


































































Bilaga 2 - Bygg ILS Bolag - 2015 (Familjebostäder)












KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	
1. Ett Stockholm som håller samman	1.1 Alla barn i Stockholm har jämlika uppväxtvillkor						
	1.2 Utbildningen har hög kvalitet och elever får tid för lärande						
	1.3 Alla barn har lika möjligheter i förskolan och skolan						
	1.4 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	 Öka resultatet för "Ta kunden på allvar" i kundundersökning					 Bolaget ska utveckla sin kundservice och WEBB.
		 Kundtjänst implementerar en ny process för felanmälan.					
		 Bidra till stadens mål om att förmedla 500 nya tränings- och försökslägenheter per år.	  Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	100 st			
		 Erbjud hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning och energieffektivisering.					 Vid ombyggnad ska hyresgästerna ges möjlighet att göra individuella val vad gäller standard i lägenheten.
 Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar, särskilt barnfamiljer, genom samarbete med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och landstinget					 Fortsätta arbeta förebyggande med att minimera avhysningar		
 Upprätta sociala bokslut som underlag till mål och avkastning					 Med hänsyn till bolagets samhällsekonomiska kostnader ska		
















KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
						ett socialt bokslut upprättas.
	1.5 Stockholm är en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar	 Aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende				 Familjebostäder ska genomföra boendedialoger  Fortsätta erfarenhetsutbytet med övriga kommunala bolag kring utveckling av centrum.
		 Aktivt arbeta för en hög kvalitet i löpande drifts- och underhållsarbete, liksom i servicen gentemot hyresgästerna				 Kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning. En strategi ska tas fram för att höja kvaliteten på den yttre miljön samt erbjuda valfrihet och möjligheter att påverka.
		 Arbeta för att stärka ytterstadsområden genom satsningar på centrum, utrustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder.				 Utveckla bolagets småcentrum genom att verka för att skapa en väl fungerande närservice till de boende.
		 Bolagen ska tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				 Bolaget ska arbeta med att få till stånd en transparent och systematiserad hyressättning.
		 Erbjuder möjlighet till så kallade kompiskontrakt				 Familjebostäder ska arbeta för att införa kompiskontrakt.
		 Rusta upp på ett varsamt sätt utifrån fastigheternas tekniska behov och garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renovering				 Genom interna arbetssätt ska bolaget säkerställa att man har en god kontakt med hyresgästerna och att man är lyhörd för deras behov och önskemål.
		 Samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata				 Bolaget ska samarbeta med föreningsliv och



















KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
		aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.				fastighetsägarföreningar avseende utveckling av centrum och hela områden.
		 Se över godkännandekraven i samband med inflyttning				 Familjebostäder ska se över godkännandekraven i samband med inflyttning i syfte att förenkla för fler målgrupper att få en hyresrätt.
		 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för kvinnor som utsätts för våld i hemmet				 Familjebostäder ska ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för kvinnor som utsätts för våld i hemmet.
		 Ta fram en strategi för ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler.				 Familjebostäder ska ta fram en strategi för bättre nyttjande av lokaler.
		 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				 Inom ramen för byggtaktsmålen ska bolaget i största möjliga mån se över möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.
		3. Familjebostäder erbjuder hyresgästen ett attraktivt hem förknippat med en positiv upplevelse.				 Bolaget ska verka för att tillvalssortimentet utökas och utvecklas för hyresgästerna.
						 Felanmälanprocessen ska vidareutvecklas. Fokusområdena är tillgänglighet, snabb återkoppling till kund samt enhetliga professionella rutiner och svar.
			  Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	100 %	








KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
			 Produktindex	78,5		
			 Serviceindex	82,5		
	1.6 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	 Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet	 Antal nya markanvisningar	1 000		 Bolaget arbetar kontinuerligt med att hitta nya platser att söka markanvisning på. Utöver detta ser bolaget till att anmäla intresse vid större utvecklingsområden som bolaget avser att vara delaktig i. Bolaget utmärker sig bl. a genom att erbjuda att ta in stadsdelens behov av verksamhet i bolagets projekt. Bolaget kan även nischa in sig med koncept i de lägen där det är relevant.
		 Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				 Utifrån en samlad bild av Familjebostäders befintliga och potentiella kundbas kommer arbetet med att vidareutveckla profilboenden fortsätta.
		 Arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion				 Familjebostäder ska ha en öppenhet för nya produktionsmetoder för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktionsprojekt.
		 Bolagen ska ansöka om medlemskap i SABO och tills vidare stå kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm.				 Bolagen ska ansöka om medlemskap i SABO och tills vidare stå kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm.












KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
		 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	 Antal lägenheter som lämnats till ungdomskön.	100		
		 Dubblera nuvarande nyproduktionstakt till 2017				 Med ökade byggvolymerna kommande år behöver bolaget förstärka med ytterligare resurser och kompetenser inom projektutveckling.
		 I samråd med berörda nämnder och bolag inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboende, servicebostäder, samt underlätta tillskapandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning				 Inom ramen för Familjebostäders uppdrag planeras även för boende för personer med funktionsnedsättning och för äldre.
		 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				 Familjebostäder ska inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning.
		 Ta hänsyn till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden vid planerandet av nya bostäder				 Erbjud alternativ boendeformer i nyproduktion
		 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Innovativa och långsiktiga upphandlingar som skapar förutsättningar till konkurrenskraftiga priser och nya utföranden.
		2. Familjebostäder skapar en fungerande bostadsmarknad genom att utveckla hyresrätten och skapa fler bostäder.				 Familjebostäder ska arbeta för en fungerande bostadsmarknad genom att utveckla hyresrätten och skapa fler bostäder.
			 Antal färdigställda studentbostäder	200 st	600 st	 Målet om färdigställande av 200 studentlägenheter förutsätter att













KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
						bolaget förvärvar projekt eller tomställda lokaler lämpliga för ändamålet.
			 Antal påbörjade bostäder	500 st	5 000 st	
			 Antal påbörjade hyresrätter	516	1 500 st	
			 Antal färdigställda lägenheter	86		
	1.7 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	 Verka för en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram				 En ny modell för hyressättning för förenings- och kulturlokaler ska fastställas som inte baseras på marknadspriser.
	1.8 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	 Planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform				 Utvärdera vid nyproduktion alternativa profilboenden såsom seniorboende
		 Utredda möjligheterna att genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten så att äldre ska ha möjlighet att bo kvar hemma längre och underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till en lägenhet i entré-plan eller till hus med hiss				 Underlätta för äldre att byta till lägenhet i entréplan i samband med ombyggnation, förbättra den yttre tillgängligheten i samband med markupprustningar.
	Bolagsspecifika inriktningar					
2. Ett klimatsmart Stockholm	2.1 Stockholm är klimatneutralt	 Aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimat-smarta bostäder bl.a. genom installation av solceller på tak och gröna vertikala trädgårdar				 I ombyggnationer ska Familjebostäder minska energibehovet. Bolaget ska trimma befintligt bestånd för minskat energibehov.












KF:s inriktning mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
		 Aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogramsbeståndet				 Fortsatt satsning på energieffektiviseringsåtgärder
		 Arbeta aktivt för insamling av matavfall				 Bolaget ska öka antalet moloker för matavfallsinsamling i samband med att markarbeten utförs i anslutning till fastighetsbeståndet.
		 Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020				 Bolagets långsiktiga satsning på kunskapshöjande insatser hos hyresgäster rörande avfalls- och energifrågor kommer att fortsätta.
		 Arbeta med att förbereda infrastruktur för bilpooler				 Fler hämtställen för matavfall, etappvis kampanj för ökad insamling
		 Arbeta med att förbereda infrastruktur för elbilar				 Bolaget arbetar för att skapa förutsättningar för företag och föreningar att etablera bilpoolsverksamheter i bolagets fastigheter.
		 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				 Familjebostäder ska verka för en utökad infrastruktur för elbilar.
		 Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet				 Aktiviteter kopplade till program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning
						 Bolaget kommer att vara pådrivande i arbetet med att minska miljöpåverkan genom att bland annat påverka kundernas beteende med fokus på energianvändning, samt aktivt arbeta för att öka hyresgästernas incitament att spara energi. En målsättning ska tas fram under året.




KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
		 Utreda möjligheten till individuell mätning och debitering av varmvatten				 Bolaget ska under året utreda möjligheten till individuell mätning och debitering av varmvatten.
		 Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till en lägenhet i entréplan eller till hus med hiss				 I samband med ombyggnad och renovering se över möjligheten att underlätta för äldre och rörelsehindrade att byta till lägenhet i entréplan
		 Öka användningen av förnyelsebar energi				 Den fortsatta upprustningen av fastighetsbeståndet är viktigt i arbetet med att minska energianvändningen och i förlängningen en viktig del i bolagets miljöarbete.
		1. Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad..				
			  Andel av Familjebostäders lägenheter som har möjlighet till insamling av matavfall	52 %		
			  Källsorterat avfall per lägenhet och år	45 kg		
			  Andel elbilar	10 %	10 %	
			  Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	0 %	tas fram nämnd/styrelse	
			  Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	
			  Andel miljöbränslen i stadens etanol- och	86 %	tas fram av nämnd/ styrelse	

KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
			biogasfordon			
			 Elanvändning per kvadratmeter	21,5 kwh/kvm	32 kWh	
			 Energianvändning per m2	160 kwh/m2	160 kWh	
	2.2 Transporter i Stockholm är hållbara	Familjebostäder agerar resultatorienterat och kostnadsmedvetet i all sin verksamhet.				 Bolaget ska anta ny resepolicy i enighet med stadens anvisningar samt säkerställa att den efterföljs i bolaget.
	2.3 Stockholm har ren luft och rent vatten		 Andel dubbdäck	0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	
			 Andel flerbostadsfastigheter i staden (totalt) som har radonhalt under riktvärdet 200 Bq/m3 luft	85 %	tas fram av nämnd/styrelse	
	2.4 Det är enkelt att välja en miljövänlig livsstil	Familjebostäder erbjuder hyresgästen ett attraktivt hem förknippat med en positiv upplevelse				 Bolaget fortsätter att utveckla kommunikation och marknadsföring så att den medverkar till en positiv upplevelse av den service och de tjänster som bolaget tillhandhåller kunderna.
	Bolagsspecifika inriktningar					
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion					
	3.2 Företag väljer att etablera sig i Stockholm	Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad				 Arbetet med lokalisering av ytterligare arbetsplatser i Rinkeby kommer att fortsätta under året.

KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
						Projektet ska drivas samordnat och fokuserat så målet att etablera fler arbetsplatser i stadsdelen uppnås. Bolaget kommer även att vara aktiv i att etablera fler arbetsplatser i söderort.
	3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva		 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	8 st	500 st	
			 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	80 st	5100 st	
	3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet					
	3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	7 %		
		 Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat				 Bolaget ska fortsätta arbetet med att utveckla och förankra nya arbetssätt inom bolaget, bli kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning samt ny byggstandard.
		 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget			
		 Godkänd resultatnivå	 Avkastning på justerat eget kapital		1,6	
			 Avkastning på totalt		3,1	

KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	
			kapital				
			 Resultat efter finansnetto(mnkr)	324			
			 Rörelseresultat i % av omsättning	24			
			 I samverkan med kommunstyrelsen och Stadshus AB se över resultatkraven för bostadsbolagen under 2016 och 2017.				 Familjebostäder kommer att delta i processen med att se över bolagens resultatkrav.
			5. Familjebostäder förvaltar hus, med fokus på kvalitet och resultat.				 Familjebostäder kommer att fortsätta arbetet med att utveckla förmågan till analys och målstyrning genom nyckeltal.
			 Direktavkastning	3,1 %			
			 Driftkostnad/kvm	600			
			 Driftnetto/kvm	598			
			 Kvm/anställda	5 081			
			 Marknadsvärde/kvm	19 000			
			 Rent och snyggt	75			
	 Underhållskostnad/kvm	127					
	Bolagsspecifika inriktningar						
4. Ett demokratiskt	4.1 Stockholm är fritt från						

KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
hållbart Stockholm	diskriminering					
	4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	4. Familjebostäder attraherar och behåller kompetenta medarbetare.	 — Aktivt Medskapandeindex	80	82	
			 — Andel medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	
			 — Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats		fastställs 2015	
			 — Andel utrikes födda chefer i staden		fastställs 2015	
			 — Ledarskapsindex	82	78	
			 — Motivationsindex	82	82	
			 — Sjukfrånvaro	4 %	4,4 %	
			 — Styrningsindex	82	82	
			 — Medelantal anställda	275 st		
	4.3 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till mänskliga rättigheter och barnkonventionen					
	4.6 Stockholm är en demokratisk stad	 Stärka boendeinflytandet				 Familjebostäder ska fortsätta arbetet med att utveckla bolagets

KF:s inriktnings mål	KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	där medborgarna har inflytande					kundservicefunktion och därmed organisationens arbetssätt utifrån kundens perspektiv.
						 Familjebostäder ska ha god kontakt med hyresgäster och vara lyhörd för deras behov och önskemål. Vid ombyggnad ges hyresgästerna möjlighet att göra individuella val vad gäller inredning i kök och badrum. Bolaget ska utreda om fler valmöjligheter för hyresgästen kan ges genom ett tidigare inträde i nyproduktionsprocessen.
	4.7 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande					
	4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning		 <ul style="list-style-type: none"> Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår 	100 %	tas fram av nämnd/styrelse	
			 <ul style="list-style-type: none"> Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår 	100 %	tas fram av nämnd/styrelse	