Vi ställer oss positiva till bostadsförmedlingens

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta				förfrågningar om förturslägenheter och lägenheter för skyddade boenden. Analys Vi förmedlar försöks-, tränings-, bostad först-, förturslägenheter och skyddade boenden till våldsutsatta via Bostadsförmedlingen i den omfattning sådana lägenheter efterfrågas. Efterfrågan har de senaste åren inte varit i paritet med måtalet.
				  Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet Analys AB Familjebostäder Vi har en dialog med Socialförvaltningen gällande vidareutbildning för våra husvärdar utöver den som erbjuds under hösten.

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.				 Projekt pågår för utveckling av Tensta, även kallat Övre Tensta. Vi arbetar dels med upprustning av befintligt bestånd, dels med nyproducerade lägenheter. Programarbete för nya markanvisningar inom projektområdet pågår. Boendedialog om utformning skall genomföras under 2024. Analys Arbetet med ombyggnads-/underhållsprojekt Krällinge i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Tensta följer uppsatt tidplan. Under tertialet har avtalsdiskussioner först med Exploateringskontoret gällande den s.k. "Bensinmackstomten" i samma område.
 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 Idrottsförvaltningen är intresserade av en lokal i Högdalen och planering har påbörjats under tertialet.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				 I befintligt bestånd och i nyproduktion fördela lägenheter som har god tillgänglighet genom hiss eller läge på nedre botten till interna kön samt öka informationen/kommunikation om den interna kön. Analys Lägenheter som är inventerade som tillgängliga för nedsatt rörelseförmåga översänds till Bostadsförmedlingen med tillgänglighetsinformation för att underlätta för äldre att söka anpassade bostäder och på så sätt frigörs deras nuvarande bostäder för andra i bostadskön

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

Vi har ett nära samarbete med Kulturförvaltningen för att kulturutövare ska ges förutsättningar och möjligheter att hyra lokaler av oss. Just nu pågår samtal med Kulturförvaltningen gällande lokaler i Farsta, Gubbängen, Högdalen och Årsta. Vi äger Folkets hus i Rinkeby, som har en viktig roll i arbetet med att göra kultur, nöje och möten tillgängliga för människor i området. Här stöttar vi även olika satsningar separat, däribland Läxhjälp och bokfestival.

Familjebostäder hyr ut ett 50 lokaler till kulturverksamheter. När en lokal blir vakant utvärderar vi om denna är lämplig att upplåta till civilsamhället eller kulturlivet. Vi bidrar även med sex stycken ateljébostäder som hyrs ut genom stadens konstnärskö.

Under tertialet har vi fortsatt det interna arbetet med att stärka rutiner och på det säkerställa att vi i varje upplåtelse av lokal följer kraven i stadens riktlinje om demokrativillkor.

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


Driftoptimering av våra fastigheter är en av Familjebostäders mest betydande miljöaspekt. Därför arbetar vi aktivt med att minska vår energiförbrukning både i driften av befintligt fastighetsbestånd och ny- och ombyggnation. Arbetet tar sin utgångspunkt i vårt miljö- och klimatstrategi. Hittills under året har bolaget minskat sin energiförbrukning med 0,6 procent vilket i huvudsak beror på driftoptimerande åtgärder.





Arbetet med att utöka antalet solceller pågår och under året har inventeringen av befintliga fastigheter fortsatt och nästa steg är att se över resultaten för att kunna prioritera i vilken ordning solceller ska installeras. Hittills under året har vi installerat solceller på bolagets senaste sex nyproduktionsfastigheter, som färdigställts under året.










Familjebostäder har infört nya rutiner och ett nytt synsätt på hållbarhet i alla större ombyggnadsprojekt för att halvera klimatutsläppen till 2030. Nu pågår renoveringen av fastigheten Väktaren 37 vid Fridhemsplan. Vi gör återbruksinventeringar och klimatberäkningar för att se hur mycket koldioxidutsläpp vi kan spara genom att återbruka. Målet är att spara minst 10 procent jämfört med en traditionell ombyggnad där vi hade använt nya material. I Väktaren valde omkring hälften av hyresgästerna återbrukat material.





Vi öppnade en återbrukshubb i februari och under tertialet har den flyttat in i en större lokal i Skarpnäck. I hubben finns byggmaterial som blivit över från våra byggprojekt eller våra egna fastigheter. Tanken är att minska avfallet genom att ta tillvara det som annars slängs och hitta användning för det i förvaltningen.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar				<p> Bolaget bevakar frågan kring ny vindkraftsel i samband med nytt elavtal genom Serviceförvaltningen. Vårt mål är att ha 100 % solceller år 2030 jämfört 2023.</p> <p>Analys</p> <p>Vindkraftsutredning överlämnad centralt och fråga om kommunalt elbolag med vindkraft utreds vidare av SLK.</p> <p>Arbetet med att utöka antalet solceller pågår och bedömningen är att bolaget kommer nå uppsatt mål 2030.</p>
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för				<p> Bolaget kommer under 2024 att arbeta med att klimatbedöma hyresgäststyr</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilbränslefri organisation 2030, målet om en fossilbränslefri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030</p>				<p>lägenhetsunderhåll (HLU) samt tillval. Detta är en del arbetet med att halvera bolagets totala klimatpåverkan.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet kommer att påbörjas under hösten.</p> <p>✔ Familjebostäder kommer under 2024 att starta ett pilotprojekt för återbruk. Överblivet byggmaterial från byggprojekt kommer att transporteras till mellanlager och blir tillgängligt för reparationer i fastighetsbeståndet. Klimatberäkning av pilotprojektet kommer att genomföras.</p> <p>Analys</p> <p>Återbrukshubben flyttat till nya lokaler i Skarpnäck och utbildning för våra förvaltningsteam pågår. Genom återbrukshubben kan man använda material från våra byggprojekt till underhållsarbete av förvaltningen och till ombyggnationsprojekt i syfte att spara både ekonomiska och miljömässiga resurser.</p>
<p> Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning</p>				<p>▶ Vi har rutiner för hur vi ska arbeta med planerat fastighetsunderhåll samt säkerställa antikvariska bedömningar vi utseendepåverkande åtgärder. Vi använder en modell för paketering av alla motiverade åtgärder. Modellens syfte är att utifrån principen om varsam renovering säkerställa byggnadens värde och tekniska standard samt att öka kundnöjdheten och generera en mer kostnadseffektiv förvaltning. Vårt arbetssätt tydliggör hur vi beaktar fastighetsvärden,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>miljö samt hur vi ger våra hyresgäster inflytande.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har infört nya rutiner och ett nytt synsätt på hållbarhet i alla större ombyggnadsprojekt för att halvera klimatutsläppen. Nu pågår renoveringen av fastigheten Väktaren 37 vid Fridhemsplan där vi gör återbruksinventeringar och klimatberäkningar för att se hur mycket koldioxidutsläpp vi kan spara genom att återbruka. Målet är att spara minst 10 procent jämfört med en traditionell ombyggnad där vi hade använt nya material. Projektet genomförs i nära samarbete med hyresgästerna.</p>
<p> Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen</p>				<p> Bolaget kommer under 2024 fortsätta att inventera sina fastigheter i syfte att utvärdera var solceller ska installeras. Vår ambition är att installera solceller på de fastigheter där effekten blir som störst.</p> <p>Analys</p> <p>Inventering av befintliga fastigheter har genomförts av extern part. Fokus nu är att se över resultatet och prioritera i vilken ordning solceller ska installeras.</p>
	<p> Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt</p> <p>Analys</p>	100 %	100 %	
	<p> Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p>		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p>		0 %	
	 <p>Elproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>På grund av driftstörningar i några av våra anläggningar, som kräver åtgärder, visar prognosen att vi inte kommer att nå målet innan sommaren är slut, vilket är den period då våra anläggningar genererar som mest solenergi.</p>		1 451 MWh	 <p>I bolagets energistrategi framgår hur utvidgningen av solenergianläggningar ska ske och i vilken takt.</p> <p>Analys</p> <p>Utifrån den inventering som genomförts kommer en plan för det fortsatta arbetet med solenergianläggningar att tas fram.</p>
	 <p>Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m²)</p> <p>Analys</p>		111,6 kWh/m ²	 <p>I bolagets långsiktiga energiplan framgår hur vi arbetar med köpt energi för bl.a. värme.</p> <p>Analys</p> <p>Energiplanering för att minska energianvändningen ytterligare 10 % under perioden 2023-2026 är upprättad.</p>
	 <p>Köpt energi i stadens organisation</p> <p>Analys</p>		237 GWh	
	 <p>Relativ energianvändning</p> <p>Analys</p>		111,6 (kWh/enhet)	
				  <p>Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utöka lägenhetsinformationen med tillgång till uppgifter om källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>åtgärder för energieffektiviseringar</p> <p>Analys</p> <p>Tillsammans med systembolagen och Bostadsförmedlingen ser vi över möjligheten att via länk i varje annons hänvisa till mer detaljerad information gällande åtgärder för energieffektiviseringar samt mobilitetsinformation. På så sätt kan bostadsbolagen säkerställa att kunderna får uppdaterad och relevant information.</p>
				<p>  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, och i samarbete med näringslivet, akademin och andra kommuner, utreda förutsättningarna för att etablera en storskalig återbruksdepå inom länet riktad till byggaktörerna</p> <p>Analys</p> <p>Vi medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Miljöförvaltningen genomförde workshop hos Svenska Bostäder innan sommaren. Behov och förväntade produkt- och materialströmmar diskuterades.</p>
				<p>  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot</p> <p>Analys</p> <p>Vi medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Miljöförvaltningen genomförde workshop hos Svenska Bostäder innan sommaren. Behov och förväntade produkt- och materialströmmar diskuterades.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget har ett livscykelerspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över tid.</p> <p>Analys</p> <p>I möjligaste mån undviker vi att specialanpassa lokaler för olika verksamheter och fokuserar istället på att hitta rätt hyresgäst utifrån lokalens förutsättningar.</p>

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Med utgångspunkt från stadens handlingsplan för biologisk mångfald har vi arbetat fram en handlingsplan för bolaget. Under hösten kommer vi att fortsätta att utveckla vårt arbete med biologisk mångfald genom att identifiera åtgärder som ökar den biologiska mångfalden och naturmiljöer i såväl det befintliga beståndet som inför nybyggnation.





Vi fortsätter vårt arbete med att klimatanpassa våra fastigheter utifrån genomförda kartläggningar avseende skyfall och övertemperatur. Just nu arbetar vi med att identifiera lämpliga åtgärder och upphandling av entreprenör pågår. Högriskfastigheter placerade i våra tyngdpunktsområden kommer att prioriteras i första hand.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				 Familjebostäder arbetar med en handlingsplan för biologisk mångfald. Parallellt pågår projekt och specifika aktiviteter, exempelvis tillskapandet av kolsänkor med hjälp av biokol och blomsterängar för pollinerare. Analys Handlingsplanen för biologisk mångfald är framtagen och arbete pågår med att identifiera aktiviteter för kommande år. Handlingsplanen utgår från stadens handlingsplan för biologisk mångfald.
				  Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall Analys Bolaget har genomfört kartläggning och inventering av fastigheter som är riskutsatta vid skyfall.


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

Under 2024 och 2025 genomförs flera pilotprojekt med laddmöjligheter runt om i våra områden för att se hur utbyggnaden kan göras på smartast sätt. Den 1 juli påbörjades bolagets första tillståndsparkering med laddmöjlighet. På Molkomsbacken 47 i Farsta har 15 laddpunkter installerats på totalt 59 platser. Därtill pågår ytterligare fyra projekt med 94 laddpunkter. Totalt innebär det laddmöjlighet för nästan 400 hyresgäster. I samarbete med Stockholm Parkering har dessutom drygt 300 laddpunkter installerats i våra garage. Sedan början av året är ca 46 procent av bolagets innerstadsgarageplatser försedda med laddboxar.

Målet är att vi ska kunna erbjuda alla hyresgäster som hyr parkering laddmöjlighet 2030. Totalt har Familjebostäder över 7 500 parkeringsplatser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I förbereda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				<p> En kommunikationsplan har tagits fram 2023 för en aktiv kommunikation till de hyresgäster som berörs under de olika faser som utrollningen sker. En kommunikatör ingår i den tillsatta projektgruppen för att säkra hyresgästnära kommunikation i alla befintliga kanaler. Tre pilotprojekt förbereds. Alla hyresgäster ska informeras via såväl breda digitala utskick, trapphusinformation och webbplats.</p> <p>Analys</p> <p>Ytterligare två pilotprojekt har påbörjats och berörda hyresgäster har fått information via mail, sms och en del även postalt. I juni genomfördes en digital kampanj för att berätta om arbetet med laddstolpar. Alla Familjebostäders hyresgäster har fått information via digitalt nyhetsbrev och webbplatsen familjebostader.com.</p>
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även ska förses med				<p> Inom utvecklingsprojekt laddinfra arbetas det med att definiera vad förberedda platser innebär för att möjliggöra för hyresgäster att med rimlig framförhållning få tillgång till laddmöjlighet i närheten av sin bostad. I samma projekt görs även en plan</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028				<p>för installation av laddboxar i garage.</p> <p>Analys</p> <p>Från 1 juli finns bolagets första parkeringsyta i Farsta, Molkomsbacken. Där har 60 parkeringsplatshyresgäster fått erbjudande om tillståndsavtal med möjlighet till elbilsaddning. 13 av platserna har försetts med ladduttag som samtliga tillståndsinnehavare kan nyttja. Ytterligare två anläggningar kommer att starta upp under hösten och vintern. Med erfarenhet från dessa pilotanläggningar kommer laddinfraprojektet kunna utvärdera tillståndsmodellen och fastställa en plan för resterande parkeringsplatser i hela fastighetsbeståndet.</p>
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				<p> Inom utvecklingsprojekt laddinfra arbetas det under slutet av 2023 med installation av laddboxar i innerstadsgarage som SPAB hyr av FB. Dessa motsvarar ca 46 % av våra innerstadsgarageplatser. När laddboxarna är i drift kommer första året att utvärderas map affärsförhållande, ansvar och teknisk lösning. Därefter tas en plan för resterande innerstadsgarage fram.</p> <p>Analys</p> <p>Sedan början av året är ca 46 procent av bolagets innerstadsgarageplatser försedda med laddboxar. Efter utvärdering kommer en plan tas fram för fortsatt implementering i resterande innerstadsgarage.</p>
	  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur		30 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
				 <p>Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och Stockholms Stads Parkerings AB utreda hur Stockholms Stads Parkerings AB kan underlätta uppförandet av parkeringsplatser i samband med nyproduktion, till exempel genom parkeringsköp eller 3D-fastighetsbildning</p> <p>Analys</p> <p>Vi deltar i SSAB:s initiativ och frågan följs månatligen på avstämningsmöten med SSAB.</p>

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



Bolaget fortsätter arbetet med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i byggprojekt och förvaltning. I samband med upphandling ställs kemikaliekraV och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Uppföljning av Byggvarubedömningen har genomförts i samtliga aktuella projekt hittills i år.

Vi arbetar kontinuerligt under året med att minska antalet fastigheter med radon genom att mäta och genomföra åtgärder i de fastigheter som har höga värden. Efter den föregående mätningen har vi åtgärdat tre fastigheter för radon. Totalt har vi 33 fastigheter med radonhalter över gränsvärdet. Sju av dessa ska åtgärdas genom ventilationsombyggnad eller större ombyggnation. Bolaget har totalt 91 % godkända radonfastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  <p>Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen</p> <p>Analys</p>		100 %	

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder andra tertialet 2024 levererat i enlighet med inriktningsmålet.

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

Helårsprognosen visar på att det ekonomiska resultatmålet för 2024 kommer att nås tillsammans med budgeterade nyckeltal. Intäkterna har utvecklats positivt både för lokaler och bostäder jämfört med budget men fortsatt finns utmaningar kopplat till kostnadsutvecklingen.


Jämfört med tidigare år utmanas bolagets lönsamhet av kraftiga prisökningar främst kopplat till vatten, avfall och värme samt räntekostnader. Hyresutvecklingen kompenserar inte denna kostnadsutveckling varför vi ser ett minskat resultat jämfört med tidigare år tillsammans med försämrade men fortsatt stabila finansiella nyckeltal.









Bolaget har ett långsiktigt uppdrag att utveckla och förvalta fastigheter. För att upprätthålla vårt fastighetsägaransvar, förädla vårt fastighetsbestånd genom långsiktigt underhåll och arbeta förebyggande nära våra hyresgäster krävs ett finansiellt överskott och ett stabilt kassaflöde.


Driftoptimering tillsammans med genomförandet av planerat underhåll är två prioriterade områden för att säkerställa en långsiktig hållbar ekonomi och minska framtida drift- och fastighetskostnader. Nya serviceavtal för ventilation och fastighetsdrift är på plats och ska bidra till att säkerställa myndighetskrav och en optimerad drift. Bolagets nu etablerade driftcentral arbetar med planering och styrning av det systematiska energiarbetet för att minska energianvändning och säkerställa en god funktionalitet avseende värme, ventilation, kyl- och elsystem. Målsättningen för 2024 är att ytterligare minska energiförbrukningen med 2,5 %. Per augusti är minskningen 0,6 % vilket motsvarar drygt 1 mnkr.

Behovet av investeringar i befintligt bestånd är omfattande och tillgängliga medel begränsas till bolagets fria kassaflöde från den egna verksamheten. I linje med tidigare år planeras investeringar för drygt 500 mnkr varav ca 350 mnkr omfattar installationer avseende el, rör, ventilation, hissar samt fönster, tak och fasadarbeten i linje med bolagets driftoptimering och upprätthållande av myndighetskrav. Ca 90 mnkr omfattar åtgärder för förbättrat skalskydd, lås och trygghetspaket.

Utmaningar kvarstår kopplat till höga produktionskostnader i nyproduktion som tillsammans med ökade finansierings- och driftskostnader vilket påverkar lönsamheten i byggprojekten. För investeringar i nyproduktion är bolaget beroende av extern finansiering från stadens internbank. Fram till augusti har bolaget ökat sin belåning med ca 246 mnkr vilket i sin helhet är hänförligt till investeringar i nyproduktion. Under 2024 beräknas 440 nya lägenheter färdigställas. Totalt har 385 lägenheter färdigställts per augusti.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		5,1 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Inga genomförandebelut har tagits 2024		0 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys	0 %	1 200 mnkr	
	 Direktavkastning Analys		2,5 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Högre prognostiserade kostnader för drift och förvaltning.		791	
	 Driftnetto/kvm Analys		768	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	154	140	
				  Bostadsbolagen ska, mot bakgrund av omvärldsläget med högre räntor och byggkostnader, i samarbete med Stockholms Stadshus AB ta fram en strategisk plan för utvecklingen av respektive bolags fastighetsbestånd, arbetssätt och organisation, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på både

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>genomförbarhet, långsiktig lönsamhet och att fler bostäder med överkomliga hyror byggs</p> <p>Analys</p> <p>Vi har övergripande strategier för att säkerställa en långsiktig, hållbar och lönsam förvaltning. Fokus är fortsatt effektivisering och optimering av förvaltningsverksamheten, ombyggnation och nyproduktion. Dialog och samråd sker löpande med SSAB.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning</p> <p>Analys</p> <p>Vi arbetar systematiskt och strukturerat för att hålla en god standard i våra fastigheter. En förebyggande fastighetsförvaltning resulterar i hållbara underhållsplaner, d.v.s. att vi gör rätt åtgärder utifrån behov. Vi har en dialog med hyresgästföreningen med målet att komma överens om ett samrådsavtal för ombyggnationer.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen erbjuder vi personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjligheten att få en ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet. Vi erbjuder Stockholmsjobb, praktik och kommunala visstidsanställningar. Våra medarbetare har varit referens för personer som praktiserat hos oss vilket är ett kvitto på att denna typ av insatser ger resultat.







Familjebostäder erbjuder praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande. Hittills under 2024 har vi haft fyra praktikanter och ytterligare tre personer kommer att börja i höst.

Årets sommarjobbade ungdomar uppgick till totalt 100 stycken i åldrarna 16-19 år. Platserna fördelades via Arbetsmarknadsförvaltningen och ungdomarna sökte jobben via Stockholm stads hemsida. Vi hade sommarjobbade ungdomar i våra förvaltningsteam som på våra kontor i Farsta och i Hammarby sjöstad.

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. Detta hanteras och följs upp av Arbetsmarknadsförvaltningen.

Stadens näringslivspolicy 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 grad ställa sociala krav i upphandlingar				 Familjebostäder kommer under 2024 fortsätta att erbjuda personer som står långt utanför arbetsmarknaden via samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen. Vi ställer sociala krav i våra upphandlingar och kommer under året att se över hur vi kan utveckla dessa. Analys Genom ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har vi möjlighet att ta emot personer som står långt utanför arbetsmarknaden.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Vi har sociala krav i våra upphandlingar och under 2024 kommer vi att se över om vi kan utveckla kraven. Analys I samtliga upphandlingar där det är möjligt/relevant ska sociala krav ställas i enlighet med stadens riktlinjer, t.ex. krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder och arbetsmiljö
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	107	105 st.	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	2	7 st.	

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

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. Under året har vi haft inflyttningar i totalt 48 lägenheter i kvarteret Lådkameran, som är Stockholmshus.

Vårt vräkningsförebyggande arbete sker i nära samverkan med såväl hyresgästen som med aktuell stadsdel. Ett nära och proaktivt arbete med bl.a. socialtjänsten har möjliggjort för flertalet hyresgäster som hamnat i en svåra situation att bo kvar i sin lägenhet. På så sätt minskar vi risken att personer blir avhysta från sina hem. Hittills under året har vi avhyst 19 hyresgäster pga. hyresskulder.



Fokus Järva







I senaste trygghetsmätningen landade Järva på 80,6, vilket det högsta resultatet sedan vi började mäta trygghet. Ökningen beror på tydlig samordning internt och ökat samarbete mellan olika funktioner i bolaget, trygghetsskapande åtgärder som trygghetspaket, råttbekämpning, rena och snygga boendemiljöer och satsningar på utemiljön. Dialog och samtal med hyresgäster leder till relationsskapande och kunskapsöverföring och under perioden har vi genomfört och deltagit på olika event. I juni anordnade vi en grillkväll vid Hemmaplanen vid Rinkebystråket för att möta hyresgäster och få fler att ge oss synpunkter om vårt trygghetsarbete och för att öka svarsfrekvensen på vår trygghetsenkät. Familjebostäder deltog på Järvaveckan med fortsatt fokus på Rent, tryggt och snyggt. Inför byggnationen av en ny tvättstuga på delar av den gamla tvättstugetomten har flera möten hållits med berörda hyresgäster. I augusti deltog Familjebostäder på Rinkebyfestivalen.


Vårt fokus i Järva innebär samarbete med såväl stadsdelen, polisen som civilsamhället. Stadens kraftsamling i Järva innebär ännu större gemensam förändringskraft och tydligt fokus för alla parter insatser.







Vi arbetar aktivt med våra lokalhyresgäster och målet är att kunna erbjuda ett varierat tjänsteutbud till boenden i området. Vår lokalförvaltare arbetar lokalt och fastighetsnära med att stötta befintliga lokalhyresgäster samt med att teckna avtal med nya lokalhyresgäster som kan skapa värde för området.




Ombyggnationen av fastigheter i Tissinge (Tensta) pågår och ytterligare arbete med totalt 157 lägenheter fördelat i tre trapphus kommer att starta. Vi har också startat ombyggnadsprojekt i Kvarnberget 2 i Rinkeby. Samtidigt som fastigheten renoveras kommer vi att bygga om 72 mindre lägenheter och istället tillskapa 40 större. Detta för att tillgodose behovet av större lägenheter i området.



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 I vår projektportfölj finns projekt Länsmannen, som innehåller studentbostäder. Vi har

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kontinuerliga samtal med Exploateringskontoret om möjligheter för en planstart.
 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 Vi genomför kontinuerligt analyser för att utvärdera möjligheten att utöka andelen kollektivhus. 2024 har inga markanvisningar generellt lämnats in då arbete pågår fokuseras i markanskaffningsgrupper.
 Analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom ny- och/eller ombyggnad, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper.				 Marknadsanalyser utförs i projekt för att möta efterfrågan av 4-5 rok Analys Marknadsanalyser ligger till grund för utvecklingen av projekt och analyserna innefattar exempelvis efterfrågan av olika lägenhetsstorlekar. Vi har en nära dialog med Stadsbyggnadskontoret inom ramen för detaljplanearbetet för att kunna möta efterfrågan på olika lägenhetsstorlekar samtidigt som vi vill hålla nere kostnaderna. Beslut har fattats om ombyggnation av kv. Kvarnberget i Rinkeby, där fler större lägenheter tillskapas.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.				 Under 2024 fortsätter arbetet med Nystart Järva med det övergripande målet att öka trygghetsindex och att Familjebostäder tillsammans med övriga delar av stadens aktörer få bort Rinkeby och Tensta från polisens lista över särskilt utsatta områden. Analys



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Trygghetsindex i såväl Rinkeby som Tensta/västerort ökade med 2,8 procent och 1,1 procent i årets hyresgästundersökning. På bolagsnivå är resultatet för trygghetsindex +0,9 procent. Utvecklingen tyder på att våra insatser ger effekt. Vi samarbetar med lokala hyresgästföreningar, andra fastighetsägare, fastighetsägarföreningen i Järva samt stadsdelen (Fokus Järva). Därtill medverkar vi i samverkansgruppen för "Otrygga brottsutsatta platser".</p> <p>🔍 Under ledning av SSAB kommer vi under 2024 att se över hur vi kan få till en samlad ekonomisk uppföljning över de satsningar vi gör i Järva.</p> <p>Analys</p> <p>När det gäller att märka upp mål och aktiviteter mot Fokus Järva i ILS så är det i dagsläget inte tekniskt möjligt.</p>
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden				<p>🔍 Fortsatt aktiv ackvisition inom bolagets kärnområden. Driva effektiva detaljplaner för att produktionsstarta inom mandatperioden i samplanering med systerbolagen främst genom Stockholmshusen</p> <p>Analys</p> <p>Hittills under 2024 har vi sökt totalt tre markanvisningar för totalt 450 lägenheter. Arbetet pågår i markanskaffningsgruppen med målet att stadens förvaltningar och bolag tillsammans ska få markanvisningar inom ramen för budget 2024, vilket motsvarande 2500 lägenheter.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva				<p> Under 2024 planeras samråd/dialog kring två stadsutvecklingsprojekt. För att öka tryggheten genomförs gårdsevent och Bomöten för att öka hyresgästernas inflytande. Kommunikationsinsatser planeras för att öka upplevelsen av rent och snyggt.</p> <p>Analys</p> <p>I juni genomfördes en grillkväll vid Hemmaplanen vid Rinkebystråket för att möta hyresgäster och få fler att ge oss synpunkter om vårt trygghetsarbete och för att öka svarsfrekvensen på vår trygghetsenkät. Familjebostäder deltog på Järvaveckan med fortsatt fokus på Rent, tryggt och snyggt. Inför byggnationen av en ny tvättstuga på delar av den gamla tvättstugedomten har flera möten hållits med berörda hyresgäster. Familjebostäder fanns även representerade på Rinkebyfestivalen i augusti.</p>
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.				<p> Stärka stadsutvecklingsteamet samt utveckla samverkan och samarbete med exploateringskontoret genom att identifiera fler nya projektidéer.</p> <p>Analys</p> <p>Vi arbetar aktivt med ackvisition inom bolagets kärnområden. Därtill driver vi på aktuella detaljplaner för att kunna produktionsstarta planerade projekt inom mandatperioden. Detta i samplanering med systerbolagen genom främst Stockholmshuset.</p>
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms				<p> Familjebostäder har Stockholmshuset under planering och produktion under 2024. I Bandhagen sker inflyttning från januari.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.</p>				<p>I Farsta strand, Älvsjö, Västertorp samt i Farsta ligger projekt som är under planering.</p> <p>Analys</p> <p>Vi arbetar fortsatt med ackquisition inom bolagets kärnområden, vilket innebär att vi verkar för att få till effektiva detaljplaner för att kunna produktionsstarta inom mandatperioden. Arbetet sker i samplanering med systerbolagen och då främst genom Stockholmshusen.</p> <p>Under tertialet har ytterligare inflyttning skett i ett av våra Stockholmshus (Bandhagen).</p>
	<p> Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd</p> <p>Analys</p>	17,5	15 %	
	<p> Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p> <p>Analys</p>	0	87	
				<p> AB Familjebostäder ska söka samverkan med akademien i syfte att stärka den sociala och ekologiska hållbarheten i samband upprustningsprojekt i ytterstaden</p> <p>Analys</p> <p>Vi har en pågående kontakt med Vinnovaprojektet " <i>Dela bostad – Hem för fler</i>" där bland annat Kungliga tekniska högskolan i Stockholm och Lunds universitet deltar. Via samarbetet har vi utvecklat vilka frågor vi ska ställa till våra hyresgäster för att få en överblick över hur de önskar bo. Vår ambition är att omsätta kunskaperna i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Krällinge (Tensta) i syfte att ta fram nya koncept för hur vi kan utforma våra bostäder i det befintliga beståndet.</p>
				<p> Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till fler lägenheter med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur hyrorna för dessa kan pressas</p> <p>Analys</p> <p>Fokus finns på att tillskapa rationella lägenheter som är yteffektiva och möjliggör fler funktioner, med syftet att hålla nere den totala månadskostnaden. Trolig målgrupp och bostadsutformning analyseras både i uppstarten av projekt, och i genomförandeskede. Inom konceptet Stockholmshus finns ett arbete att se över planlösningar. Det arbetet har startat och involverar primärt bostadsbolagen. Ändringar i koncept förankras med stadens förvaltningar genom Stockholmshusens styrgrupp.</p>
				<p> 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</p> <p>Analys</p> <p>Där det är möjligt planeras för Stockholmshus som är ett koncept där produkten</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>återupprepas så långt det går utifrån varje plats förutsättningar och där hyrorna ska vara rimliga. Varje projekt genomgår en genomsyn för att rationalisera och effektivisera så långt det är möjligt. Diskussioner förs med entreprenörer för att hitta mer kostnadseffektiva lösningar.</p>
				<p>▶ Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget gör marknadsanalyser i alla projekt i samband med att markanvisningar söks. Syftet är bland annat att identifiera aktuella målgrupper, t.ex. studenter, ungdomar, familjer, äldre etc. Inom ramen för Stockholmshus kan alla boendegrupper vara aktuella och stort arbete görs tillsammans med systerbolagen och stadens förvaltningar att erbjuda kostnadseffektiva bostäder till rimlig hyra.</p>
				<p>▶ Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p> <p>Analys</p> <p>För att kunna ha en hög och jämn takt i bostadsbyggandet behöver bolaget få markanvisningar kontinuerligt. Bolaget träffar Exploateringskontoret kontinuerligt för att diskutera markanvisningar och olika projektidéer. Vi arbetar aktivt med att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				sänka entreprenadkostnader genom exempelvis rationell utformning, industriell produktion och mobilitetslösningar för att möjliggöra produktionsstart av lönsamma projekt trots ett utmanande marknadsläge.
				  Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder utvärdera om den senaste upphandlingen av Stockholmshusen uppfyller sitt syfte att pressa kostnaderna Analys Utvärdering av stockholmshusen pågår inom bostadsbolagens samarbete.

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







Årets medarbetarundersökning visar på ett fortsatt starkt index för ledarskap med ett resultat på 87. Vår värdegrund och syn på ledarskap utifrån en tillitsbaserad styrning är delar som bidrar till vårt höga resultat. Därtill erbjuder vi våra chefer kompetensutveckling och ett exempel är en utbildning i neuroledarskap som startar på nytt under hösten.

Ledarskapet utmanas och utvecklas i takt med att vi går djupare in i vår modell för processbaserad verksamhetsutveckling. Den tillitsbaserade styrningen är en viktig ledstång för cheferna i detta arbete.

Vi samarbetar med olika aktörer för att chefer och medarbetare ska kunna få stöd i olika situationer som kan påverka hälsa och välmående. I riktade utskick från HR till chefer tillgängliggörs utbildningar och andra kompetenshöjande insatser på områden där bolaget upplever att det finns behov.

Vi har högt ställda mål och kan glädjande konstatera att årets AMI på 85 är ett stabilt resultat som placerar oss sjunde högst i staden. Vi arbetar ständigt med att utveckla bolaget och dess medarbetare genom att utmana och testa nya arbetssätt. Under året arbetar vi med att tydliggöra vår styrmodell med målet att skapa en tydlig och känd målstyrning för alla som arbetar på bolaget. Särskilt fokus ligger på uppföljning, som är en förutsättning för att vi ska veta om det vi gör leder till att vi når våra mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex	85	86	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Bolaget har det sjunde högsta AMI resultatet i staden. Arbete med att analysera medarbetarenkäten och ta fram handlingsplaner pågår.</p>			
	<p> Sjukfrånvaro</p> <p>Analys</p> <p>Sjukfrånvaron har ökat något under tertialet och analys pågår.</p>	5,6 %	5,4 %	
	<p> Sjukfrånvaro dag 1-14</p> <p>Analys</p> <p>Sjukfrånvaron dag 1-14 har ökat något under tertialet och analys pågår.</p>	2,41 %	2,5 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Beredskap

Händelser som sprängningar och skjutningar har ökat bolagets behov av att stärka organisationen i hantering av oförutsedda händelser. Vi arbetar för att stärka vår robusthet och förmåga för beredskap i fredstida kriser och civilt försvar. Detta innebär att vi medverkar i stadsövergripande samverkan genom sektorsfunktioner. Vi har tidigare i år sett över vår krisorganisation, som aktiveras i fall funktionen beredskap inte är tillräcklig.

I mars i år utsattes två av våra fastigheter i Fagersjö och Farsta strand för sprängningar. Under tertialet har arbete pågått med att återställa fastigheterna och arbetet beräknas vara klart senare i höst.

Under året arbetar bolaget med att vidta åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i våra skyddsrum, som är klassade som en samhällsviktig verksamhet. Under våren har behovsinventering av skyddsrum genomförs och planering för återställande åtgärder kommer att ske under hösten.

Arbetet med risk-och sårbarhetsanalysen följer stadens anvisningar och steg 1-4 rapporteras i september.

Informationssäkerhet






Bolaget arbetar med informations- och datasäkerhet enligt stadens riktlinjer. Arbetet med att utveckla vårt systematiska informationssäkerhetsarbete har pågått under tertialet och då med särskilt fokus på kontinuitetshantering och cybersäkerhet med syftet att värna och stärka våra IT-system.


Vi deltar i stadens nätverk för informationssäkerhetssamordnare och håller oss på så sätt uppdaterade om NIS2-direktivet.

Avtalsuppföljning


Vi har systematiska kontroller av våra leverantörer som innebär kontroll av bl.a. kreditvärdighet och styrelseledamöter. Vårt systematiska arbete kopplat till avtalsuppföljningar har utvecklats och med hjälp av

bra uppföljning och ett mer systematiskt arbete med reklamationer säkrar vi att vi får det vi betalar för. Under tertialet har interna utbildningar genomförts och särskilt uppföljningsfokus har varit på städavtalen, markserviceavtalen och avfallsavtalen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				<p> Familjebostäder deltar i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.</p> <p>Analys</p> <p>Vi deltog innan sommaren på det uppstartsmöte SLK bjöd in till.</p>
				<p> Familjebostäder ingår tillsammans med ett antal andra bolag och förvaltningar i beredskapssektorn Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen. Arbetet är i sin linda och vi kommer aktivt delta i inriktningen och de initiala gemensamma aktiviteterna. Arbetet tar utgångspunkt i vår verksamhetsspecifika risk- och sårbarhetsanalys och krigsorganisation.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår med att formatera arbetet beredskapssektorn. Viktiga utgångspunkter i arbetet är risk- och sårbarhetsanalyser samt deltagarnas struktur och erfarenhet kopplat till krigsorganisationer.</p>
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Organisationsövergripande arbete med "Ansvar & Roller" i avtalsuppföljningsmodellen pågår och förväntas vara på plats under Q3. Rutiner, arbetssätt och instruktioner har tagits fram för		81 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	reklamationshantering och inköpsenheten har utbildat samtliga förvaltningsområden. Dessa steg är nödvändiga för att den övergripande modellen för avtalsuppföljning ska kunna implementeras. Vi ser inte att målet kommer att träffas i år då fortsatt fokus behöver läggas på förberedande arbete för möjliggöra korrekt och effektiv avtalsuppföljningsarbete.			
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys Analys	100 %	100 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

 Bolaget har högt ställda mål och resultatet av vår senaste hyresgästenkät visar att trygghetsindex ökat med 0,9 procent till 81,3. Detta är ett kvitto på att våra trygghetsskapande insatser och åtgärder ger effekt. Grunden i trygghetsarbetet är en förebyggande och hållbar förvaltning. Med det menar vi planerat underhåll, löpande tillsyn och skötsel (rent och snyggt) samt en effektiv ärendehantering. Nya arbetssätt och systemstöd tar oss framåt i dessa frågor. Likaså leder samarbeten mellan olika kompetenser inom bolaget till resultat och genom att förstå vikten av socialt hållbarhetsarbete skapar vi tryggare miljöer och relationer med och mellan våra hyresgäster.

Vi prioriterar åtgärder som leder till ökad trygghet och säkerhet. Beredande grupper finns som kvalitetssäkrar underhålls- och ombyggnadsunderlag innan beslut fattas. Vår utgångspunkt är att addera medel, resurser och förmåga där behoven är som allra störst.

Säkerhetsbesiktningar hjälper oss att identifiera brister i våra fastigheter och informationen utgör ett viktigt underlag i vår underhållsplanering. Som exempel förstärker vi löpande skalskyddet i fastigheter där det vid besiktningarna framgår behov av att utveckla den fysiska miljön.

Via trygghetsvandringar i samverkan med bl.a. stadsdelsförvaltningar och polisen fångar vi upp brister och utvecklingsområden runt om våra fastigheter.




Vårt sociala hållbarhetsarbete är en viktig del i att skapa trygga bostadsområden. Vi samverkar med fastighetsägarföreningar, stadsdelar, polis och andra myndigheter och bidrar med såväl kunskap, erfarenhet och information i dessa forum. För att barn och unga ska ha någonting att göra på fritiden arbetar vi strukturerat med föreningssamarbeten, vilka möjliggör olika aktiviteter i våra områden. Exempel på aktiviteter som vi stöttar är boxning, fotboll och friidrott. Vi arbetar för att säkerställa att de som bor i våra lägenheter också är de som vi har avtal med. Vi tar kontinuerligt emot tips om förmodad andrahandsuthyrning och systematiska kontroller av felaktig folkbokföring är en väsentlig åtgärd för att skapa trygga boendemiljöer. Hyresgäster som upplever sig störda av grannar kan kontakta våra störningshandläggare eller Störningsjouren. Allt detta bidrar till att öka den upplevda tryggheten.





Det nya tillägget i hyreslagen ger oss en tydligare legal rätt att säga upp hyresavtal om hyresgästen eller någon som hyresgästen ansvarar för begår brott. Vi ser över och uppdaterar just nu våra rutiner för att skapa följsamhet till lagen.





Förebyggande arbete mot välfärdsbrottslighet









I syfte att stärka den interna kontrollen kopplat till föreningsstöd har vi under tertialet fortsatt arbetet med att sett över och förstärkt våra interna rutiner. Närmare samarbete inom bolaget har resulterat i kompetenshöjning och kvalitetssäkring. Vi samarbetar även med andra förvaltningar och stadsdelar för att "harmonisera" rutiner dela kunskap.


Avfallshantering följs upp i enlighet med kraven i SS-EN ISO 14001:2015, som finns definierade i vårt miljöledningssystem. Bolaget har väl inarbetade rutiner för hantering av såväl hyresgästavfall som det avfall som uppstår i entreprenadprojekten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p>🔵 Säkerställa vårt förebyggande arbete och våra rutiner inom hot och våld. Vi kommer att genomföra förnyad utbildning inom hot och våld samt uppföljning av riskbedömningar.</p> <p>Analys</p> <p>Hot och våld riskbedöms inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Åtgärder vidtas vid behov och under andra tertialet har inga sådana behövts.</p> <p>Information och rutiner för otillbörlig påverkan finns tillgängligt på intranätet.</p>
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				<p>🔵 Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas.</p> <p>Analys</p> <p>Utöver Rättvist byggande, som vi varit delaktiga i sedan 2019, så arbetar vi med avtalsförvaltning och uppföljning för att säkerställa hållbarhet och kvalitet i de tjänster vi köper.</p>
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka				<p>🔵 Bolaget kommer etablera samarbete med S:t Erik Försäkring för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				<p>att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador.</p> <p>Analys</p> <p>En ökad samverkan med S:t Erik Försäkring har resulterat i diskussioner om behov av framtida gemensamma strategier. Diskussionerna fortsätter under hösten.</p>
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet				<p> Kontroller av respektive leverantör sker i upphandlingsprocessen. Därtill sker kontroll av respektive leverantör innan betalning av lnyett.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har systematiserat arbetet med föreningssamarbeten i syfte att minska risken för att samarbeten inleds med oseriösa aktörer. Vi samarbetar med förvaltningar och stadsdelar inom staden. Vi arbetar med att utveckla arbetet med avtalsuppföljning generellt och detta kommer att pågå även nästa år.</p>
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				<p> Familjebostäder ska under året fortsätta det basala och förebyggande trygghetsarbetet i fastigheterna med förstärkt skalskydd, belysning, rondering och regelbundna trygghetsinventeringar mm.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har påbörjat ett internt utvecklingsarbete i syfte att ta fram en strategi för bolagets trygghets- och säkerhetsarbete. En del i arbetet är att ta fram</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				strukturerade områdesanalyser och utifrån dessa identifiera åtgärder som vi vet har effekt.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.				<p> Fortsatta dialoger med hyresgäster inför ombyggnationer för att dels fånga upp deras behov och synpunkter, dels nå ut med information. Vi vill i högre grad förekomma våra hyresgäster och förebygga felanmälningar i våra allmänna utrymmen. Vi har påbörjat ett arbete med att vidareutveckla både systematik och arbetssätt i syfte att uppnå vår "nollvision" för allmänna utrymmen och detta kommer att fortsätta även under 2024. Vi har ett särskilt fokus i våra tyngdpunktsområden i Farsta, Rågsved och Järva.</p> <p>Analys</p> <p>Att möta och lyssna på våra hyresgäster är en viktig del i vårt trygghetsskapande arbete. Under andra tertialet har vi anordnat ett antal boendedialoger och möten i såväl Järva som i söderort. Järvaveckan är ett exempel, men vi har även haft bomöte och grillkväll i Tensta. I söderort har vi bl.a. bjudit in till trygghetsträffar och boendedialoger.</p>
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan				<p> Familjebostäder ska under året stärka och utveckla samarbetet med stadsdelsförvaltningar och den lokala polisen i samtliga förvaltningsområden.</p> <p>Analys</p> <p>Vi är aktiva i lokala fastighetsägarföreningar (Järva och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Högdalen/Rågsved) och har nära samarbeten med stadsdelsförvaltningar och polis i tyngdpunktsområden. Under hösten kommer vi verka för att utveckla samarbetet ytterligare med polismyndigheten i de områden där vi bedömer att det finns ett behov.
	  <p>Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet</p> <p>Analys</p> <p>Trygghetsindex. Positiv trend i Järva med en höjning i både Tensta och Rinkeby. Höjning även i Farsta strand. Familjebostäder analyserar utfallen under hösten.</p>	81,3	81,5	
	  <p>Produktindex</p> <p>Analys</p> <p>Analys av årets kundundersökning pågår och ska konkretiseras till aktiviteter för berörda avdelningar och enheter.</p>	77,4	77,5	
	  <p>Rent och snyggt</p> <p>Analys</p> <p>Ökat generellt för hela FB. Resultatet kommer att analyseras under hösten.</p>	75,2	75,3	
	  <p>Serviceindex</p> <p>Analys</p> <p>Vi ökar vårt serviceindex inkl. trygghetsindex när vi vårt högsta resultat någonsin (all time)</p>	83	83,5	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	high!).			
	 <p>Trygghetsindex Analys</p> <p>Positiv trend i Järva med en höjning i både Tensta och Rinkeby. Höjning även i Farsta strand. Familjebostäder analyserar utfallen under hösten.</p>	81,3	81,5	

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

Familjebostäder har sedan länge ett väletablerat samarbete med civilsamhället lokalt. Det sker genom ett upparbetat samarbete och i partnerskap med hyresgästföreningar och andra lokala aktörer. Bolaget tar aktiv del i ett flertal fastighetsägarföreningar, däribland Järva och Rågsved, för att åstadkomma en positiv platsutveckling.



Policy och riktlinje för föreningssamarbeten och annan samverkan för social hållbarhet tillämpas. Vi har sedan länge ett samarbete med Farsta stadsdelsnämnd gällande trygghetsvårdar och avtalet har under tertialet förlängts ytterligare två år. Samarbetet innebär att trygghetsvårdar rör sig i våra områden på tider när vi inte är på plats. Avrapportering sker varje dag i form av en rapport där trygghetsvårdarna sammanfattar kvällen/natten samt eventuella avvikelser i/omkring våra fastigheter.


För att möjliggöra ett rikt kulturliv i de områden vi verkar i följer vi stadens riktlinjer på området. Dessa är implementerade i lokalenhetens rutiner. Vid större ombyggnader följer vi en utarbetad modell för samråd och hyresgästdialog.



En jämställd organisation säkerställs genom ett systematiskt och ett faktabaserat arbete. Exempel på detta är den årliga lönekartläggningen som redovisades i 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. Vi deltar i stadens nätverk för mänskliga rättigheter.

Familjebostäder utgår från stadens program för barnets rättigheter och inflytande. 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. Vi kommer under året att se över hur vi kan utveckla vår kunskap om barnrättsperspektivet.

Vi deltar fortsatt i det europeiska nätverket Eurhonet, som riktar sig till samhällsnyttiga bostadsbolag. I sommar tillbringade en medarbetare en vecka i Italien för att delta i Eurhonets Talent Academy. Som den del av vårt internationella samarbeten utreder vi möjligheten att ansöka om extern finansiering via EU-fonder för vårt ombyggnadsprojekt i Övre Tensta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>Genom kontroll och uppföljning säkerställa</p>				 Under 2024 kommer rutiner och arbetssätt att ses över

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				<p>för stärka den interna kontrollen kopplat till lokalhyresgäster och med det minska risken för välfärdsbrott. Därtill kommer vi se över att bolaget följer stadens riktlinje om demokrativillkor i upplåtelse av lokaler till föreningar.</p> <p>Analys</p> <p>Den systematiska kontroller av lokalhyresgäster har stärkts under året i och med att vi infört en systematisk kontroll som innebär kontinuerlig bevakning av kund- och leverantörsregister. En översyn av arbetssätt och rutiner har också stärkt den interna kontrollen.</p>
				<p>🔍 Under 2024 kommer vi att se över de kontroller vi gör av såväl nya som befintliga föreningsarbeten för att säkerställa att våra samarbetspartners följer upprättade krav.</p> <p>Analys</p> <p>Rutiner för kontroller av såväl nya som befintliga föreningsarbeten har setts över och dokumenterats. Effekten av detta arbete förväntas bli att vi minskar risker att stödjande föreningar som inte lever upp till stadens och våra krav.</p>
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar				<p>🔍 Under 2024 kommer vi att fortsätta med våra dialoger och utveckla formerna för samverkan med hyresgästerna. Syftet är dels att ta del av våra hyresgästers synpunkter och behov, dels för att skapa</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>förtroende och samverkan.</p> <p>Analys</p> <p>Dialoger och samverkan med hyresgäster har genomförts enligt plan under tertialet och samtal har först med hyresgäster i såväl Rinkeby som Farsta. Därtill har vi bjudit in till trygghetsträffar och grillkvällar, som också är viktiga forum för samtal och relationsbyggande.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling</p> <p>Analys</p> <p>En enskild bedömning om kravet ska ställas samt nivån på dessa görs i varje enskilt fall inom projekt/arbetsgruppen för upphandlingen som representeras av inköpare och beställaren. Exempel på upphandlingar där vi ställer kravet är inom branscher som utemijö och lokalvård.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p>Analys</p> <p>Våra upphandlingsmallar uppdateras kontinuerligt för att överensstämma med stadens riktlinjer och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				rekommendationer. Genom mallarna får våra leverantörer kännedom om stadens mål och vision. Att arbetet följer riktlinjerna säkerställs genom avtalsuppföljning med fokus på hållbarhet.