

Sammanfattande analys

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

Ett aktivt arbete pågår kontinuerligt för att öka produktionen av nya hyresrätter. Såväl projekt och bolag har förvärvats under året. Totalt kommer förvärven innebära ett tillskott om cirka 420 lägenheter. Fyra markanvisningar erhöles.

Under året har arbetet kring kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning inletts.

Inom ramen för Stimulans för Stockholm har satsningar på energieffektivisering, trygghet och ökad attraktivitet fortsatt. Detta arbete har gett tydligt resultat i bolagets kundundersökning. Index för trygghet ökade med 2,4 % -enheter.

Projektet Rinkebystråket har blivit något försenat. Omfattningen och målet för projektet är alljämt detsamma trots förseningen. Projektet är viktigt för att utveckla områdets attraktivitet och tillväxt.

För inriktningsmålet gäller också bolagets klimatpåverkan där, förutom energieffektiviseringar för fastighetsförvaltningen, också att använda miljöbilar och miljöbränslen för fordonen. Av Familjebostäders fordon utgör 100% miljöbilar. Familjebostäder har genomfört kommunikationsinsatser i syfte att visa hur våra hyresgäster tillsammans med bolaget kan bidra till minskad energianvändning och ökad källsortering.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Under året har 14 fastigheter innehållande 587 lägenheter avyttrats och ombildats till bostadsrätter. Beståndsförsäljningen till Willhem omfattande 1 384 lägenheter och slutfördes under december 2012.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Familjebostäder genererar ett resultat om 49 miljoner kronor exklusive resultat från fastighetsförsäljningar. Ett aktivt arbete med driftoptimering har gett effekt under 2012. Tillsammans med investeringar i energieffektiviseringsåtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm minskar såväl miljöpåverkan som kostnaderna.

Den organisationsförändringen som genomförts syftar till att ge förutsättningar för en fortsatt kostnadseffektiv verksamhet.

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
1. Imagemålet	Familjebostäder ska uppfattas som tillmötesgående, moderna och professionella	 Resultat i kundundersökning för "Profil" <i>Målet överträffades med god marginal</i>	86,4	85,1		 Starta en tankesmedja för att utveckla nya metoder i syfte att stärka värdegrunden.	Under året initierades ett nytt sätt att marknadsföra bolagets nybyggnation. Tidigare har färdigställda lägenheter endast visats för presumtiva hyresgäster som anmält intresse via bostadsförmedlingen. Inför inflytt i Källandsö Farsta bjöds allmänheten in till visningslägenheten under en eftermiddag genom annonsering i lokalpressen. Samtidigt presenterades även annan pågående eller kommande nyproduktion i området. Samma arrangemang genomfördes inför att lägenheterna i Pendlaren Älvsjö lades ut i kön på







Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
							bostadsförmedlingens hemsida. Vidare medverkade bolaget vid byggherrarnas Norra Djurgårdendagen i juni där vår visningslägenhet i Gotska sandön visades. Bolaget ämnar fortsätta med detta arbetssätt då det är en möjlighet att låta fler stockholmare ta del av den nybyggda hyresrättens kvaliteter.
						 Översyn av riktlinjer och hantering av inkomna synpunkter och klagomål.	Arbetet påbörjat
	Förbättra hyresgästernas intryck av Familjebostädernas 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.	Arbetet påbörjat i organisationsöversynen av projektutvecklingsavdelningen
	Utveckla och säkra ett bestånd med varierade och attraktiva bostäder	 Andel alternativa boendeformer i nyproduktion	70 %	10 %			







Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		 Antal färdigställda lägenheter <i>Färdigställda lägenheter understiger målet. Arbetet med att skapa nya bostäder har gett resultat i form av förvärv av såväl bolag som projekt men har för 2012 inte givit några färdigställda lägenheter</i>	173	240			
		 Antal lägenheter som lämnats till ungdomskön.	131	120			
		 Antal nya markanvisningar <i>Arbete pågår för att öka antalet marksanvisningar</i>	4	6			
		 Antal påbörjade bostäder <i>Antal påbörjade lägenheter understiger målet. Under året har dock avtal tecknats för förvärv av projekt som motsvarar 275 lägenheter.</i>	254 st	425 st			
		 Antal påbörjade hyresrätter	254	425			








Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		<p>Antal påbörjade lägenheter understiger målet. Under året har dock avtal tecknats för förvärv av projekt som motsvarar 275 lägenheter.</p>					
		<p>Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"</p>	70				
		<p>Nettotillskott av studentbostäder</p> <p>Bolaget arbetar kontinuerligt för att möta målen.</p>	80 st	100 st			
						<p> Deltar i samverkansgrupp "Staden i ögonhöjd" och ska jobba med planen i något byggprojekt.</p>	Arbetet fortsätter för att använda planen i ett byggprojekt
2. Servicemålet	Öka upplevelsen av "Ta kunden på allvar"	<p>Antal e-tjänster</p>	15	15			
		<p>Resultat i kundundersökning "Information om vad som händer i fastigheten"</p>	87,5	86 %			
		<p>Resultat i kundundersökning "Komma fram per telefon"</p>	91,9	91,5 %			
		<p>Resultat i kundundersökning "Mina</p>	88,6	92,5 %			








Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		sidor" på hemsidan					
		 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.	Målet för utvecklingen av hemsidan under året har varit att öka hyresgästernas nöjdhet med informationen som rör det egna boendet. Mina sidor har utvecklats och tjänsterna förbättrats. Användarvänligheten har stärkts bland annat genom att förbättra strukturen och se över innehåll och funktioner.
	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	73,2	71,3			
						 Kvalitetssäkra fastighetsförvaltningen	Projektet uppstartat och arbete fortsätter under 2013
	Öka upplevelsen av trygghet	 Antal itererade utredningar om olaga andrahandsuthyrning <i>Färre än målet vilket också hänger ihop med resurser avsatta för att arbeta med frågan.</i>	220	600			
		 Trygghetsindex i %	78	76,1			





Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
						 Samarbeta och stödja brandinformatörer från Storstockholms brandsförsvaret som informerar i skolor och föreningsliv på Järva och i Söderort	Kommer att få en utvecklad redovisning för året 2012 inklusive ekonomi. Har haft ett möte verksamhetsansvarig.
						 Satsning på säkerhetspaket i källare/vindar	Fortsätter även under 2013
						 Starta och aktivt arbeta inom fastighetsägarförening i Rågsved.	Fastighetsägarföreningen bildad.
		 Serviceindex	81,3	80,5			
3. Hållbarhetsmålet	Familjebostäder ska stärka utvecklingen i ytterstaden	 Antal kommunala hyresrätter i ytterstaden som friköpts och ombildats till bostadsrätter	587				
		 Index för attraktivitet Fagersjö	79,5	79,4			
		 Index för attraktivitet Farsta Strand <i>Målet uppnått med bred marginal.</i>	92,6 %	81,5 %			
		 Index för attraktivitet Rinkeby	73,7 %	59,6 %			
		 Index för attraktivitet, Farsta	84,7	82,1 %			
		 Index för attraktivitet, Rågsved	75,8	78,3 %			


Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		 Index för attraktivitet, Tensta	70,1	69,2 %			
						 Deltar aktivt i Järvalyftet och Söderortsvisionen	Fortsatt aktiviteter i dessa områden
						 Fortsätta samarbetet genom Fastighetsägarföreningen på Järva samt starta BID och genomföra gemensam upphandling av markskötsel.	Fortsatt samarbete genom gemensam hantering kring avfallshantering och bevakning genom fastighetsägarföreningen.
						 Omfattande satsningar på energieffektivisering, trygghet och ökad attraktivitet i framförallt söderort inom ramen för Stimulans för Stockholm	
						 Påbörja projektering av Rinkebystråket.	Är genomfört under 2012
						 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.	Arbetet har påbörjas under 2013







Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
						 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.	Återkoppling har genomförts. Arbeta med dialog i andra former fortsätter.
						 Upprätta lokala handlingsplaner för utveckling av bostadsområdescentrumen.	Arbetet har påbörjats
	Familjebostäder ska tillhandahålla ett modernt och prisvärt boende	 Andel hyresgäster som upplever att de fått tillräcklig information för att kunna välja bredbandsleverantör <i>Frågan ställdes inte i NKI-undersökningen 2012.</i>	0 %	25 %			
		 Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser <i>Förseningar i vissa projekt gör att årsmålet inte nås.</i>	7 600	7 650			
		 Produktindex	78,6	78			
	Minska klimatpåverkan	 Andel av Familjebostädernas fastigheter som klarat stickprovsmåtkravet och ej har radonhalt över 200 Bq/m3	75 %	70 %			










Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		 Andel av Familjebostäders lägenheter som har möjlighet till insamling av matavfall	40 %	33 %			
		 Andel av fastighetsbeståndet (bostäder, lokaler och förskolor) med godkänd OVK-besiktning.		100			
		 Andel dubbdäck	0 %	0 %			
		 Andel elbilar <i>Det är endast en marginell skillnad mellan utfall och mål. 4 av 86 bilar är elbilar.</i>	4,65 %	5 %			
		 Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	0,1 %	0,1 %			
		 Andel miljöbilar i stadens bilflotta <i>Familjebostäder har sedan slutet av 2011 enbart miljöbilar i sin bilflotta.</i> <i>Under 2012 har elbilar också köpts in</i>	100 %	100 %	100 %		
		 Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar	85 %	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 %	100 %			
		 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	100 %			
		 Elanvändning per kvadratmeter <i>Elanvändningen är något högre än målet. Elförbrukningen kan öka i de projekt där vi installerar värmeväxlare/ny ventilation för att få ned energiförbrukningen.</i>	20 kWh/kvm	18,8 kWh/kvm			
		 Energianvändning per m2 <i>Målen kring energianvändningen nåddes inte fullt ut.</i>	196 kWh/m2	193 kWh/m2			
		 Koldioxidutsläpp <i>Målet om minskning nåddes inte fullt ut</i>	-1 %	-5 %			
		 Källsorterat avfall per lägenhet och år	92 kg	75 kg			
		 Minskad energiförbrukning inom	43	35			








Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år) <i>Minskningen var större än målet.</i>					
						 Kommunikationsinsatser i syfte att förändra våra hyresgästers beteende och visa hur de kan bidra till minskad energianvändning och ökad källsortering.	Ett kommunikationsprojekt för miljökommunikation genomfördes i form av ett samarbete med en familj som bor i en av våra fastigheter. Deras lärdomar och tips kommuniceras via hemsida och Familjär. Tidningen gavs även ett särskilt miljönummer. Arbetet med att införa FTX-teknik i fastigheter med radon har getts särskilt kommunikatörsstöd.
						 Pilotprojekt för energieffektivisering i miljonprogram samt huvuddelen av stimulansåtgärder som energieffektivisering i 1940-60-tals bestånd.	Fortsatt satsning på fasadrenoveringar och fönster. Även projekt kring driftoptimering av energisystem
	Tillgängligheten ska öka					 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.	Kontinuerligt arbete att möjliggöra omflyttningar
						 Implementera "Plan för delaktighet" genom aktiviteter i särskild handlingsplan.	En tillgänglighetsanalys av hemsidan genomfördes under året. I korthet visar analysen att språket och innehållet är rätt bra,







Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		<input type="checkbox"/> Antal hyresrätter i Familjebostäders bestånd som ombildats.					men det finns brister i den bakomliggande tekniken och i vissa delar även i logik och pedagogik. Ett genomgripande arbete planeras för kommande verksamhetsår för att säkerställa att hemsidan motsvarar dagens tillgänglighetskrav.
		<input type="checkbox"/> Antal ombildade lägenheter	587				
4. Medarbetarmålet	Alla ska ges möjlighet att utvecklas i sitt arbete för att bidra till att bolagets mål nås	<input type="checkbox"/> Medelvärde på fråga om medarbetare upplever att de får den kompetensutveckling de behöver. <i>Frågan har utgått i medarbetarenkäten</i>		8,3			
	Familjebostäder ska vara en trygg och trivsamt arbetsplats för alla medarbetare					 Stärka den interna kommunikationen genom bland annat utveckling av intranät och bättre information	Under året har stor vikt lagts vid att kommunicera de förändringsfrågor som bolaget hanterat. Beståndsförsäljningen i mars kommunicerades för att

Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
						till nyanställda och chefer.	tydliggöra syfte och process för såväl de medarbetare som berördes av verksamhetsövergång som övriga i bolaget. Omorganisationerna av byggavdelning och distriktsorganisationen har innefattat omfattande kommunikationsinsatser i form av såväl personaliga möten som information på intranätet.
	Nöjdheten med ledarskapet ska öka	 Andel medarbetare som känner till Familjebostäders viktigaste mål	78 %	55 %			
		 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	83 %	84 %			
		 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete	88 %	87 %			
		 Medelvärde på fråga om medarbetare anser sig få användbar feedback på arbetsuppgifter från närmsta chef	80	79			
		 Medelvärde på fråga om medarbetare anser sig ha meningsfulla utvecklingssamtal med sin chef.		8,2			
						 Särskild utbildningsinsats bland chefer för att förbättra utvecklingssamtalen	Genomfört under 2012

Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
	Öka frisknärvaron genom ett aktivt hälsoarbete	 Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag) <i>En del långtidssjukskrivningar gör att målet inte nås.</i>	4 %	3 %	3 %		
		 Aktivt Medskapandeindex	80				
		 Andel barn av sommarjobbarna som är hyresgästers barn	81,25 %	80 %			
		 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %			
		 Andel praktikanter med utländsk härkomst	50 %	35 %			
		 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag) <i>Målet om 80 st klarades inte. Det var endast 2 ungdomar ytterligare som hade krävts.</i>	78 st	80 st			
		 Medelantal anställda	272 st	283 st			
		 NöjdMedarbetarIndex <i>Mäts inte 2012</i>	0 %	71 %			
5. Resultatmålet	Minska administrationskostnader och övriga kostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader <i>Arbetet med omorganisation gör att</i>	4,5 %	4 %			

Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		de administrativa kostnaderna ökar.					
						 Införande av ett beslutsstödsystem Kompassen	Införandeprojektet startade i april 2012 och planerat slutdatum för projektet är hösten 2013
						 Säkerställa en effektivt planerad och kontrollerad upphandlings- och inköpsprocess.	Arbetet påbörjat
	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	446	449			
		 Driftnetto/kvm	328	278			
		 Underhållskostnad/kvm	297	299			
		Förseningar i projekt gör att målet inte nås.					
						 Genomföra en översyn av planerings-, genomförande- och uppföljningsprocessen kring	Omorganisationerna av byggavdelning och distriktsorganisationen har innefattat omfattande kommunikationsinsatser i form av

Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
						byggprojekt i syfte att förbättra och öka samordning mellan avdelningar och distrikt.	såväl personaliga möten som information på intranätet. Grund i kommunikationen har varit att beskriva de förmågor som bolaget ska vara riktigt starka på - förvaltningsförmåga, produktionsförmåga och strategisk förmåga. Samt hur dessa förmågor måste samspela för att bolaget ska vara en stark helhet.
						 Utveckla systemen för internkontroll.	System för arbete med intern kontroll har utarbetats under året.
		 Avkastning på justerat eget kapital <i>Ett högt marknadsvärde innebär att nyckeltalet är lägre än målet.</i>	1	1,1			
		 Avkastning på totalt kapital	2,5	2,4			
		 Avvikelse investeringsbudget <i>Förseningar i större projekt gör att vi inte når prognos/budget för investeringar.</i>	-5,76 %	1 303 mnkr	1 228 mnkr		
		 Direktavkastning	4	4 %			
		 IT-kostnad per PC	81 000	83 000			
		 Kvm/anställda <i>I och med beståndsförsäljningen till</i>	5 454	5 852			

Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Senaste kommentaren
		<i>Willhem i december minskade ytan.</i>					
		 Marknadsvärde/kvm	17 301				
		 Resultat efter finansnetto(mnkr)	1 221	25			
		 Rörelseresultat i % av omsättning	74	17			
6. Övriga uppdrag	Övriga uppdrag från ägaren						
	Övriga uppdrag från ägaren						
		 Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser att förebygga eller minimera under året	20 %	18 %			
		 Antal krisledningsövningar i nämnd/bolag på ledningsnivå	1 st	1 st			
		 Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	99	80 st			