

Utfallsrapport med kommentarer - VB 2013 (Familjebostäder)

Övergripande kommentar

Kommentar

Bolaget har under året påbörjat byggande av 186 lägenheter. Antalet erhållna markanvisningar uppgår till 970 lägenheter och överträffar målet om 500. Produktionsmålet för nya lägenheter har inte nåtts under året men ökningen av antalet beviljade markanvisningar är ett resultat av det intensiva arbetet som är nedlagt för att långsiktigt nå produktionsmålen.

Bolagets projektportfölj innehåller ca 420 ungdoms/ student-lägenheter med byggstart av ca hälften av lägenheterna 2015. Bolaget arbetar kontinuerligt med att försöka tillskapa ytterligare student-/ ungdomslägenheter i befintligt bestånd och i kommande projekt. I nybyggnadsprojekt är lägenheternas standard utformad för personer med funktionsnedsättning.

I bolagets nya organisation har möjligheter skapats till att ytterligare förstärka bolagets fastighetsförvaltning. Förvaltningen har samlats i en enhet och förutsättningar har skapats för enhetliga arbetssätt och god service till våra kunder. Antalet ombildade lägenheter uppgår till 784 och är fler än årsmålet om 500.

Bolaget mäter årligen hur hyresgästerna upplever service och produkt och under perioden har resultatet för årets mätning inkommit. Bolaget viker något från den positiva trend i resultatet som varit under ett par år. Frågor om rent och snyggt sänker resultatet för service och frågor om utemiljö och allmänna utrymmen har påverkan på produktindex. Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering av beståndet.

Enerigmålen uppnås inte helt delvis beroende på att ett antal projekt blivit försenade.

Familjebostädernas ekonomiska resultat efter finasnetto exkl. reavinst är 104,6 mnkr. Resultatet är högre än föregående år och når avkastningskravet om 100 mnkr.

1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök



2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras



3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva



KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök						
1.1 Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa						
1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande		  Andel barn av sommarjobbarna som är hyresgästers barn	80 %		80 %	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	9 st		8 st	

1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar

 Aktivt bidra till att staden när det nationella målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018		 Kommunikationsinsatser för ökad sortering av matavfall <i>Familjebostäder har under året genomfört kommunikationsinsatser för ökad sortering av matavfall.</i>
 Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden		 Satsningar inom ramen för Stimulans för Stockholm - trygghet, energieffektivisering och ökad attraktivitet <i>I vissa projekt och inom ramen för stimulans för Stockholm pågår nu angelägna energisparåtgärder, säkerhetsinstallationer i källare och övriga allmänna utrymmen (säkerhetspaketet) samt en förändrad sopphantering. Detta är ett arbete som påbörjades 2013 och kommer att färdigställas under 2014 med de kvarboende.</i>
 Fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet		 Boendedialoger i Högdalen och Fruängen <i>Familjebostäder har under året fortsatt att genomföra boendedialoger i Högdalen och Fruängen.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
---	-----------	-----------	---------------------	------------------	--------	-----------

 Fortsätta
tillgänglighetsanpassning
av fastigheterna.

 Aktiviteter kopplade till program för
delaktighet för personer med
funktionsnedsättning

I samtliga markupprustningsarbeten görs en översyn av möjligheten att tillgänglighetsanpassa entréerna till husen. Även vid grundmursisolering försöker bolaget att tillgänglighetsanpassa den yttre miljön vid återställning. Ibland byggs både trappor och ramper med murar samt räcken att hålla sig i. Trappor byggs för att de som kan använda dessa, snabbare ska kunna ta sig till trottoarer och gångvägar.

"Nollning" av entréer genomförs och innebär att man förändrar mark höjden utanför entréerna så att det inte finns några trappsteg för att ta sig in i huset.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940-60-talen.						 Fortsatt satsning på energieffektiviseringsåtgärder <i>I Energimyndighetens beställargrupp för flerbostadshus, Bebo, drivs utvecklingsprojekt med inriktning på energieffektivitet och miljö. Då den största energibesparingspotentialen för flerbostadshus finns inom ventilationsåtervinning har en teknikupphandling av värmeåtervinning av ventilationsluft för två systemlösningar genomförts och utvärderats under perioden 2009-2013. Sju bostadsbolag deltog, däribland Familjebostäder.</i> <i>Den ena tekniken berör värmeväxling mellan Från- och Tilluft (FTX) och den andra tekniken berörde återvinning av ventilation genom värmepumpsteknik till uppvärmningssystemet.</i> <i>Utöver detta arbetar Familjebostäder aktivt med driftoptimering och har genom driftoptimeringsåtgärder och investeringar minskat energibehovet sedan 2005 med knappt 20%.</i> <i>Familjebostäder har installerat 2800 kvm solceller under 2013 i Rinkeby och planerar för ytterligare installationer på cirka 1200 kvm under 2014. Satsningen är en del av Stockholm stads i projekt "Hållbara Järva" där totalt 10 000 kvm solceller ska installeras. Bolaget genomför satsningen som en del av en klimatsmart energieffektivisering då flera fastigheter har energieffektiviserats genom värmepumpsteknik.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
---	-----------	-----------	---------------------	------------------	--------	-----------

 Fortsatt satsning på säkerhetspaket

Under 2013 har 714 lägenheters förråd (och allmänna utrymmen i källare) renoverats till en total kostnad om ca 81 milj kr = 113 tkr per lgh. Arbetet kommer att fortsätta under 2014.

 Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljöprogramsområden med tydlig miljöprofil

 Installation av FTX-system för värmeåtervinning

Familjebostäder har under året arbetat med installation av FTX system för värmeåtervinning. Med tekniken finns stora energibesparingsmöjligheter och Familjebostäder kommer att arbeta vidare med detta under 2014.

 Kommunikationsinsatser om inomhustemperaturer vintertid

Familjebostäder har under året genomfört kommunikationsinsatser om inomhustemperatur vintertid.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Medverka i arbetet med Järvalyftet och söderortsvisionen						 Fortsatt satsning på trygghet, energieffektivisering och upprustning <i>Familjebostäder har under året deltagit i Järvalyftet och Söderortsvisionen. Detta har bidragit till investeringar såsom tidigarelagda underhållsåtgärder, ombyggnationer av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar. Utöver dessa har också andra aktiviteter genomförts såsom: ordnande av sommarjobb, läxhjälp, brandinformatörer, och utökad utredning av olaga andrahandsuthyrning. Målsättningen är att öka attraktiviteten i områdena.</i> <i>I Rågsved har Familjebostäder varit drivande i att samordna aktörer, både fastighetsägare och andra, för att hantera gemensamma frågor som rör t ex renhållning, sopor och slyröjning, upprustning av lekplatser och gränsområden. I Farsta har Familjebostäder lett strategirådet för attraktivt boende.</i> <i>Verksamhetsåret 2013 har för bolaget inneburit stora satsningar på det planerade underhållet samt på ombyggnaderna. Underhållsinsatser har i huvudsak genomförts i fastigheter byggda mellan 1930-1980. Majoriteten av ombyggnationerna har skett i fastigheter byggda från tidigt 1900-tal till 1960.</i> <i>Familjebostäder har fortsatt med installation av elektronisk låsning både i portar och i hissar på flertalet fastigheter. Detta tillsammans med säkerhetspaketet har gett resultat i kundenkäten angående ökad trygghet.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						Familjebostäder kommer arbeta vidare med de olika teknikerna för ventilationsåtervinning i bolagets energiplaneringen för 2014-2016 med lönsamhet, energieffektivisering och miljönytta i fokus.
 Medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt för alla bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden och arbeta för att nå de beslutade visionerna för Järva och Söderort		  Index för attraktivitet Farsta Centrum	85	85	88	
		<i>Värdet för attraktivitet viker från en positiv trend som varit över ett par år i Farstaområdet. På grund av att områdesindelningen i Farstaområdet justerades inför mätningen 2013 är siffrorna inte helt jämförbara.</i>				
		  Index för attraktivitet Farsta Strand	82,3 %		93 %	
		<i>Värdet för attraktivitet viker från en positiv trend som varit över ett par år i Farstaområdet. På grund av att områdesindelningen i Farstaområdet justerades inför mätningen 2013 är siffrorna inte helt jämförbara.</i>				
		  Index för attraktivitet Rinkeby	58,6 %		74 %	
		<i>Rinkeby har under flera år haft ett fluktuerande resultat, med vartannat år högre respektive lägre resultat. 2013 har Rinkeby ett lägre resultat. Leverantören av mätmetodiken har inte kunnat lämna förklaringar till det mellan åren fluktuerande resultatet.</i>				
		  Index för attraktivitet, Farsta	85		85 %	
		  Index för attraktivitet, Rågsved	80,9		76,5 %	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Index för attraktivitet, Tensta <i>Tensta är ett av de områden som ingår i omfördelningen av fastigheter mellan bolagen. Vi ser en tendens att dessa områden har fått ett lägre betyg i år än förra året.</i>	66,7		71 %	
 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm		  Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år) <i>Det redovisade resultatet står för halva verksamhetsåret. Med anledning av förseningar i Familjebostäders energieffektiviseringsprojekt har bolaget inte kunnat nå årsmålet. Det är främst värmepumpsprojektet med solceller i Rinkeby och FTX projekt i Fagersjö och Rågsved som påverkat utfallet.</i>	18		40	
 Utredda möjligheterna för att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan						 I samband med ombyggnad och renovering se över möjligheten att underlätta för äldre och rörelsehindrade att byta till lägenhet i entréplan <i>I de projekt där det är möjligt ser Familjebostäder alltid över möjligheten att underlätta för äldre och rörelsehindrade att byta lägenhet till entréplan.</i>
 Vara goda hyresvärdar		  Produkt - Utformningen av gård och närmiljö <i>Resultatet visar endast på en marginell avvikelse.</i>	80	80	80,5	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Resultat i kundundersökning för "Profil"	84,8		87	
		<i>Resultatet för 2013 viker något den positiva trend i resultatet som bolaget följt över ett par år vilket också gäller värden för "profil".</i>				
		  Resultat i kundundersökningen "Lägenhetens inomhustemperatur vintertid"	59,2	59,2	61,5	
		  Valuta för hyran - Får valuta för hyrespengarna	79,4	79,4	81,5	
		<i>Resultatet för 2013 viker något den positiva trend i resultatet som bolaget följt över ett par år vilket också gäller värden för "valuta för hyrespengarna".</i>				
		  Andel av Familjebostäders fastigheter som klarat stickprovsmåtkravet och ej har radonhalt över 200 Bq/m3	77 %		80 %	
		<i>77% av beståndet är klart. De fastigheter som efter mätningar har icke godkända mätningar ingår nu i det fortsatta radonåtgärdsprogrammet.</i>				
		  Andel av Familjebostäders lägenheter som har möjlighet till insamling av matavfall	49 %		42 %	
		  Andel dubbdäck	0 %		0 %	
		  Andel elbilar	7,06 %		6 %	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Andel flerbostadsfastigheter i staden (totalt) som har radonhalt under riktvärdet 200 Bq/m³ luft <i>De fastigheter som inte har godkända mätningar ingår nu i radonåtgärdsprogrammet.</i>	77 %		80 %	 Installera ventilation FTX-system i Fagersjö <i>Projektet har påbörjats men kommer att avslutas under 2014. Sex fastigheter i två områden, Rågsved och Fagersjö, som åtgärdats 2013 med FTX pga förhöjda radonhalter och blåbetong.</i>
		  Andel m² area som energieffektiviserats vid större ombyggnad <i>Som orsak till avvikelserna kan nämnas att Familjebostäder inte alltid får tillgång till lägenheterna och kan utföra mätningar, detta gör att mätningarna inte uppfyller mätkravet. Dessutom har de saneringsåtgärder som genomförts inte varit tillräckliga.</i> <i>Fastigheten Borrsvägen på 5400 kvm är senarelagd till 2014. Förskjutningen av detta projekt påverkar måluppfyllelsen.</i>	3,5 %		3,9 %	
		  Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %		100 %	
		  Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar	89 %		84 %	
		  Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %	
		  Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
---	-----------	-----------	---------------------	------------------	--------	-----------



Elanvändning per kvadratmeter

22 kwh/kvm

20 kwh/kvm

*Orsaken till att bolaget inte nått
årsmålet är att ett antal projekt som
skulle bidragit till måluppfyllelse har
blivit försenade.*



Energianvändning per m2

190 kWh/m2

183 kwh/m2

*Det redovisade resultatet står för både
elförbrukning (21,8 kwh/kvm) och
värmeförbrukningen (169,2 kwh/ kvm).
Med anledning av förseningar i
Familjebostädernas
energieffektiviseringsprojekt har bolaget
inte kunna nå årsmålet.*



Källsorterat avfall per lägenhet och år

40 kg

40 kg

1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm



Bidra till att fler
studentbostäder
tillskapas både genom
nyproduktion och genom
inventering av befintligt
bestånd



Bidra till nyproduktion av
nya bostäder



Antal nya markanvisningar

970

300

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboheter eller serviceboheter						 Inom ramen för uppdraget att bygga 500 lägenheter planera boende för funktionsnedsättning och boende för äldre <i>Bolaget har under året påbörjat byggande av 186 lägenheter, och erhållit markanvisningar motsvarande 970 lägenheter. Produktionsmålet har inte nåtts under året men ökningen av antalet beviljade markanvisningar är ett resultat av det intensiva arbetet som är nedlagt för att långsiktigt nå produktionsmålen.</i>
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation		  Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm" <i>Projektet Gyllene ratten med sina 166 påbörjade lägenheter genomförs inom ramen för Stimulans Stockholm.</i>	166	166	166	
 Underlätta skapande av bostäder för personer med funktionsnedsättning						 Se över möjligheten vid ombyggnation och renovering att skapa bostäder för personer med funktionsnedsättning <i>I nybyggnadsprojekt är lägenheternas standard utformad för personer med funktionsnedsättning. I samband med ombyggnad i befintligt bestånd ses möjligheten över att omvandla lokaler och marklägenheter till bostäder för personer med funktionsnedsättning.</i>
		  Antal färdigställda lägenheter <i>Antal färdigställda lägenheter uppgår till 240. Projekten Gotska Sandön, Norra Djurgårdstaden, Pendlaren i Älvsjö och Sandhamn i Farsta.</i>	238		213	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Antal påbörjade bostäder	186 st	186 st	500 st	 Resurser samlas och förstärks för nyproduktion i bolaget
		<i>Produktionsmålet har inte nåtts under året men antalet beviljade markanvisningar är ett resultat av det intensiva arbetet som är nedlagt för att långsiktigt nå produktionsmålen. För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt kommer Familjebostäder arbeta fortsatt och långsiktigt för att säkra den mängd byggstarter som krävs för måluppfyllelse genom markanvisningsprojekt, utveckla befintliga fastigheter samt förvärva projekt.</i>				<i>Under året har en organisationsöversyn genomförts. Kompetens och resurser har samlats i organisationen och skalfördelar har förverkligats.</i> <i>Familjebostäder har under senare år satsat mer resurser på projektutveckling genom att anställa mer personal som renodlat arbetar med detaljplaner och ackquisition. Därutöver har Bolaget arbetat fram en strategisk plan, en s.k. ackvisionsplan som utgör ett styrdokument för ackvisionsarbetet. Målet är att fortsätta arbeta strategiskt för att bygga minst 500 lgh per år. Arbetet är långsiktigt och arbetskrävande och fordrar ett strategiskt och målmedvetet arbetssätt.</i>
		  Antal påbörjade hyresrätter	186	186	500	 Resurser samlas och förstärks för nyproduktion i bolaget
		<i>Produktionsmålet har inte nåtts under året men antalet beviljade markanvisningar är ett resultat av det intensiva arbetet som är nedlagt för att långsiktigt nå produktionsmålen. För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt kommer Familjebostäder arbeta fortsatt och långsiktigt för att säkra den mängd byggstarter som krävs för måluppfyllelse genom markanvisningsprojekt, utveckla befintliga fastigheter samt förvärva projekt.</i>				<i>Under året har en organisationsöversyn genomförts. Kompetens och resurser har samlats i organisationen och skalfördelar har förverkligats i syfte att förstärka nyproduktionen i bolaget.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Nettotillskott av studentbostäder	0 st		100 st	
<i>Bolagets projektportfölj innehåller ca 420 ungdoms/ student-lägenheter med nästa byggstart 2015. Bolaget arbetar kontinuerligt med att försöka tillskapa ytterligare student-/ ungdomslägenheter i befintligt bestånd och i kommande projekt.</i>						
1.5 Framkomligheten i regionen är hög						
1.6 Stockholmarna är nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm						
1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad						
 Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar						 Fortsatt arbete med förebyggande arbete med att minimera avhysningar
						<i>Familjebostäder arbetar ständigt förebyggande med att minimera avhysningar, bl a genom ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna.</i>
 Förbättra hyresgästernas intryck av Familjebostäders fastigheter och utemiljöer		  Resultat i kundundersökning "Städning av gård och närmiljö"	78,1 %		80,5 %	
		<i>Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering över beståndet.</i>				

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		Resultat i kundundersökning för "Skötsel av rabatter, buskar och gröna ytor" Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering över beståndet.	76,8 %		80,5 %	
Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll		Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser Bolaget har inom ramen av för Stimulans Stockholm ökat takten på underhåll och upprustning av lägenheter. Totalt 16 695 lgh åtgärdats.	16 695	0	5 000	
Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar						Samarbete och erfarenhetsutbyte med Stockholmshem och Svenska Bostäder kring bostadsnära centrum Familjebostäder har kontinuerligt haft dialog med Stockholmshem och Svenska bostäder i syfte att byta erfarenheter kring bostadsnära centrum.
Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden						Uppföljning av boendedialoger Samtliga boendedialoger som genomförs följs upp och utvärderas. Återkoppling till boende om de idéer och förslag som framförs har genomförts.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
---	-----------	-----------	---------------------	------------------	--------	-----------

 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter



Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter

70

80

80 st

Familjebostäder har levererat det antal lägenheter som efterfrågats.

 Tillsammans med Storstockholms brandförsvaret fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder



Arbetet med "Brandsäkert hem" fortsätter, bl a utbildning i systematiskt brandskyddsarbete

Under hösten har Familjebostäder påbörjat arbetet med byte av brandvarnare i Rinkeby. Under året har varnare bytts ut i 430 lägenheter. Utbytet fortsätter nästa år i hela beståndet. Familjebostäder lämnar ut information från Brandskyddsföreningen "Om det börjar brinna". Där man visar på ett enkelt och tydligt sätt vad hyresgästen ska göra om det börjar brinna i din lägenhet, hos grannen eller i trapphuset.

Utbildningar

Under tredje kvartalet har brandvärdarna utbildat 1219 individer i brandskydd vid 45 olika tillfällen. Det har främst varit 6-årsverksamhet, grundskolans årskurser 5 och 8 samt på SFI.

Utbildningarna i skolor innehåller grundläggande brandkunskap såsom brandteori, brandorsaker, hur man förebygger brand i hemmiljön och om utrymning såväl hemma som i offentliga miljöer. Ofta kompletteras den teoretiska undervisningen med praktiska övningar.

Familjebostäders förvaltare samt husvärdar har utbildats i systematiskt brandskyddsarbete.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm		  Trygghetsindex i %	77,8		79	
		<i>Familjebostäder har fortsatt med installation av elektronisk låsning både i portar och i hissar på flertalet fastigheter. Detta tillsammans med säkerhetspaketet har gett resultat i kundenkäten. Dock går resultatet som helhet ner något. Den största faktorn handlar om utemiljön. Bolaget ser en koppling mellan det lägre resultatet för städning ute och inne vilket kan påverka hyresgästens upplevelse av trygghet.</i>				
 Öka hyresgästernas incitament att spara energi						 Kommunikationsinsatser kring energiparåtgärder
						<i>Familjebostäder har under året genomfört olika typer av kommunikationsinsatser kring energibesparingsåtgärder.</i>
		  Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	89 %		100 %	
		<i>Familjebostäder har identifierat 9 risker inom ramen för RSA. Under året har 8 åtgärdats. Arbete pågår med att åtgärda den sista risken och den bedöms kunna slutföras under 2014.</i>				
		  Rent & snyggt - städning av grovsoprum	59,1	59,1	63,5	
		<i>Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering över beståndet.</i>				

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Rent & snyggt - Städning av källare/ motsvarande	61,3	61,3	77	
		<i>Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering över beståndet.</i>				
		  Rent & snyggt - Städning av trapphus	75,5	75,5	68	
		  Rent & snyggt - städning av tvättstugan	63,8	63,8	67,5	
		<i>Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering över beståndet.</i>				

Bolagsspecifika inriktningar

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

2.1 Stockholmarna upplever att de erbjuds valfrihet och mångfald

 Bereda möjlighet för och
särskilt stödja boende i
ytterstaden att genom
friköp förvärva sina
lägenheter

 Familjebostäder kommer fortsätta ge
möjlighet för boende i ytterstaden att
ombilda sina fastigheter till
bostadsrätter

*Under året har Familjebostäder
arbetat med att ge möjlighet för de
boende i ytterstaden att ombilda sina
fastigheter till bostadsrätter.*

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Främja en god rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarkanden genom enkla och tydliga spelregler lika för alla, regelverk som undviker inlåsnings effekter och åtgärder för att förhindra olaga andrahandsuthyrning		  Antal initerade utredningar om olaga andrahandsuthyrning <i>Under året har antalet utredare varit färre än planerat. En resursförstärkning har säkerställts inför 2014.</i>	204	450	450	
 Planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform						 Utvärdera vid nyproduktion alternativa profilboenden såsom seniorboende <i>Utifrån de olika projekts förutsättningar ser Familjebostäder alltid över möjligheten till alternativa profilboende vid nyproduktion.</i>
 Underlätta byggandet av billiga lägenheter för ungdomar		  Antal lägenheter som lämnats till ungdomskön. <i>Familjebostäder arbetar kontinuerligt för att lämpliga lägenheter, sett ur hyresnivå och storleksperspektiv, öronmärks till Stockholms stads bostadsförmedling AB</i>	101		120	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter	Familjebostäder har arbetat aktivt för att utveckla hyresrättens funktion genom möjligheter till valfrihet och påverkan. Kärnan i att erbjuda ett hem i en hyresrätt i världsklass är en förstklassig kundservice och ett attraktivt kunderbjudande med möjlighet för hyresgästen att välja och påverka sitt boende utifrån sina egna förutsättningar och behov. Familjebostäder har under året arbetat med att utveckla bolagets kundservicefunktion och därmed organisationens arbetssätt utifrån kundens perspektiv. Genom att olika typer av erbjudanden och val erbjuder Familjebostäder sina hyresgäster en möjlighet att påverka utvecklingen för sitt boende. Exempelvis ger systemet HLU (hyresgäststyrkt lägenhets underhåll) hyresgästen valfrihet att påverka standard och kostnad för boendet. Genom Familjebostäders arbete med olaga andra han bidrar bolaget till försörjning av hyresräter då lägenheter friställs genom detta arbete och därigenom kan erbjudas bostadssökande.					

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Öka valfriheten för hyresgästen						 Erbjudna alternativa boendeformer i nyproduktion <i>Familjebostäder försöker i största möjliga mån erbjuda alternativa boendeformer i nyproduktionsprojekt.</i>
		  Antal ombildade lägenheter	784		500	
		  Produktindex <i>Årets resultat är något lägre än tidigare år. Nedgången kan till största delen kopplas till upplevelsen av utemiljön och de allmänna utrymmena. Här påbörjas under 2014 ett arbete för att skapa ett gemensamt arbetssätt för rondering samt för hur vi ska arbeta med uppföljning av markskötsel- och städavtal.</i>	77,3		78,5	
		  Serviceindex <i>Bolaget konstaterar att det är marginell minskning av resultatet jämfört med förra året och bedömer att det är en sammanvägning av flera indikatorer (bl a rent&snyggt, trygghet) som bidragit till minskningen.</i>	80,1		81,5	
		  Ta kunden på allvar - Få åtgärder vidtagna till följd av synpunkter <i>Resultatet för året är endast en marginell avvikelse från årsmålet.</i>	79	79	80	
		  Trygghet - Förrådens säkerhet mot inbrott	60,8	60,8	60	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Trygghet - Personliga tryggheten i källaren	72,9	72,9	72	
2.2 Barn och elever inhämtar och utvecklar kunskaper och värden						
2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg						
 Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service		  Hjälp när det behövs - Att få felet åtgärdat inom rimlig tid	81	81	81	
		  Utveckla arbetsprocesser	1	1	1	
 Öka resultatet för "Ta kunden på allvar" i kundundersökning		  Resultat i kundundersökning "Information om vad som händer i fastigheten"	83,7		88,5 %	
		<i>Förra året ökade värdet för information om vad som händer i fastigheten. I år har hyresgästerna förväntat sig mer av Familjebostäder varför frågan prioriteras kommande verksamhetsår.</i>				
2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten		  Aktivt Medskapandeindex	75		82	
		<i>Under året har en organisationsförändring genomförts och processen pågick fram till oktober. Flera medarbetare har bytt både chef och geografisk placering. Förändringen har sannolikt påverkat utfallet.</i>				
		  Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %		100 %	
		  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	80 st		80 st	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	68 %		80 %	
		<i>Organisationsförändringen som genomförts bedöms ha påverkat resultatet. Många nya chefer har påbörjat sina anställningar i bolaget vilket bedöms påverka resultatet.</i>				
		  Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	83 %		92 %	
		<i>Organisationsöversynen som genomförts bedöms ha påverkat resultat på indikatorn. Utöver detta har en många nya chefer påbörjat sina anställningar i bolaget.</i>				
		  Sjukfrånvaro	4,6 %		3 %	
		<i>Andelen långtidssjukskrivna har ökat under sista perioden på året. Bolaget bedömer att detta är en tillfällig ökning. Kontinuerlig uppföljning av sjukfrånvaron genomförs och aktiviteter för att sänka och förebygga sjukfrånvaro kommer att vidtas.</i>				

Bolagsspecifika inriktningar

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

3.1 Budgeten är i balans

 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet



Avvikelse investeringsbudget

-0,26 %

1 515 mnkr 1 519 mnkr

Prognosen för investeringarna är lägre än budget, vilket är hänförligt till att enstaka projekt får lägre utfall än planerat.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Godkänd resultatinivå		  Avkastning på justerat eget kapital	1,13		1,6	
		<i>Familjebostäders marknadsvärde har ökat vilket påverkar resultatet.</i>				
		  Avkastning på totalt kapital	2,55		2	
		  Resultat efter finansnetto(mnkr)	667,3		348	
		<i>Resultatet för året efter finansiella kostnader uppgår till 104,6 mnkr exkl. fastighetsförsäljningar. Resultatet uppnår avkastningskravet.</i>				
		  Rörelseresultat i % av omsättning	20		20	
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva						
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader		  Andel administrations- och indirekta kostnader	6,8 %		7 %	
 Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat		  Driftnetto/kvm	508		285	
 Fullfölja överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB och omförhandla driftavtal						 Fortsätta teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB avseende parkeringsverksamhet. <i>Familjebostäder säkerställer kontinuerligt att där det är möjligt teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB avseende parkeringsverksamhet.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning		  Ekonomisk vakansgrad för kommersiella lokaler vid årets slut.	3,3		6 %	
 Verka för sänkta byggkostnader						 Ett särskilt projekt ska under 2013 ta fram åtgärder för ett kostnadseffektivt byggande. <i>Familjebostäder har effektiviserat sin processer och förstärkt styrning och kontroll av byggprojekten för att långsiktigt få ett kostnadseffektivt byggande.</i>
		  Direktavkastning	3		4 %	
		<i>Höjningen av marknadsvärdet påverkar utfallet av nyckeltalet.</i>				
		  Driftkostnad/kvm	520		440	
		<i>Ett antal kostnader av engångskaraktär har påverkat utfallet för indikatorn. Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att säkra driftkostnaderna/kvadratmeter.</i>				
		  Kvm/anställda	5 100		5 850	
		<i>I och med den försäljningstakten under året har antalet kvadratmeter minskat och således påverkat utfallet för indikatorn.</i>				
		  Marknadsvärde/kvm	18 169		16 000	
		  Medelantal anställda	274 st		283 st	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
---	-----------	-----------	---------------------	------------------	--------	-----------



Rent och snyggt

69,6

73,5

I våra förvaltningsområden har vi lagt mycket energi på avtalsuppföljning men våra hyresgäster bedömer att mer kan göras.



Underhållskostnad/kvm

216

220

En del förseningar i olika projekt påverkar utfallet och bidrar till att målet inte nås.



Gemensamt säga upp självkostnadsavtalet från 1992 för att tillgodose kraven i "lagen om allmännyttiga bostadsföretag" och i samråd med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB ta fram principer för hyressättning av dessa befintliga förskolor samt för nyproduktion

De gamla avtalen löper ut kontinuerligt och ersätts med en central avtalskonstruktion i enighet med ramavtalet från 2013.

Bolagsspecifika inriktningar