

## **zVD-kommentarer från Familjebostäder AB avseende budget 2016**

### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Familjebostäder har sex bolagsmål som stödjer kommunfullmäktiges fyra inriktningsmål. Bolagsmål ett och två riktar sig mot *Ett Stockholm som håller samman*, bolagsmål tre mot *Ett klimatsmart Stockholm*, bolagsmål fyra mot *Ett ekonomiskt hållbart Stockholm* och slutligen bolagsmål fem och sex mot *Ett demokratiskt hållbart Stockholm*.

#### **1. Familjebostäder bidrar aktivt till ett socialt hållbart Stockholm**

Familjebostäder har ett stort ansvar för stadens bostadsförsörjning. Med målet att skapa en långsiktigt hållbar stadsutveckling ska bolaget erbjuda boenden som efterfrågas av alla stockholmare. Bolagets bestånd ska även innehålla alternativa boendeformer, en bra mix av närservice och bostäder för prioriterade grupper.

Bolaget ska bidra till en hållbar utveckling av ytterstaden. Som en del av det arbetet kommer ett visionsarbete att genomföras i Rågsved.

Tillsammans med stadens övriga bostadsbolag, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna ska Familjebostäder även ta fram en ny modell för transparent, rättvis och systematiserad hyressättning för Stockholm.

#### **2. Familjebostäders fastighetsbestånd har en hög, stabil och kvalitativ tillväxt**

Familjebostäders högst prioriterade mål är att fördubbla bostadsbyggnadstakten. För att klara uppdraget har bolaget en bred projektportfölj med projekt både av stadsutvecklingskaraktär (såsom Älvsjöstaden) och av utfyllnadskaraktär (såsom Reflexen i Högdalen). Bolaget ser kontinuerligt över möjligheten till strategiska förvärv av tomter och projekt som passar in i bolagets projektportfölj.

Stockholmshusen är namnet på stadens gemensamma kraftsamling för att i hög takt bygga nya hyresrätter till lägre priser. Familjebostäder samarbetar med Svenska Bostäder och Stockholmshem på en rad områden för att realisera satsningen. Genom att hålla nere produktionskostnader kan bolaget erbjuda bostäder som fler stockholmare har råd med.

#### **3. Familjebostäders fastigheter och verksamhet bidrar aktivt till ett klimatsmart Stockholm**

Familjebostäders miljöarbete är en framgångsfaktor i arbetet med att skapa ett starkt varumärke och värna Stockholms attraktivitet. För att bidra till att uppnå målet om ett klimatsmart Stockholm arbetar bolaget långsiktigt med ett antal prioriterade insatser. Dessa omfattar dels externt riktade insatser mot fastighetsbeståndet och hyresgästerna, dels internt riktade insatser mot bolagets medarbetare och de egna kontorslokalerna.

Investeringar i förnyelsebar energi prioriteras med hänsyn till nytta och ekonomi. Arbetet med att driftoptimera befintliga fastigheter pågår kontinuerligt. Eftersom även hyresgästernas kunskap, attityd och beteende är av avgörande betydelse för en miljömässigt hållbar utveckling kommer kommunikationsinsatser för att bland annat öka matavfallsinsamlingen att genomföras.

#### 4. Familjebostäder fokuserar på långsiktiga resultat och stabilitet

Ökningen av bostadsbyggandet kommer att påverka bolagets ekonomiska förutsättningar. Planering och prioritering av investeringar inom såväl nyproduktion och underhåll blir av yttersta vikt för måluppfyllelse både på kort och lång sikt. Fastighetsförvaltningen ska präglas av affärsmässighet.

Bolaget ska genom analys och målstyrning med relevanta nyckeltal uppnå en långsiktig avkastning jämförbar med liknade bolag inom branschen. Kostnadsmedvetenheten ska öka och de indirekta produktionskostnaderna minska. Bolagets styrning ska bygga på framtida målvärden.

#### 5. Familjebostäder utvecklas genom att inkludera och aktivt lyssna in

Familjebostäder ska utveckla sin förmåga att fungera som en lärande organisation. Genom att ta del av goda exempel inom fastighetsbranschen, ta tillvara hyresgästernas synpunkter i hyresgästsenkäter samt att i högre utsträckning inkludera medarbetarna i utvecklingsarbeten av olika slag skapas de rätta förutsättningarna för en sådan utveckling.

Bolaget ska ha god kontakt med sina hyresgäster och vara lyhört för deras behov och önskemål. Genom kommunikationsinsatser, hyresgästenkäter samt bolagets program ”Det lägenhetsstyrda underhållet” ges hyresgästerna möjlighet att påverka sin boendemiljö.

#### 6. Familjebostäder utvecklar och attraherar kompetenser och talanger

Familjebostäder befinner sig i ett generationsskifte med omfattande pensionsavgångar samtidigt som det finns behov av nyanställningar till följd av den ökade byggtakten. Ett aktivt arbete med att utveckla och vårda arbetsgivarvarumärket kommer att prägla bolaget de kommande åren. Under våren 2016 ska en strategisk långsiktig plan för detta arbete tas fram.

I syfte att säkerställa att bolagets kompetens motsvarar framtida behov kommer bolagets kompetensprofil att kartläggas och analyseras. Resultatet av denna kartläggning ska beaktas i samband med nyrekryteringar och utbildningar. Medarbetarna ska erbjudas goda karriärmöjligheter och kompetensutveckling. Detta i syfte att möta både individens önskemål om utveckling och stimulans och bolagets behov på lång sikt.

### **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

#### **Marknadsläge**

Trots att byggandet av bostäder förväntas öka kraftigt de kommande åren bedöms befolkningstillväxten i hela landet öka ännu snabbare.

Den sista december 2014 stod drygt 472 000 personer i den kommunala bostadskön vilket var en ökning med 9 % jämfört med året innan. Av de som står i bostadskön är ca 13 % aktiva bostadssökanden. Mot denna bakgrund räknar bolaget inte med några vakanser varken i befintligt bestånd eller i nyproduktion. Den marknadsrelaterade vakansgraden för lokaler bedöms till knappt 4 % för 2016.

Det finns tecken på att den svenska byggbranschen är överhettad. Mellan åren 2010-2014 har byggindex ökat med 7 % jämfört med KPI:s ökning om 1 %. Detta har fått effekter för

bolaget bland annat genom att underhållsåtgärder ofta endast kunnat upphandlas till relativt sett höga priser. Det har även inträffat att inga anbud inkommit. Bolaget bedömer att det finns en risk att underhållsåtgärder kommer att öka ytterligare i pris. En noggrann prioritering av insatserna är därför av extra stor vikt.

Intäkterna för bolagets lokaler är via avtal reglerade till utvecklingen av KPI vilket lett till oförändrade intäktsnivåer de senaste åren. Bolaget förutser därför en oförändrad utveckling under kommande år. Det ökade behovet av tillfälliga boende för bl a ensamkommande flyktingbarn kan bidra till sänkt vakansgrad för lokaler. Tidplan för projekt kan påverkas då lokaler som används för tillfälliga boende är tomställda i avvaktan på projekt.

### **Verksamhetsförändringar**

Familjebostäders strategiska arbete ska genomlysas. Målet är att säkerställa att bolaget står rustat inför de utmaningar som bolaget kommer att möta genom kraven på bland annat bostadsbyggande och inom kompetensförsörjning.

Det interna gränssnittet inom bolagets resurser som rör administration ska ses över. Fokus ska flytta från administrativa rutiner till ett resultatorienterat arbetssätt. Ansvar för vissa funktioner kan behöva flyttas för att säkerställa en effektiv framtida organisation. Vidare har implementeringen av nytt ekonomisystem nyligen slutförts. Under 2016 kommer arbetet att inriktas på att utbilda personalen i syfte att ta tillvara systemets fulla potential och effektivisera ekonomiadministrationen.

Familjebostäder ska fortsätta utveckla sina arbetssätt och metoder med målet att skapa en effektiv organisation med fokus mot kärnverksamheten. Bland det prioriterade förbättringsarbetet under 2016 kan nämnas utveckling av processen för underhållstyrning och planering. Prioriteringen av underhållsåtgärder ska framöver i större utsträckning utgå från våra måltal.

Familjebostäder ska skapa en arbetsmiljö där goda exempel sprids. Medarbetare ska uppmuntras att hitta möjligheter till smarta resultatförbättringar.

Bolaget har tillsammans med stadens övriga bostadsbolag inlett ett projekt med syfte att utreda möjligheten att införa en gemensam hyresdebiteringsfunktion. En sådan enhet förväntas medföra minskad sårbarhet och lägre administrativa kostnader.

### **C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

#### *Intäkter*

De budgeterade intäkterna för 2016 bedöms öka med drygt 3 % jämfört med prognosen för 2015. De främsta anledningarna till ökningen är färdigställd nyproduktion samt bedömd hyresutveckling.

#### *Förvaltningskostnader*

Förvaltningskostnaderna består av taxebunden drift, administration, underhåll, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Kostnaderna för värme, el och vatten bedöms totalt öka med knappt 2 % jämfört med prognosen för 2015. Prishöjningar är främsta orsaken till ökningarna. Underhållet är i nivå med prognostiserat för 2015 men ca 20 % lägre än bokslutet för 2014 vilket är hänförligt till att bolaget hade fortfarande en del av stimulans

Stockholmspengarna kvar att tillgå. Tomträttsavgälder och fastighetsskatt ökar med ca 3 % respektive 2 % jämfört med prognosen för 2015 vilket beror på förändringen av beståndet.

#### *Avskrivningar*

Avskrivningarna har ökat med knappt 9 % jämfört med 2015 och ca 30 % jämfört mot bokslut 2014. Anledningarna till ökningen är K3-reglerna och att ett flertal stora projekt förts över till planerlig avskrivning, bl a. Rinkebystråket.

#### *Kapitalkostnader och resultat*

Med anledning av det låga ränteläget förblir bolagets finansiella kostnader desamma för 2016 som för prognosen 2015. Jämfört med 2014 har kostnaderna minskat med ca 20 %, trots en ökad belåning vilket är hänförligt till lägre ränta. Bolaget ser en mycket stor risk ifall låneräntan skulle höjas. Det skulle medföra kraftiga ökning av bolagets finansiella kostnader och ha stor påverkan på resultatet. Ett högre ränteläge skulle också påverka bolagets långsiktiga planering för bostadsbyggandet.

Familjebostäders resultatkrav uppgår till 350 mnkr vilket är en ökning jämfört med det prognostiserade resultatet för 2015. Ökningen är hänförlig till besparingar, en fortsatt jämn hyresutveckling och större fastighetsbestånd.

#### *Begränsningar för avdrag för koncerninternas räntor*

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninternas räntor, i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet togs år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Skatteverket har i mars 2015 återkommit med svar gällande avdrag på koncerninternas lån, inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad. Skatteverket anser att det inte finns ett tillräckligt starkt samband mellan den externa upplåningen och den interna utlåningen. De anser även att kommunen istället för utlåning kunnat lämna tillskott.

I bolagskoncernens bokslut för 2013 och 2014 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla. I likhet med tidigare år har bolagen yrkat avdrag för räntekostnaderna i årets deklaration som avser inkomståret 2014.

Om Skatteverket under hösten 2015 beslutar att avdragsrätt för räntekostnader inte föreligger för stadens bolag, behöver bolagen i ett första skede reservera medel för dessa kostnader bokförda 2014 och 2015. Ett sådant beslut kommer även att påverka bolagens möjlighet till avdrag i 2016 års budget.

En eventuell reservering av medel kommer att aktualiseras i samband med bokslut 2015 och när Skatteverket fattat beslut.

Stadsledningskontorets finansavdelning och Stockholms Stadshus AB har börjat analysera konsekvenserna av Skatteverkets ställningstagande och hur staden och bolagen ska hantera den uppkomna situationen. I avvaktan på Skatteverkets beslut och nämnda analys förutsätts räntekostnaderna vara avdragsgilla även i bolagens VP/ Budget 2016.

### *Investeringar*

För att nå målet om bostadsbyggande kommer bolaget att öka sina investeringar. Bolagets samlade investeringar för 2016 uppgår till ca 1 406 mnkr, varav drygt 900 mnkr utgör investeringar i nyproduktion. Den sammanlagda investeringsvolymen är nästan dubbelt så hög som 2014.

Bolaget hade 2014 en soliditet på 64 % vilket är en bra grund för en långsiktig stabil finansiering. Den ökade nyproduktionen resulterar i ökade hyresintäkter men också i högre avskrivningar och finansiella kostnader. Med kommande års investeringsvolym är det av yttersta vikt att nyckeltal som soliditet och driftnetto följs noggrant.

För att nå en långsiktig stabil tillväxt bedömer bolaget att det är fundamentalt att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Belåningsgraden bör endast ökas för att finansiera sådan nyproduktion och ombyggnad som bidrar till att öka bolagets avkastning på lång sikt och säkerställa en fortsatt stabil soliditet.

### **D: Stora Projekt och Investeringar**

För perioden 2016-2020 bedöms bolagets investeringar uppgå till ca 9 mdr varav nyproduktion står för merparten. Bolagets projektportfölj innehåller nästan 4 000 bostäder. Inga förvävsprojekt är medräknade.

#### ***Genomförandeprojekt över 300 mnkr***

##### *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 skedde under tredje kvartalet 2015. Inflyttning i första etappen är planerad till september 2016, sista inflyttningsstapp beräknas till kvartal 3, 2017.

##### *Älvsjöstaden, Älvsjö*

Kommunfullmäktige fattade 2014-05-05, efter styrelsebeslut 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket<sup>7</sup> samt inriktningsbeslut för bostäder på fastigheten. Fastighetsreglering har skett vilket inneburit att fastigheten har delats upp i flera nya fastigheter. 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 uppdelat i flera etapper:

##### *Kabelverket DP1*

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 etapp 1 antogs den 7 april 2015 i Familjebostäders styrelse.

##### *Kabelverket DP3*

Byggnation av 90st studentbostäder i befintligt kontorshus har brutits ur planen och beräknas produktionsstarta kv 2, 2016. Genomförandebeslut kommer upp till styrelsen i Q4, 2015.

DP 3, arbetet med detaljplan pågår och beräknas vinna lagakraft under kvartal 2 2016. Omfattar ytterligare ca 455 lägenheter. Byggstart beräknas kunna ske i slutet av 2017. Totalt är budgeten för denna etapp är ca 1464 Mkr.

#### *Röstråknaren, Årstastråket etapp 1, Årsta*

Familjebostäders styrelse fattade 2015-08-25 genomförandebeslut om bostäder på fastigheten Röstråknaren 1. Detaljplan för Röstråknaren 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 skedde i tredje kvartalet 2015. 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. Den verksamheten ska på sikt 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 och planen beräknas ha vunnit laga kraft senast Q4 2016. Planerad byggstart är under början av 2017. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 1 305 mnkr.

##### *Magelungen Strand, Farsta*

I Magelungen strand har Familjebostäder erhållit en markanvisning i april 2014 med c:a 200 bostäder, i en första utbyggnadsetappen av tre där Familjebostäder är först ut att få markanvisning. SBK 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.

##### *Marman, Årstaberget*

Förvärv av mark ifrån Jernhusen i september 2015, fastigheten ligger i direkt närhet till Årstabergets pendeltågsstation. Familjebostäder tillträder fastigheten under Q1 2016 och totalt beräknas projektet kosta 666 mnkr och generera ca 220 lägenheter. Byggstart planeras till år 2018.

### *Algoritmen, Hagastaden*

I kommande Hagastaden har Familjebostäder erhållit en markanvisning i oktober 2015. En tidig kalkyl ger en kostnadsuppfattning på 612 mnkr för att bygga 150st lägenheter, 2st förskolor, 1st gruppbostad, 1st lokal och ett garage med 75st platser. Planerad byggstart är till år 2017.

### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Utöver ovan nämnda förvärvsprojekt i Årstaberget har bolaget inga andra förvärv planerade i dagsläget.

## **E: Särskilda uppdrag och fokusområden**

### ***Ytterstadsområden och demokrati***

Familjebostäders arbete med ytterstads- och demokratifrågor har pågått under en längre tid. Tyngdpunkten har legat i områdena Rågsved, Farsta, Rinkeby, Tensta och Högdalen. Fokus ligger på satsningar på nya bostäder och arbetsplatser. Därutöver arbetar vi med social hållbarhet och demokrati.

Under år 2016 fortsätter Familjebostäder med visionsarbetet i Rågsved som ska ligga till grund för den planerade utvecklingen av området. I samverkan med boende och övriga aktörer i området tas en gemensam plan fram om vad området och centrumet bör innehålla. Målet är att skapa en attraktiv boendemiljö med trivsel och trygghet som lockar näringsidkare och företag till platsen och som därigenom ökar värdet på våra fastigheter. Genom att skapa ett större flöde och flera arbetsplatser främjas en integration med övriga delar av Stockholm Stad.

I Rågsved kommer 180 lägenheter, varav 108 studentlägenheter att byggas. Produktionsstart kommer förhoppningsvis ske under senare hälften av 2016.

Ett första utbildningstillfälle har genomförts inom ramen för pilotprojektet att öka kunskapen om våld i nära relationer. Pilotområde är Rågsved och bolaget har erhållit en positiv respons. Arbetet sker i nära samverkan med andra fastighetsägare, polis, socialtjänst, Alla Kvinnors Hus, Hyresgästföreningen m.fl. Efter utvärdering kommer en plan tas fram för det fortsatta arbetet.

### ***Nya bostäder***

Familjebostäders uppdrag att fördubbla byggvolymen av hyresrätter från 500 till 1000 per år kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisitionsarbete och en bred projektportfölj. Då markanvisningsförfarande och planprocess är tidskrävande söker bolaget kontinuerligt efter möjliga förvärv i lämpliga lägen.

Familjebostäder planerar att bygga bostäder i områden med redan etablerad bebyggelse och i stadsdelar med sämre socioekonomiska förhållanden. I identifieringen av byggbar mark utgår bolaget från de områden och stråk som staden i översiktsplanen pekat ut för förtätning. Bolaget ser dessutom över möjligheten till förtätning inom eller i anslutning till de egna fastigheterna. Familjebostäder har god lokalkännedom och många idéer om dels möjliga infillsprojekt, dels möjligheten att utveckla fastigheter.

Genom samarbete med bostadsrättsbyggare kan Familjebostäder planera för större områden med blandad upplåtelseform som ofta efterfrågas. Marknadsanalyser kommer att genomföras i områden där Familjebostäder är aktiva i syfte att kartlägga både behovet av olika lägenhetstyper, såsom storlekar, studentlägenheter, mix av upplåtelseformer och andra behov hos de boende såsom av lokaler, förskolor, service, etc.

För att möta den ökade byggvolymen har bolaget identifierat ett antal förbättringsområden som det interna arbetet kommer riktas mot 2016. I syfte att finna innovativa lösningar inom nyproduktionsprocessen samt öka bolagets förmåga att producera yteffektiva lägenheter ska bolaget söka samsarbetsområden internt inom staden samt med privata aktörer. Arbetet med projektet Stockholmshuset i syfte att få fram ett nytt, kostnadseffektivt byggkoncept fortsätter. Kontrollen och uppföljningen av byggskedet på plats ska öka med målet att minska antal fel och kostnader under garantitiden. I samband med detta ska rutiner för slutbesiktning stärkas. Resurser och kompetenser inom projektutveckling, controlling och kalkyering ska förstärkas.

### ***Nya bostäder för fler grupper***

En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshuset och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.

Studentbostäder är en prioriterad del av bolagets ackvisionsarbete och innefattar bland annat ett kontinuerligt eftersökande av mark som lämpar sig väl för studentlägenheter. Utöver detta arbetar bolaget kontinuerligt med att identifiera ytor i befintligt bestånd som kan byggas till studentbostäder. Familjebostäder planerar för mindre studentlägenheter med eget kök. Det är vad som efterfrågas och en sådan planlösning gör det även möjligt för hyresgästen att bo kvar längre, kanske under hela studietiden. Närhet till skola och kollektivtrafik prioriteras högt.

Familjebostäder ska bidra med tillfälliga boenden till ensamkommande flyktingbarn. Bolaget har identifierat och föreslagit ett antal lokaler under det gångna året och arbetet med att tillskaffa fler lösningar fortsätter under 2016.

Vid nyproduktion ska tillgänglighetsfrågor samt insatser som medför möjlighet för äldre att bo kvar längre beaktas. I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till lägenhet i entréplan. Vid tomställande av lokaler görs en bedömning om de lämpar sig för anpassning till grupp- eller serviceboenden.

Familjebostäder har infört kompiskontrakt och lämpliga lägenheter med rimlig hyra kommer även fortsatt att öronmärkas för ändamålet. Under året kommer bolaget att implementera kompiskontrakt för pensionärer. Formen innebär en möjlighet för äldre att bo kvar längre i hemmen och känna trygghet i att ha en medboende i sin direkta närhet.

Familjebostäders lägenheter förmedlas via Bostadsförmedlingen och för att underlätta tilldelning märks lägenheterna upp med vad de lämpar sig bäst för utifrån bolagets åtaganden. Under 2016 kommer bolaget att förmedla ungdomslägenheter, försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till kön för förtur vid särskilda omständigheter.

### ***Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader***

Familjebostäder arbetar strategiskt och långsiktigt med att minska bolagets påverkan på klimatet. Bolaget prioriterar främst tre övergripande insatser. Mätningar visar att arbetet med att optimera driften i befintliga fastigheter har gett resultat och arbetet fortsätter 2016.



Energiinvesteringar genomförs och prioriteras utifrån de fastigheter där effekten blir störst. I ny- och större ombyggnationer kan det bli aktuellt att installera solfångare som används för uppvärmning av varmvatten. Upprustningen av fastighetsbeståndet är en viktig del i att minska energianvändningen och i förlängningen en viktig del i bolagets miljöarbete. Informationsinsatser med målet att påverka kundernas beteende med fokus på energianvändning ska genomföras.

Ur ett kortare tidsperspektiv genomförs bl. a följande aktiviteter 2016. Vid nyproduktion ska bolaget planera för säkra cykelparkering och i befintligt bestånd kommer möjligheten att skapa säkra cykelparkeringar att ses över. Förutsättningar ska skapas för företag och föreningar att kunna etablera bilpoolsverksamheter i samband med nyproduktion. Infrastruktur för elbilar ska utökas. Hyresgästers önskan om nära stadsodling ska tillmötesgå. Där det är möjligt ska utrymme för vertikala trädgårdar skapas.

### ***Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla***

Utgångspunkten för Familjebostäders arbete med tillgänglighet är Stockholms stads program för ökad delaktighet. Bolagets mål är att förbättra möjligheten till delaktighet genom att utföra åtgärder i den fysiska miljön. Men det handlar också om att göra bolagets verksamhet, tjänster och information mera tillgängliga och användbara för "alla".

Arbetet med tillgänglighetsanpassningar fortsätter. En inventering av möjliga åtgärder i syfte att öka tillgängligheten inom bolagets bestånd har genomförts. Åtgärder som är till nytta för många och som ökar möjligheten till ett "självständigt boende" till en rimlig kostnad prioriteras. Bolaget genomför dessutom "fysiska" förbättringar i befintligt bestånd genom att åtgärda "enkla hinder" för att öka framkomlighet, användbarhet och delaktighet. Vid nyproduktion beaktas krav på tillgänglighetsanpassning vid framtagande av produktionskostnaden.

Familjebostäder ska bemöta sina hyresgäster och leverera sina tjänster på ett tydligt, tillgängligt och användarvänligt sätt. För att uppnå detta krävs det att bolaget har kunskap om några vanligt förekommande funktionsnedsättningar för att få en ökad insikt och förståelse för olika människors behov och svårigheter. Insiktsutbildningar ska genomföras och webben ska användas som ett verktyg att förbättra bolagets information.

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

En viktig del i Familjebostäders arbete med tyngdpunktsområden är att skapa fler arbetsplatser. Marknadsföringsinsatser genomförs i syfte att kommunicera den potential som utvecklingsområdena har. I dialoger som genomförs med inblandade aktörer för utvecklingen av ytterstaden framförs bolagets önskemål om fler möjligheter för arbetsplatser.

Arbetet med en av bolagets största satsningar fortsätter. Utvecklingen av Rinkebystråket till en levande, stadsmässig och småskalig huvudgata går under året över till löpande förvaltning. För Rinkebys långsiktiga tillväxt behövs en större dagbefolkning, framförallt som underlag för mer handel och service men också för att koppla ihop stadsdelen mer med Stockholms offentliga verksamhet, näringsliv etc. Bolaget arbetar på olika sätt med den frågan, dels konkret med att inrymma verksamheter i egna befintliga lokaler i Rinkebystråket och dels mer informellt genom kontakter med aktörer som behöver andra typer av större lokaler. Utvecklingen av Rinkebystråket bidrar även till utvecklingen av Järva.

Familjebostäder fortsätter planeringsarbetet för utvecklingen av Fagersjö. Planer för området innefattar i nuläget nya bostäder, utvecklad infrastruktur och närservice.

Bolaget är aktivt i alla dess tyngdpunkter genom olika fastighetsägarföreningar. Genom arbete tillsammans med det lokala närings- och föreningslivet bidrar bolaget till positiv utveckling. Konkret sker detta genom t ex sponsring till läxhjälp, idrottsevenemang, nattvandrandringar samt event i ytterstadsområden ex Tensta marknad och Fagersjödagen. 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. Sponsrade aktiviteter ska uppfylla aktuella jämställdhets- och mångfaldskrav.

En modell för kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler ska tillsammans med stadens övriga bostadsbolag tas fram och implementeras.

### ***Fler skolor och förskolor***

Vid utveckling av ett större område eller stadsdel beaktas behov av samhällsfunktioner såsom skolor och förskolor. Marknadsundersökningar ger underlag om vad för behov som framtida hyresgäster förväntas ha i nyproduktion.

För närvarande har Familjebostäder tio projekt som innehåller planerade förskolor. Bland de större förskolorna kan nämnas de belägna i Perstorp, Kabelverket dp 3, Årstafältet etapp 2, Kristinebergsslott samt Algoritmen.

När vakans uppstår i en lokal ser bolaget alltid över vad lokalen lämpar sig för och matchar det mot behov av t. ex förskola.

### ***Förbättra lokalutnyttjandet***

Det finns en stor efterfrågan av lokaler i anknytning till bostadsområden. I syfte att effektivisera lokalutnyttjande görs en inventering av de egna fastigheterna för att frigöra mindre lokaler och förråd för uthyrning.

En översyn av bolagets egen lokalisering har påbörjats. Översynen omfattar placeringar av stödfunktioner, besökskontor samt områdeskontor och målet är att uppnå yteffektivisering, kostnadsbesparing samt effektivare arbetssätt.

Familjebostäder kommer under 2016 arbeta fram en uthyrningsstrategi för Årsta och Gubbängen centrum samt Älvsjö torg. De olika centrumen ska erbjuda en bra mix av service och handel för att underlätta vardagen och öka trivselen för de boende och de som rör sig i området. Enklare marknadsundersökningar av respektive plats kommer genomföras som underlag till vad som efterfrågas.

### ***Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.***

Relationen och dialog med hyresgästerna är en viktig del i Familjebostäders arbete med att skapa delaktighet och inflytande. Bolagets hemsida kommer att utvecklas i syfte att ytterligare förenkla för kunden och utbildningar i positivt kundbemötande kommer att genomföras.

Kundmötet i samband med boendeintroduktionen ska utvecklas. Två nya koncept kommer

arbetas fram, en digital introduktion och en anpassad boendeintroduktion avseende nyproducerade fastigheter.

Tidigare genomförda boendedialoger samt hyresgästenkäter utgör ett bra underlag i bolagets förbättringsarbete med målet att skapa bättre boendemiljöer. Bolaget arbetar kontinuerligt för att hitta nya former för dialog i syfte att stärka känslan av inflytande och delaktighet hos de boende.

I projekt Rinkebystråket har boendeinflytande och jämställdhetsfrågan haft stort fokus redan tidigt i projektet. Butikmix och service har framförallt anpassats efter kvinnor och barn, som ett komplement till Rinkebytorget som idag framförallt besöks av männen. I boendedialogen har man arbetat aktivt med att söka upp boende fysiskt för att kunna anpassa ex språk för att få svar på frågor och fånga upp de boendes synpunkter.

### ***Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik***

Familjebostäder ska bidra till stadens ökade ambitioner att erbjuda jobb och praktik och att minska ungdomsarbetslösheten. Målet för Familjebostäder är att ta emot 8 praktikanter och 80 sommarungdomar.

Bolaget kommer fortsätta organisera och erbjuda sommarjobb till ungdomar i tyngdpunktsområden. Arbetet har pågått i många år och bolaget har förutom många positiva erfarenheter en effektiv organisation för hanteringen och styrningen av arbetet.

Praktikanter från olika utbildningar söker ofta praktikplats hos Familjebostäder. En viktig ståndpunkt när ungdomar erbjuds arbete eller praktikplats är att arbetsuppgifterna är meningsfulla och en tydlig handledning erbjuds.

Bolaget ska erbjuda praktikplats för arbetsträning till kandidater, oavsett ålder, som söker praktikplats via jobbtorget. En utmaning i det arbetet är att säkerställa att praktikanten får stöd och aktiv handledning för dels arbetsrelaterade frågor och dels frågor av administrativt karaktär som inte är direkt arbetsrelaterade.

Familjebostäder kommer fortsätta arbeta för att i största möjliga mån implementera sociala krav i de upphandlingar där det är möjligt. Tillsammans med andra fastighetsbolag utbyts erfarenheter i syfte att ta lärdom av erfarenheter och goda exempel.

### ***Staden ska vara en bra arbetsgivare***

Familjebostäder befinner sig i ett generationsskifte samtidigt som det finns behov av nyanställningar till följd av den ökade byggtakten. Bolaget är beroende av ett starkt arbetsgivarvarumärke, då kompetensförsörjningen kommer att vara en av bolagets största utmaningar de närmaste åren. En ny strategi för bolagets HR arbete kommer att tas fram.

Flera aktiviteter kommer att genomföras med målet att göra bolaget attraktivt på arbetsmarknaden. I detta arbete beaktas nuvarande och presumtiva medarbetares önskemål och preferenser.

Rekryteringsarbetet ska genomsyras av ett genus- och antirasistiskt perspektiv, där kompetens är i fokus. Tydliga riktlinjer finns tillgängliga och vid nyanställningsintroduktioner är detta ett viktigt informationsområde.

***Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.***

Familjebostäders arbete med jämställdhetsintegrering och mångfald utgår från bolagets mångfalds- och jämställdhetspolicy, gällande lagstiftning och stadens styrdokument. Alla anställda på Familjebostäder har ett ansvar för att det dagliga arbetet präglas av ett bemötande grundat på respekt, jämställdhet och mångfald. Detta är frågor som regelbundet diskuteras inom bolagets olika forum som t.ex. företagsledning och chefskollegier. Utbildning i dessa frågor har och kommer fortsatt att genomföras.

I bolagets arbete med verksamhetsplaneringen tas enhetsvisa verksamhetsplaner fram där alla medarbetare delaktiga. Medarbetarnekäten är ett viktigt verktyg för att bl. a skapa ett klimat som präglas av att det är högt i tak och att alla får komma till tals. Lönekartläggning genomförs regelbundet och underlaget analyseras i syfte att vidta nödvändiga åtgärder vid behov. Vid tillsättning av tjänster eller val av praktikanter är det parametrar som erfarenheter, kompetenser samt personliga egenskaper som styr val av kandidat.

Under 2015 mottog Familjebostäder ett pris för störst förbättring i Attraktiv Arbetsgivarindex. Det är ett benchmarkindex som sammanställer personalnyckeltal från både privata och offentliga företag och verksamheter. Nyckeltal som sammanställs är bl a lönestatistik, andel kvinnliga chefer och antal utbildningsdagar per anställd och år. Nyckeltalen skapar ett bra underlag för det fortsatta förbättringsarbetet i bolaget.

Bolaget prioriterar rekryteringar av utrikesfödda chefer i syfte att öka mångfalden.