

VD-kommentarer AB Familjebostäder avseende Tertial 2 och Prognos 2

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäders uppdrag är att skapa nya bostäder, fortsätta en mycket bra förvaltning av befintligt fastighetsbestånd, ta socialt ansvarstagande i bolagets tyngdpunktsområden, bidra till utveckling i ytterstaden, minska klimatpåverkan, arbeta med demokrati- och jämställdhetsfrågor, vara en bra arbetsgivare samt ha god ekonomisk kontroll och hushållning.

Av ägarnas 45 indikatorer bedöms bolaget uppnå 42 indikatorer helt eller delvis. Det är bra, men strävan är givetvis 100 %. Som nämnts i rapportering i prognos 1 kommer bolaget inte nå målet att färdigställa 200 studentlägenheter i år då inga lämpliga förvärv kunnat genomföras, dock projekterar bolaget många lägenheter för studenter/unga under de närmaste åren. Målet om antal påbörjade lägenheter uppnås inte helt då en detaljplan är överklagad och byggstart troligen skjuts upp till efter årsskiftet. Några budgeterade projekt har flyttats fram i tid vilket för med sig att bolaget inte kommer nå den budgeterade investeringsvolymen för 2015. Lägre utfall från hyresförhandlingarna än budgeterat samt engångskostnad relaterad till sålda fastigheter gör att resultatet blir sämre än budgeterat. Åtgärder för att förbättra resultatet har vidtagits och arbete pågår. Mer information framgår nedan samt i bolagets ILS-rapportering

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det är fortsatt mycket hög efterfrågan på bostäder i Stockholm, vilket ger liten risk för marknadsrelaterade vakanser. För lokaler är den marknadsmässiga vakansgraden 4,1 % under perioden. Bolagets målsättningar för uthyrning uppnås. Ett arbete avseende systematiserad hyressättning har påbörjats av stadens bostadsbolag gemensamt tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Arbetet är viktigt för att hitta en gemensam hållbar och accepterad modell. En god och stabil intäkt är en grundförutsättning för att bolaget ska kunna genomföra hela sitt allmännyttiga uppdrag.

Under perioden 2011-2014 ökade byggkostnadsindex med 7 % jämfört med KPI:s ökning om 1 %. Skillnaden upplevs inte minska, och inom vissa avtalsområden resulterar den något överhettade marknaden i få anbudsgivare och högre kostnader i samband med upphandling. Arbetet med att hitta vägar för att nå lägre kostnader med bibehållen kvalitet pågår kontinuerligt inom upphandling, och ett för bostadsbolagen gemensamt förslag till kravställning inom sk "vita jobb" har tagits fram. Genom bra samarbetet inom staden avseende Stockholmshusen finns förutsättningar för lägre kostnadsnivåer i nyproduktionen till följd av större volymer och ökad konkurrens.

Bolaget har genomfört ett tjugotal rekryteringar hittills 2015. Familjebostäder är i ett generationsskifte samtidigt som det finns behov av nyanställningar till följd av den ökade byggtakten. För vissa tjänster, exempelvis projektledare, är det stor konkurrens om den tillgängliga kompetensen. Ett aktivt arbete med att utveckla och vårda arbetsgivarvarumärket pågår.

Inom området för systemstöd pågår flera utvecklingsprojekt. Antura, ett nytt projektstyrningsverktyg, implementerades i januari. Systemet ger bättre ekonomisk styrning och uppföljning av projekt. Inom ramen för projekt SUNE pågår implementering av det stadsgemensamma ekonomisystemet Agresso, med driftsättning i oktober. Det nya ekonomisystemet möjliggör nya arbetssätt, bl a togs beslut i april om att lägga ut skanning av

fakturor till extern part. Inom projekt VERA pågår upphandling av nytt gemensamt fastighetssystem för stadens bostadsbolag. Det nya fastighetssystemet implementeras hos Familjebostäder under 2017. Bolaget kommer från första januari 2016 sköta löneadministrationen lokalt och arbetet med att upphandla ett nytt personaladministrativt system har påbörjats.

Under våren har en genomlysning av bolagets samlade ekonomifunktion genomförts. Det konstateras att väldigt mycket fungerar bra, men att det finns några områden med utvecklingsmöjligheter. Ett arbete med en fördjupad översyn av organisation och arbetsprocesser har startats, med mål att en ny organisation för ekonomifunktionen ska vara klar i januari 2016. Då bolaget står inför stora utmaningar i form av det ökade glappet mellan kostnadsutvecklingen och de prognostiserade hyreshöjningarna, är det av största vikt att effektivisera verksamheten. En avdelningschef har anställts för att ansvara för den samlade ekonomifunktionen.

Familjebostäders dotterbolag Fastighets AB Pendlaren 1 och Hemmahamnen Bostad AB kommer att fusioneras med moderbolaget under 2015.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto uppgår för perioden till 242 mnkr att jämföra med 239 mnkr motsvarande period 2014 (552 mnkr inkl. reavinster från fastighetsförsäljningar). Resultatet, rensat från resultat från fastighetsförsäljningar, är bättre än föregående år. Resultatet påverkas positivt av ökade intäkter, lägre räntekostnader och en mild vinter men också negativt främst av lägre hyreshöjning än budgeterat och högre avskrivningskostnader till följd av K3.

Investeringsutgifter om 396 mnkr (445 mnkr) har bokförts under andra tertialet, avseende bl a 72 mnkr i Rinkebystråket och 33 mnkr i projekt Röstråknaren. Bolaget har inte genomfört några försäljningar eller förvärv av anläggningstillgångar under perioden.

Årsprognos

För 2015 prognostiseras ett resultat efter finansnetto om 305 mnkr, att jämföra med budget om 324 mnkr och utfall 2014 om 306 mnkr (exkl. fastighetsförsäljningar och återföringar av tidigare nedskrivningar) år 2014. Resultatet är något bättre än vad som prognostiserades i tertial 1. Driftkostnader och räntekostnader minskar jämfört med budget. Utfallet av hyresförhandlingarna 2015 slutade på ca 1,15 % från och med juni, en höjning om ca 0,6 % på helårsbasis vilket ska jämföras med budgeterad normalinflation om 2 %. Det tappet om ca 15 mnkr, tillsammans med främst högre kostnader för avskrivningar (5 mnkr), en engångskostnad avseende såld fastighet (7,8 mnkr) försöker ledningen minska genom att aktivt arbeta med olika åtgärder.

Antalet anställda per 31/8 uppgår till 278, att jämföra med 276 vid årets början. Ökningen beror främst på nyanställningar inom avdelningen Projektutveckling. Personalkostnaderna följer budget.

Investeringsvolymen förväntas minska, från 1 104 mnkr i budget till 836 mnkr i prognos 2. Bolaget har gjort omfördelningar mellan åren där så är möjligt, men trots detta innebär senareläggning i stora projekt i bl a Rinkeby (Kvarnberget) och Älvsjö att investeringar skjuts något framåt i tiden. Några försäljningar av bostadsfastigheter planeras inte under året, men

det är möjligt att avyttring av en mindre fastighet innehållande en lokal kan komma att genomföras under hösten.

Stora projekt och investeringar

Familjebostäder har för närvarande drygt 25 pågående investeringsprojekt och knappt 10 ombyggnadsprojekt till ett värde över 50 mnkr per projekt vilka redovisas i särskild ordning. Nedan följer beskrivning över projekt till ett värde över 300 mnkr.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Gyllene Ratten 1, Fruängen

Efter beslut av kommunfullmäktige i november 2012 förvärvade Familjebostäder bolaget Smebab Deepgreen AB år 2012, ett dotterbolag till SKANSKA, med tillhörande nyproduktion på tomträtten vid Södertäljevägen i Fruängen. Projektet omfattar 166 lägenheter, en affärslokal och garage med 65 platser samt 70 markparkeringsplatser. Den uthyrbara arean uppgår till 12 155 m². Första etappen inflyttades sommaren 2014 och under våren flyttade de sista hyresgästerna in. Den beslutade budgeten uppgår till 395 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. Slutrapport för projektet tas fram under hösten.

Brevlådan, Svedmyra

Styrelsen fattade 2014-12-02 genomförandebeslut om nybyggnad av 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 307 mnkr. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige togs 9 mars, 2015. Byggstart har nu skett under tredje kvartalet, och inflyttning i första etappen sker vid årsskiftet 2016/ 2017, sista inflytningsetapp beräknas till kvartal 2, 2017.

Älvsjöstaden, Älvsjö

Kommunfullmäktige fattade 2014-05-05, efter styrelsebeslut 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket 7 samt inriktningsbeslut för bostäder på fastigheten. Familjebostäder har tillsammans med JM AB förvärvat fastigheter i området. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Bolagets andel som avses omvandlas till bostadskvarter, omfattar ca 678 nya lägenheter. Den totala investeringskostnaden för Familjebostäders del av förvärv samt exploateringskostnader och uppförande av hyresrätter uppgår till drygt 1 835 mnkr. I detaljplan 3 har beräkning gjorts att fler bostäder kommer skapas än beslutad budget. Projektet är f.n. uppdelat i två etapper:

Kabelverket DPI

Familjebostäders kvarter 2 har byggstartat kvartal 3, 2015 med 133 lägenheter. Inflyttning beräknas kunna ske under slutet av 2017, med sista inflyttning under år 2018. Totalt är budgeten för denna etapp 371 Mkr. Genomförandebeslut på antogs den 7 april 2015 i Familjebostäders styrelse.

Kabelverket DP3

DP 3, arbetet med detaljplan pågår och beräknas vinna lagakraft under kvartal 2 2016, omfattande ca 545 lägenheter. Byggstart beräknas kunna ske i slutet av 2017. Totalt är budgeten för denna etapp är ca 1464 Mkr. Byggnation av 90st studentbostäder i befintligt kontorshus har brutits ur planen och beräknas produktionsstarta kv 1, 2016.

Rösträknaren, Årstastråket etapp 1, Årsta

Familjebostäders Styrelse fattade 2015-08-25 genomförandebeslut om bostäder på fastigheten Röstråkaren 1. Detaljplan för Röstråkaren 1 är den första av tre etapper för ett stort utvecklingsområde inom Årsta 1:1. Området ligger mellan tvärbanans station Linde och Johanneshovsvägen. Projektet har i programhandling en lägenhetsfördelning av 186 lägenheter med tyngdpunkt på stora lägenheter om 3 ROK och 4 ROK. Byggstart har skett under tredje kvartalet. Total projektkostnad är 620 mnkr och inga avvikelser från denna bedöms i dagsläget.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Sandaletten DP2, Älvsjöstaden

Kommunfullmäktige fattade 2014-12-15, efter styrelsebeslut 2014-08-26, inriktningsbeslut för projektet. Familjebostäder och JM har gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Bolagets andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Ny detaljplan är påbörjad med inriktning på c:a 400 bostäder fördelade på tre fastigheter, denna beräknas vinna laga kraft under kvartal 4, 2015. Projektet omfattar för Familjebostäder ca 157 lägenheter och ett LSS- boende samt en mindre lokal till en total investeringsutgift om 450 mnkr. Byggstart beräknas ske i slutet av 2016.

Perstorp, Sköndal

Styrelsen beslutade i december 2011 om förvärv av kv. Perstorp 1 i Sköndal från Micasa AB till en kostnad av 105,9 mnkr. Fastigheten är belägen på en höjd ovanför sjön Drevviken och består av två huskroppar. I dagsläget bedriver stadsdelsförvaltningen vårdverksamhet i en av byggnaderna, som på sikt ska få ny lokalisering. Den andra byggnaden är ombyggd till 82 studentlägenheter. Projektet har en omfattande bostadsvolym, ca 520 lägenheter varav ca 210 studentlägenheter. Inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige togs den 9 Mars 2015. Planprocessen har dragit ut på tiden något, men planen beräknas ha vunnit laga kraft senast sommaren 2016. Planerad byggstart är under början av år 2017. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 1 305 mnkr.

Magelungen Strand, Farsta

I Magelungen strand har Familjebostäder erhållit en markanvisning i april 2014 för c:a 200 bostäder, i en första utbyggnadsetappen av tre där Familjebostäder är först ut att få markanvisning. Stadsbyggnadskontoret arbetar med strukturen på området och planstart kan förhoppningsvis ske i slutet av år 2015. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 440 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2014-05-27.

Förvärv/försäljning av anläggningstillgångar

Förvärv av lämpliga objekt för bostadsbebyggelse genomförs när så är möjligt. Några försäljningar eller ombildningar av hyresrätter planeras inte. Försäljning av en mindre fastighet med en byggnad innehållande en lokal kan komma att ske under hösten.

Särskilda uppdrag

Familjebostäder har ett fantastiskt spännande uppdrag, som vi sammanfattar i *att erbjuda hem, förvalta hus och skapa stad*. Inom ramen för de uppdrag bolaget har genomfört en mängd aktiviteter, i stort och smått. Nedan presenteras en del av det bolaget gör, men varje dag sker också möten mellan bolagets representanter och medborgare i form av både boende och andra invånare. Även dessa möten bidrar aktivt till att skapa stad i form av upplevelse av trygghet, sammanhållning, medbestämmande och demokrati för stockholmarna.

Uppföljning av ytterstads- och demokratiuppdraget

Familjebostäders arbete med ytterstads- och demokrati frågor har pågått länge, med tyngdpunkt på de geografiska områdena Rågsved, Farsta och Rinkeby. Utöver satsningar på nya bostäder och arbetsplatser fokuseras social hållbarhet och demokrati.

I Rågsved arbetar bolaget med att utveckla den sociala hållbarheten i ett långt perspektiv, och uppdraget inkluderar att utföra ett tidigt visionsarbete i stadsdelen. Arbetet, som kräver samsyn och samverkan från alla berörda aktörer inom staden, har påbörjats. Uppdraget att utreda och planera för insatser mot våld i nära relationer har påbörjats. Arbetet sker i positiv samverkan med andra fastighetsägare, polis, socialtjänst, Alla Kvinnors Hus och Hyresgästföreningen mfl. Inspiration tas från konceptet "Huskurage", där fokus sätts på att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer. I det korta perspektivet arbetar bolaget nära hyresgästerna, med samråd och bomöten, för att öka delaktigheten. Till exempel har hyresgäster i Rågsved bildat föreningen "Rågsveds gröna gårdar" och med bidrag från bolaget har de själva fått köpa in och plantera blommor och växter vilket varit uppskattat. Det skapar engagemang och bidrar starkt till den vackra utemiljö som växt fram. Familjebostäder deltog även på Rågsvedsdagen i maj för att träffa hyresgäster och berätta om bolagets engagemang i Rågsved.

Tyngdpunkt Farsta ska formulera och driva ett program för den kort- och långsiktiga utvecklingen av Farsta. Satsningen sker i nära samverkan mellan Stockholms Stad, näringsliv, bostadsbolag och andra aktörer. Parallellt med att Farsta stadsdelsförvaltning inlett ett demokratiprojekt i Fagersjö för att stärka samhällsservicen i området arbetar bolaget med en ny plan för Fagersjö för att utveckla området bl a i linje med de synpunkter som framkom i den tidigare genomförda boendedialogen. I augusti deltog bolaget på Fagersjödagen som föreningen "Ett förenat Fagersjö" arrangerat för att inhämta synpunkter och förslag från boende. Bolaget samarbetar med föreningen Ung och Stolt som trygghetsvandrare i och omkring våra områden i Farsta och Fagersjö.

Utvecklingen av Rinkebystråket till en levande, stadsmässig och småskalig huvudgata fortgår. Inflyttning i de lokaler som skapats har påbörjats och under 2016 kommer alla lokaler vara färdigställda. Rinkebystråket är ett konkret exempel på bolagets ytterstadssatsning med målet att stärka hela Rinkeby som stadsdel och skapa arbetstillfällen och mötesplatser. Ett stort arbete läggs från bolagets sida på att skapa stolthet och trygghet i stadsdelen. I samarbete med producenten K-One utlystes en tävling i temat "Låten om Rinkeby" som uppmärksammades i både press, radio och TV. Vann gjorde den lokala gruppen F.Y.R.E med låten "Rinkeby".

I alla tyngdpunkter är bolaget aktivt i olika fastighetsägarföreningar. Genom arbete tillsammans med det lokala närings- och föreningslivet bidrar bolaget till positiv utveckling, t ex genom sponsring till läxhjälp, spontanfotboll och annan idrott, nattvandrandring samt mötesplatser för ungdomar. Samarbete sker främst med aktörer som har fokus på barn och ungdomar och bolaget söker särskilt efter aktiviteter som riktar sig till kvinnor och flickor. Under sommaren 2015 har Familjebostäder, utöver sommarjobb för ungdomar, erbjudit bland

annat simskola, friidrott, basket och fotboll. För att stärka intresse för konst och kultur har konstkollektion erbjudits i samarbete med Tensta konsthall. De aktiviteter som bolaget stöder ska uppfylla aktuella jämställdhets- och mångfaldskrav, och de ska ske på ett sätt som tål granskning.

Det goda boendet upplevs bara om det finns en känsla av medbestämmande. Information till, och dialog med, våra hyresgäster är en av våra viktigaste uppgifter. Under de senaste åren har boendedialoger genomförts i merparten av de områden där bolaget har fastigheter. Underlagen från dessa dialoger ger Familjebostäder viktig information för vidare utveckling. Bolagets förvaltare har i uppgift att varje år bjuda in till träffar med de lokala hyresgästföreningarna för att diskutera boendemiljön. Samråd med boende sker vid större ombyggnationer och förändringar.

Nya bostäder

Uppdraget att fördubbla bostadsbyggandet innebär att arbetet med ackvisition har intensifierats. Målet avseende säkrade markanvisningar med 1000 lägenheter år 2015 förväntas uppnås och överträffas. En aktiv dialog med fastighetsmarknaden om möjliga förvärv parallellt med utveckling av egna fastigheter och arbete för att erhålla markanvisningar är nyckeln till framgång. Inom bolaget pågår ett kontinuerligt arbete med att söka nya och innovativa lösningar.

Familjebostäders mål för antal påbörjade lägenheter uppnås troligen inte helt. Utfallet prognostiseras till 480 jämfört med budget om 516, då en detaljplan innehållande 70 lägenheter överklagats och därmed troligen inte vinner laga kraft för byggstart i år. I bolagsmålen ingår även att färdigställa 200 studentlägenheter, vilket enligt budget förutsatte förvärv. Detta kommer tyvärr inte uppnås. Bolaget planerar dock för flera studentlägenheter inom ramen för befintliga projekt, t ex i Älvsjöstaden. Inom varje projekt görs en behovsanalys. Som exempel kan nämnas att vi i stadsdelen Årsta, som idag domineras av mindre lägenheter, planerar för fler lite större lägenheter för att familjer ska kunna stanna i området.

En översyn av projektportföljen pågår för att hitta objekt lämpliga för kollektivhus. En dialog förs med kollektivhusföreningen avseende detta.

Ett positivt och konstruktivt arbete har genomförts tillsammans med stadens övriga bostadsbolag och berörda förvaltningar om Stockholmshuset. Respektive styrelse har godkänt genomförande av en upphandling. Bolaget har höga förväntningar om en snabbare projektprocess för nya bostäder samt lägre kostnader i och med standardiseringen, och en möjlighet till ökad konkurrens. Bolaget har identifierat lämpliga projekt och första byggstart kan för Familjebostäders del ske 2017.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

I syfte att sänka trösklarna till bostadsmarknaden har nya godkännandekrav och möjlighet så kallade ”kompiskontrakt” implementerats under 2015. Det innebär att fler hushåll kan godkännas för tecknande av hyreskontrakt.

Kan nyproduktionen erbjuda hyresnivåer som normalinkomsttagare kan efterfråga kan flyttkedjor skapas och lägenheter med låg hyra frigöras för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. För att möjliggöra sådan nyproduktion är Stockholmshuset viktiga. Ett förfrågningsunderlag är under framtagande gemensamt för stadens bostadsbolag, med

målsättning att publiceras 2015-09-18. Parallellt arbetar Familjebostäder med upphandlings- och kravställningsprocessen för att nå kostnadsbesparing, bl a genom projektgemensamma upphandlingar för att attrahera flera entreprenörer, t ex från övriga Europa, för att öka konkurrensen.

Bolaget har fått i uppdrag att se över möjligheten att tillskapa boende för ensamkommande flyktingbarn. En översyn av bolagets fastighetsinnehav pågår för detta syfte. För att bidra till bostäder för personer med psykiska och fysiska funktionsnedsättningar förs dialog om behov med stadsdelsförvaltningarna i samband med nyproduktion och vid tomställning av lämpliga fastigheter. Bland annat erbjöds under våren Södermalms Stadsdelsförvaltning att pröva behovet, då möjlighet fanns att bygga om två uppsagda förskolor till LSS boende. Vid tomställning av lägenhet prövas alltid om bostaden är lämplig för någon särskild grupp. Bolaget har hittills under 2015 förmedlat 89 försöks- och träningslägenheter och 93 ungdomslägenheter. Bolaget bedömer att årsmålen kommer att uppnås.

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och minska långsiktiga kostnader

Familjebostäder arbetar aktivt med hållbarhet och med att minska de klimatpåverkande utsläppen. På energisidan har fokus 2015 varit optimering av tidigare genomförda energisparprojekt. Ett antal mindre energisparprojekt genomförs dock 2015, t ex har tilläggsisolering i samband med fasadbyte i fastigheter i Stureby och Svedmyra slutförts, vilka resulterat i lägre energianvändning. I två fastigheter installeras bergvärme. Vid all ny- och ombyggnadsprojektering diskuteras möjlighet till förnybar energi till exempel solceller. För att stärka kompetensen har en energiexpert anställts. Målet för minskad energiförbrukning förväntas uppnås.

År 2020 är stadens mål att 70 % av allt matavfallet ska samlas in. En plan för hur detta mål ska kunna uppnås behöver tas fram, och Familjebostäder föreslår att detta arbete genomförs av berörda bolag gemensamt under ledning av Stockholm Vatten. Bolaget arbetar aktivt med att så långt som möjligt skapa förutsättningar för matavfallsinsamlingar, både som separata projekt men också vid ombyggnationer och givetvis vid nyproduktion. Parallellt pågår arbete med att informera hyresgästerna om vikten av matavfallsinsamling och hur det går till.

Även vår egen verksamhet ska vara hållbar. I syfte att minska utsläpp från egna resor och transporter arbetar bolaget aktivt med möjlighet till digitala möten. En ny rutin för arbetsresor med en tydlig prioritering av transportmedel har implementerats.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Familjebostäders har en strategigrupp för tillgänglighetsfrågor som årligen, tillsammans med berörda avdelningar och enheter, tar fram och följer upp aktiviteter i syfte att underlätta delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Bolagets inriktning är att genomföra rimliga och möjliga åtgärder i samband med ombyggnad och större underhållsåtgärder, för att förbättra tillgängligheten till lägenheter och allmänna utrymmen inklusive utomhusmiljöer. Strategin omfattar även vissa beslutade åtgärder utöver lagkrav, som ska genomföras i nyproduktion, samt om möjligt även vid ombyggnad, för att bl a underlätta för äldre att bo kvar längre i fastigheten eller i bostadsområdet.

Under våren genomfördes en insikts- och bemötandebildning för personal. Bolagets webbplats har uppdaterats under året utifrån synpunkter från Funka.nu. Under hösten inleds

arbetet med att se över fastighetsinformation utifrån ett delaktighetsperspektiv. Inventering av fastigheter, för kvalitetssäkring av registrerade tillgänglighetsnivåer, fortsätter under hösten.

I samband med större nybyggnadsprojekt prövas möjlighet och behov till särskilda boenden, främst tillsammans med aktuell stadsdel. I projekt Sandaletten ovan planeras ett LSS-boende.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Investeringar inom bolagets tyngdpunkter syftar till att stärka ytterstaden, dels med arbetstillfällen och med nya moderna bostäder. Genom bolagets satsning på Rinkebystråket har uppskattningsvis ett par hundra nya arbetsplatser skapats, hos bl a Kulturförvaltningen och Familjebostäder, vilka i sin tur genererar arbetstillfällen i t ex restauranger och butiker. För att stärka Rinkeby ytterligare har bolaget tillsammans med Polisen arbetat fram ett förslag till en ny polisstation i området.

I arbete med att stärka Rågsved ingår att tillskapa nya attraktiva bostäder i området. Familjebostäder är också sedan 2012 en aktiv medlem i Fastighetsägareföreningen. Bolaget ser utvecklingen av Rågsveds Centrum, som ägs av en privat aktör, som en central del i arbetet med att utveckla Rågsved vidare. Därför är frågan om hur centrumet kan vara en del av utvecklingsarbetet framöver central i det pågående tidiga visionsarbetet.

Förbättra lokalutnyttjandet

I syfte att effektivisera det egna lokalutnyttjandet pågår ett internt arbete. I ett första steg genomfördes 2014 en samordning med kulturförvaltningen i Rinkeby, där bl a reception och konferenslokaler delas. I ett nästa steg behöver i första hand vårt kontor i Farsta ses över då befintliga lokaler ska rivas för att ge plats till bostäder.

Inventering har genomförts av våra fastigheter i syfte att frigöra mindre lokaler för uthyrning. Förenings- och kulturlivet är en viktig del av ytterstadsarbetet. Bolaget strävar efter att uppmuntra till lokal förenings- och kulturverksamhet så långt som möjligt i dialog med olika aktörer. Tillsammans med systerbolagen pågår ett arbete med att se över modellen för hyressättning av förenings- och kulturlokaler under ledning av Stadsholmen och Fastighetskontoret.

Utöver centrumlokaler i Rinkeby i form av Rinkebystråket äger bolaget lokaler i Gubbängens centrum och Årsta Centrum. I Gubbängens centrum har bolaget en pågående renovering av både bostäder och lokaler. Renoveringen beräknas vara helt klar under 2017. Ett samarbete med Trafikkontoret redan lett till en upprustning av gångstråket från Tunnelbanan till centrum. För Årsta Centrum har en så kallad vårdplan tagits fram. Centrumet är attraktivt, med bl a Bibliotek, Bio och Teater, och bolaget har inga vakanser i området.

Delaktighet och inflytande i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Bolagets arbetar aktivt med att utveckla relationen till, och dialogen med, våra kunder. Serviceutveckling har skett, bl a får kunden nu påminnelser om bokade besök via SMS och förbättrad återkoppling avseende pågående ärenden via t ex webbens ”mina sidor”. Under hösten kommer utbildningar genomföras med kundservice för att ytterligare stärka bolagets arbete med bemötande, i syfte att skapa en bra kundupplevelse. Under året har också rutiner för bättre och snabbare information och dialog med hyresgäster vid t ex ombyggnationer och renoveringsprojekt tagits fram.

En handlingsplan för att säkerställa barns och ungdomars behov vad gäller främst de fysiska miljöerna där barn vistas är under framtagande. Tidigare har till exempel en barnkonsekvensanalys genomförts inom ramen för projekt Rinkebystråket. Vid upprustningar och utsmyckningar beaktas även barn- och ungdomsperspektivet. Under sommaren har unga i Rågsved genomfört en mosaikutsmyckning på en miljöstuga i området.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget upplever att arbetsgivarvarumärket är starkt, men att det kan utvecklas ytterligare. I april erhöll Familjebostäder Nyckeltalsinstitutets pris för största förbättring i AVI (Attraktivt Arbetsgivarindex), vilket visar att bolaget är på rätt väg. Att attrahera och behålla kompetens är mycket viktigt för att kunna nå bolagsmålen, inte minst då bolaget står inför stora pensionsavgångar. En strategisk kompetensutvecklingsplan tas årligen fram av bolaget för att säkerställa långsiktig kunskaps- och kompetensnivå.

En genomgång av bolagets anställningsvillkor och förmåner pågår. Familjebostäders hälsoarbete är väl utvecklat och uppskattat. I år har all personal över 50 år kallats till företagshälsovården. Individuella och riktade insatser genomförs löpande vid behov. Att utveckla både ledar- och medarbetarskapet är en viktig del i arbetet med att stärka organisationen. Bolagets chefer har ansvar för att uppställda mål och resultat uppnås, och för att tydliggöra, förankra och följa upp målen med medarbetarna. Kurser i arbetsrätt och Alkohol och droger har genomförts under året för bolagets chefer.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Alla anställda på Familjebostäder har ett ansvar för att det dagliga arbetet, såväl i interna som externa kontakter, präglas av ett bemötande grundat på respekt, jämställdhet och mångfald. Integreringen tas i uttryck så att t ex Eurogames och Pride lyfts fram på bolagets Intranät på samma sätt som andra aktuella händelser som Finnkampen eller en pjäs på Stadsteatern. Arbetet med jämställdhetsintegrering och mångfald utgår från bolagets mångfalds- och jämställdhetspolicy, gällande lagstiftning och stadens styrdokument. Tydliga riktlinjer finns tillgängliga och vid nyanställningsintroduktioner är detta ett viktigt informationsområde.

Bolagets rekryteringsarbete ska genomsyras av ett genus- och antirasistiskt perspektiv, där kompetens är i fokus. Familjebostäder kan glädjande konstatera att bredden ytterligare ökat i samband med de rekryteringar som genomförts under året.

Unga erbjuds jobb, utbildning och praktik

Familjebostäder har under sommaren erbjudit 80 ungdomar feriearbete i samarbete med stadsdelarna i Rinkeby-Tensta, Årsta-Enskede-Vantör och Farsta. Inom ramen för Stockholms stads traineeprogram har en person anställts vid VD-staben som verksamhetsutvecklare. I samarbete med Jobbtorg Stockholm erbjuds ett antal personer årligen praktik som ett steg in i arbetslivet. Ett antal studerande vid Kista Gymnasium har under året också erhållit praktik på bolaget. Samarbete med gymnasie- och högskolor är viktigt för att stärka bolagets varumärke som arbetsgivare. Bolaget kommer även delta i satsningen på visstidsanställningar för unga inom ramen för Arbetsmarknadsförvaltningens satsningar.

Anette Sand
VD