



## Sammanfattande analys

Familjebostäder når de flesta målen enligt plan.

NKI-undersökningens resultat visar totalt sett på en förbättring. NKI-undersökningen är en del av Imagemålet. Orsaken till att imagemålets resultat är lågt beror på att antalet markanvisningar samt antalet nya lägenheter är under målen.

Medarbetarenkäten är under genomförande och redovisas i årsredovisningen

1. Imagemålet



2. Servicemålet



3. Hållbarhetsmålet



4. Medarbetarmålet





5. Resultatmålet












6. Övriga uppdrag





















Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
<b>1. Imagemålet</b>	Familjebostäder ska uppfattas som tillmötesgående, moderna och professionella	 Resultat i kundundersökning för "Profil"	86,4	85,1			












 Starta en tankesmedja för att utveckla nya metoder i syfte att stärka värdegrunden.










 Översyn av riktlinjer och hantering av inkomna synpunkter och klagomål.









Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
	Förbättra hyresgästernas intryck av Familjebostäders fastigheter och utemiljöer	 Resultat i kundundersökning "Städning av gård och närmiljö"	79,7 %	80,1 %			
		 Resultat i kundundersökning för "Skötsel av rabatter, buskar och gröna ytor"	80,1 %	80,8 %			
		 Resultat i kundundersökning för "Utemiljö"	74,6	76 %			
						 Översyn och kvalitetssäkring av markprocessen.	
	Utveckla och säkra ett bestånd med varierade och attraktiva bostäder	 Andel alternativa boendeformer i nyproduktion		10 %			
		 Antal färdigställda lägenheter		240			
		 Antal lägenheter som lämnats till ungdomskön.		120			
		 Antal nya markanvisningar	2				
		<i>Sker ett kontinuerligt arbete för att finna nya markanvisningar</i>					

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		 Antal påbörjade bostäder		425 st	240 st		
		 Antal påbörjade hyresrätter		425	240		
		<p><i>Förväxling mellan färdigställda och påbörjade vid T1.</i></p> <p><i>Prognos för året är 240 påbörjade.</i></p>					
		 Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"	70		70		
		 Nettotillskott av studentbostäder	80 st	100 st			
						 Deltar i samverkansgrupp "Staden i ögonhöjd" och ska jobba med planen i något byggprojekt.	
<b>2. Servicemålet</b>	Öka upplevelsen av "Ta kunden på allvar"	 Antal e-tjänster		15			
		 Resultat i kundundersökning "Information om vad som händer i fastigheten"	87,5	86 %			
		 Resultat i kundundersökning "Komma fram per telefon"	91,9	91,5 %			


Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		 Resultat i kundundersökning "Mina sidor" på hemsidan	88,6	92,5 %			
		 Resultat i kundundersökning för "Ta kunden på allvar"	89,5	90,4 %	89,5		
						 Utveckla e-tjänsterna, exempelvis kring felanmälan via "Mina sidor".	
						 Utveckla kommunikationsmetoderna för att nå fler hyresgäster.	
	Öka upplevelsen av att få "Hjälp när det behövs"	 Resultat i kundundersökning för "Hjälp när det behövs"	85,7	86,3 %			
	Öka upplevelsen av rent och snyggt	 Rent och snyggt		71,3			
						 Kvalitetssäkra fastighetsförvaltningen	Projekt för systematisk kvalitetssäkring av fastighetsförvaltningen har initierats
	Öka upplevelsen av trygghet	 Antal initerade utredningar om olaga andrahandsuthyrning	218	600			
		 Trygghetsindex i %	78	76,1			
						 Samarbeta och stödja brandinformatörer från Storstockholms brandsförsvaret som informerar i skolor och föreningsliv på Järva och i Söderort	

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
						 Satsning på säkerhetspaket i källare/vindar   Starta och aktivt arbeta inom fastighetsägarförening i Rågsved.	
		 Serviceindex	81,3	80,5			
<b>3. Hållbarhetsmålet</b>	Familjebostäder ska stärka utvecklingen i ytterstaden	 Antal kommunala hyresrätter i ytterstaden som friköpts och ombildats till bostadsrätter	217		283		
		 Index för attraktivitet Fagersjö	79,5	79,4			
		 Index för attraktivitet Farsta Strand	92,6 %	81,5 %			
		 Index för attraktivitet Rinkeby  <i>Målet uppnått med mycket god marginal</i>	73,7 %	59,6 %			
		 Index för attraktivitet, Farsta	84,7	82,1 %			
		 Index för attraktivitet, Rågsved	75,8	78,3 %			
		 Index för attraktivitet, Tensta	70,1	69,2 %			
						 Deltar aktivt i Järvalyftet och Söderortsvisionen	





Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
						<p> Fortsätta samarbetet genom Fastighetsägarföreningen på Järva samt starta BID och genomföra gemensam upphandling av markskötsel.</p>	
						<p> Omfattande satsningar på energieffektivisering, trygghet och ökad attraktivitet i framförallt söderort inom ramen för Stimulans för Stockholm</p>	
						<p> Påbörja projektering av Rinkebystråket.</p>	
						<p> Tillsammans med Svenska Bostäder och Stockholmshem genomföra ett erfarenhetsutbytes- och kunskapsseminarium kring framtida behov och utveckling av de lokala bostadsområdescentrumen. Bostadsbolagen ska gemensamt utforma en långsiktig utvecklingsstrategi.</p>	
						<p> Uppföljning av boendedialog Fagersjö. Familjebostäder kommer fortsätta att använda olika former av dialoger för att ta tillvara lokalt engagemang och bygga vidare på redan genomförda.</p>	
						<p> Upprätta lokala handlingsplaner för utveckling av bostadsområdescentrumen.</p>	
	Familjebostäder ska tillhandahålla ett modernt och prisvärt boende	 Andel hyresgäster som upplever att de fått tillräcklig information för att kunna välja bredbandsleverantör		25 %			
		 Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser		7 650	7 650		
		 Produktindex	78,6	78			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
	Minska klimatpåverkan	 Andel av Familjebostäders fastigheter som klarat stickprovsmåtkravet och ej har radonhalt över 200 Bq/m3	97,14 %	70 %			
		 Andel av Familjebostäders lägenheter som har möjlighet till insamling av matavfall		33 %			
		 Andel av fastighetsbeståndet (bostäder, lokaler och förskolor) med godkänd OVK-besiktning.		100			
		 Andel dubbdäck	0 %	0 %			
		 Andel elbilar	3,61 %	5 %			
		<i>Till och med tertial 2 har 3 elbilar köpts in. Målet för året kvarstår</i>					
		 Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad		0,1 %			
		 Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %		
		 Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar		70 %	84,4 %		





Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		◇ Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår		100 %			
		◇ Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår		100 %			
		◇ Elanvändning per kvadratmeter		18,8 kwh/kvm			
		◇ Energianvändning per m2		193 kwh/m2			
		◇ Koldioxidutsläpp		-5 %			
		◇ Källsorterat avfall per lägenhet och år		75 kg			
		◇ Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)	12	35			
		<p><i>Kommer inte nå målen. Projekt är klara men kompletterade åtgärder behöver göras samt optimering kvarstår</i></p>					





 Kommunikationsinsatser i syfte att förändra våra hyresgästers beteende och visa hur de kan bidra till minskad energianvändning och ökad källsortering.



Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
	Tillgängligheten ska öka					<p> Pilotprojekt för energieffektivisering i miljonprogram samt huvuddelen av stimulansåtgärder som energieffektivisering i 1940-60-tals bestånd.</p> <p> I den mån det är möjligt och efterfrågas erbjuda äldre personer att flytta till nedre botten eller till en bostad som går att nå med hiss.</p> <p> Implementera "Plan för delaktighet" genom aktiviteter i särskild handlingsplan.</p>	
		<p>◇ Antal hyresrätter i Familjebostäders bestånd som ombildats.</p> <p>◇ Antal ombildade lägenheter</p> <p><i>Ytterligare 217 lägenheter har ombildats till bostadsrätter</i></p>	283				
<b>4. Medarbetarmålet</b>	Alla ska ges möjlighet att utvecklas i sitt arbete för att bidra till att bolagets mål nås	◇ Medelvärde på fråga om medarbetare upplever att de får den kompetensutveckling de behöver.		8,3			
	Familjebostäder ska vara en trygg och trivsamt arbetsplats för alla medarbetare					<p> Stärka den interna kommunikationen genom bland annat utveckling av intranät och bättre information till nyanställda och chefer.</p>	
	Nöjdheten med ledarskapet ska öka	◇ Andel medarbetare som känner till Familjebostäders viktigaste mål		55 %			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		◇ Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare		8,4 %			
		◇ Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete		8,7 %			
		◇ Medelvärde på fråga om medarbetare anser sig få användbar feedback på arbetsuppgifter från närmsta chef		7,9			
		◇ Medelvärde på fråga om medarbetare anser sig ha meningsfulla utvecklingssamtal med sin chef.		8,2			
						! Särskild utbildningsinsats bland chefer för att förbättra utvecklingssamtalen	Utbildning i medarbetarsamtal genomförd
	Öka frisknärvaron genom ett aktivt hälsoarbete	◇ Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	4,2 %	3 %			
		◇ Aktivt Medskapandeindex					
		◇ Andel barn av sommarjobbarna som är hyresgästers barn		80 %			
		◇ Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid		100 %			
		◇ Andel praktikanter med utländsk härkomst		35 %			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		◇ Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)		80 st			
		◇ Medelantal anställda		283 st			
		◇ NöjdMedarbetarIndex		71 %			
<b>5. Resultatmålet</b>	Minska administrationskostnader och övriga kostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader  <i>Genomlysningen av Bygg- och teknikorganisationen samt arbetet med affärsplan och strategier har ökat de administrativa kostnaderna</i>	4,5 %	4 %			
						 Införande av ett beslutsstödsystem Kompassen   Säkerställa en effektivt planerad och kontrollerad upphandlings- och inköpsprocess.	
	Säkerställa intäkter	◇ Ekonomisk vakansgrad för kommersiella lokaler vid årets slut.		6 %			
						 Påbörja uthyrning av nyproduktion senast nio månader innan planerad inflytt för att möjliggöra fler tillval.	
	Öka kostnadseffektiviteten	◇ Driftkostnad/kvm		449			
		◇ Driftnetto/kvm		278			
		◇ Underhållskostnad/kvm		299			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
						 Genomföra en översyn av planerings-, genomförande- och uppföljningsprocessen kring byggprojekt i syfte att förbättra och öka samordning mellan avdelningar och distrikt.	
						 Utveckla systemen för internkontroll.	
		◇ Avkastning på justerat eget kapital		1,1			
		◇ Avkastning på totalt kapital		2,4			
		 Avvikelse investeringsbudget	9,82 %	1 303 mnkr	1 431 mnkr		
		<i>Förseningar i beslut kring bygglov och andra tillstånd gör att projekt blir försenade och att vi inte når upp till investeringsmålet</i>					
		◇ Direktavkastning		4 %			
		◇ IT-kostnad per PC		83 000			
		◇ Kvm/anställda		5 852			
		◇ Marknadsvärde/kvm					
		 Resultat efter finansnetto(mnkr)	410	25	263		
		◇ Rörelseresultat i % av omsättning		17			

## 6. Övriga uppdrag

Övriga uppdrag från  
ägaren

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
	Övriga uppdrag från ägaren						
		◇ Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser att förebygga eller minimera under året		18 %			
		<i>Enkäten om riskcheck pågår och kommer att redovisas i oktober</i>					
		● Antal krisledningsövningar i nämnd/bolag på ledningsnivå	1 st	1 st			
		● Antal tillhandahållna försöks- och träninglägenheter		80 st			