



KONTAKT

Susanne Tiderman
Avdelningschef, VD-stab
08-737 21 10
susanne.tiderman@familjebostader.com

VD-kommentarer 2017-2019

A: Sammanfattande analys av budget 2017 och inriktning för 2018-2019

Som ett växande allmännyttigt bostadsbolag verkar Familjebostäder för att både utveckla befintligt bestånd om 19000 lägenheter och ge dagens hyresgäster en kvalitativ service samt för att i hög takt kunna bygga nya, attraktiva hyresrätter till nya kunder. Familjebostäder ska fortsätta bidra till en långsiktig hållbar utveckling av Stockholm, med demokrati, ekologi, ekonomi och social hållbarhet i fokus.

Familjebostäders högst prioriterade mål är att fördubbla bostadsbyggnadstakten från 500 lägenheter per år 2016 till 1 000 lägenheter per år 2019. Ett fortsatt aktivt ackvisitionsarbete för mark är därför mycket viktigt. En utmaning är att hålla produktionskostnaderna på en sådan nivå så att t ex studenter och hushåll med normalinkomster kan betala hyrorna. Det klarar Familjebostäder med ökad effektivitet och fokus på innovation. Arbetssättet som tagits fram för Stockholmshusen blir viktigt.

Bolaget kommer att fortsätta satsningarna i Rinkeby, med fokus på arbetstillfällen och utemiljö. I Rågsved och Farsta/Fagersjö kommer Familjebostäder öka sitt engagemang ytterligare och aktivt bidra till stadsdelsförvaltningarnas utvecklingsprogram i dessa områden. Arbetet med att stödja integration, med inriktning mot att även nå kvinnor, blir en viktig framgångsfaktor inom social hållbarhet.

Familjebostäders uppdrag att fördubbla bostadsbyggandet innebär ökad miljöpåverkan. En kalkylmodell utifrån ett livscykelperspektiv ska tas fram. Familjebostäder har en vision - att minska den faktiska koldioxidbelastningen i befintliga fastigheter motsvarande tillkommande belastning i nyproduktionen så att investeringen blir klimatneutral ur ett energiperspektiv. En annan utmaning är målet om 70 % insamlat matavfall. Av kunderna har 52 % idag möjlighet att sortera, vilket ska öka till 100 % år 2019. För att nå målet måste vi tänka nytt för att våra hyresgäster ska vilja sortera ut matavfallet. Det ska vara enkelt att vara miljömedveten i vardagen för Familjebostäders kunder.

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs för att driva en modern, serviceinriktad och professionell verksamhet. Familjebostäder kommer att arbeta aktivt med att attrahera och behålla kompetens. Vi ska vara ett modernt företag med stimulerande företagskultur, goda ledare, tydliga karriärmöjligheter, kontinuerlig kompetensutveckling, marknadsmässiga villkor och med en bra arbetsmiljö.

Genom att ha fokus på effektiviteten i kärnverksamheten, att bygga, förvalta och utveckla hyresbostäder, skapas det utrymme som behövs för investeringar vilka kommer att bidra till ett hållbart Stockholm. Ekonomiska resultat, kassaflöden och driftnetton som är jämförbara med andra långsiktiga bostadsbolag är nödvändigt för att klara långsiktiga mål och ägardirektiv. Genom att fokusera på effektiva processer kommer produktiviteten i bolaget att öka.

B: Strategier, marknadsförutsättningar och omvärld

Den globala ekonomin går i otakt, med lite ljusare tongångar från USA och dess arbetsmarknad samtidigt som Asien, men Kina i spetsen, tappar i tillväxt. År 2016 inleddes med kraftiga börsfall runt om i världen. I Europa fortsätter den svaga tillväxten, vilket fick ECB att sänka styrräntan till 0 % den 9 mars. Även om ekonomiska bekymmer kvarstår både i exempelvis Grekland och Italien så är de höga flyktingströmmarna just nu Europas stora utmaning. Med miljoner människor på flykt från länder som Syrien och Afghanistan så har samarbetet ställts inför stora prövningar.

Sverige befinner sig i en högkonjunktur, där BNP år 2015 ökade med 4,1 % och de disponibla inkomsterna ökade med 4,0 %. Paradoxalt nog är inflationen mätt i KPI fast vid ca 1,0 % trots Riksbankens negativa styrränta. Inflationen varierar mellan olika varu- och tjänstegrupper, där bostads- och bostadsentreprenadspriser ökat kraftigt till följd av att det ökande invånarantalet inte matchas av motsvarande bostadsbyggande. Sverige tog 2015 emot fler än 160 000 flyktingar vilket ytterligare förstärker efterfrågan på bostäder.

Stockholm ökade 2015 med 11 527 personer samtidigt som 4 837 bostäder färdigställdes, vilket är betydligt bättre än 2014 då Stockholm växte med 14 289 personer samtidigt som 3 147 bostäder färdigställdes. Vid utgången av 2015 stod 516 000 personer i bostadskö i Stockholm. Av dessa är 72 000 aktivt sökande. Någon risk för vakanser i bostadsbeståndet ser inte bolaget i dagsläget.

Med kraftigt ökande investeringstakt för nyproduktion är det av avgörande betydelse att bolaget är finansiellt starkt och har en hållbar ekonomisk utveckling. Allt underhåll, även det aktiverade, ska därför bäras av kassaflödet från den egna verksamheten. Fokus på driftnetton kommer att förstärkas, bl a genom benchmark mot branschens bästa fastighetsbolag för att garantera Stockholmarna god förmögenhetsförvaltning och ekonomiska resurser som grund för en ökad tillgång på hyresrätter. Bolaget kommer att öka sin förmåga vad gäller uppföljning och analys av den ekonomiska informationen. Ett stabilt fastighetsbolag med aktiv förvaltning har vanligtvis en soliditet om 30-40%. Familjebostäder ligger vid utgången av 2015 på 64 %, vilket innebär att bolaget är mycket väl rustat för att växa.

Resultatet kommer att succesivt försämrans under perioden genom ökade avskrivningar till följd av nya K3-reglerna, även om de låga räntorna påverkar positivt. När nyproduktionen är på plats vänder resultatutvecklingen igen, och ökar från år 2022. I och med den höga investeringstakten, vilken till stor del finansieras med lån, ökar den finansiella risken kopplat till räntan och finansiering. Vid utgången av 2019 beräknas bolaget ha ca 11 mdkr i lån, vilket innebär att höjning med 1 % i ränta ger 110 mnkr i sämre resultatet. För bolaget är det viktigt att Stockholms stad fortsätter med aktiv och förnuftig finansiering i syfte att behåll AAA-rating.

Smarta val och strategier för att dämpa effekterna av den i jämförelse höga kostnadsutvecklingen som belastar nyproduktionen är ett prioriterat område. För att nå det lägger vi särskild vikt vid innovation, upphandling och materialval. Tillsammans med Stockholms hem och Svenska Bostäder pågår ett arbete med att ta fram en gemensam livscykelkostnadskalkyl (LCC-kalkyl), vilken omfattar både initial investering och framtida driftkostnader, och som kan utgöra ett ekonomiskt beslutsunderlag för investeringar. Familjebostäder kommer att påbörja arbetet med att systematiskt ta fram livscykelanalyser (LCA-kalkyl) ur ett ekologiskt perspektiv. Med både LCC- och LCA-kalkyler som underlag underlättas bolagets framtida hållbara val ur flera perspektiv.

Bolagets effektivitet och produktivitet måste öka, utan att de anställda upplever mer stress. Det innebär bl a att förenklad administration och ökad tydlighet i styrningen har hög prioritet. Externa tjänster belastas med moms som en kostnad, varför vissa tjänster kan vara mer effektiva, både ur ekonomi- och kvalitetsperspektiv, att utföra internt. Analyser av detta ska genomföras.

Med ett växande fastighetsbestånd följer behov av nyrekrytering. En framgångsfaktor är att Familjebostäder har ett modernt och effektivt HR-arbete som stödjer ett starkt arbetsgivarvarumärke med marknadsmässiga villkor i kombination med en spännande och expansiv verksamhet hos ett modernt företag. Rekryteringsbehovet, i kombination med den generationsväxling som bolaget befinner sig i, ger möjligheter till kompetensväxling och ökad mångfald.

Arbetet med en framtida modell för hyror, systematiserad hyressättning, färdigställs förhoppningsvis under 2016-2017. En modern modell för hyressättning som är förutsägbar och transparent behövs för hela Stockholms hyresbostadsmarknad, så att hyresrätten stärks som bostadsform. De långdragna hyresförhandlingarna med olika utgångspunkter och ovisst resultat har hittills försvårat både budgetering och prioritering av bolagets verksamhet.

För att nyproduktionen, förutom det ekonomiska, ska upplevas som ett tillskott i verksamheten behöver överlämnandet mellan den byggande och den förvaltande organisationen kvalitetssäkrats. Samverkan är ett medvetet strategiskt val som kommer att genomsyra Familjebostäders verksamhet, inte bara vad gäller bostadsförsörjningen utan även utifrån demokratiska, sociala och ekologiska perspektiv. Som en del av Stockholms stad finns ett ansvar för att bidra till helheten. Digitala lösningar i hemmet, utveckling av lokala centrum och konstnärliga utsmyckningar är några exempel på områden där bolaget kan bidra för att göra Stockholm till en bättre och smartare stad för alla.

De viktigaste styrkorna, svagheter, möjligheterna och hoten identifierade av Familjebostäders ledningsgrupp framgår av nedan tabell, vilka finns med i bolagets strategiska planering.

Styrkor	Svagheter
<ul style="list-style-type: none"> • Samlat och väl underhållet fastighetsbestånd, hög efterfrågan på våra bostäder • Byggande, förvaltande och strategisk förmåga • Låg belåningsgrad 	<ul style="list-style-type: none"> • Överlämnande från projekt till den löpande verksamheten • Bolagets samlade arbete med Ekonomisk styrning, uppföljning och effektiva inköp • Helhetsgrepp i bolagets kompetens- och resursbehov på längre sikt
Möjligheter	Hot
<ul style="list-style-type: none"> • Stockholm är en tillväxtregion • Rekryteringsbehov som ger möjlighet till kompetensväxling och ökad mångfald • Stark ägare med möjlighet till ett helhetsgrepp över olika processer och samarbeten 	<ul style="list-style-type: none"> • Överhettad byggmarknad • Ränteutveckling • Överklagande i planprocessen

C: Kommunfullmäktiges inriktningsmål och direktiv

ETT EKONOMISKT HÅLLBART STOCKHOLM

Familjebostäder har idag ett mycket attraktivt, väl underhållet och lågt belånat fastighetsbestånd vilket skapar goda förutsättningar att växa och nå det höga nyproduktionsmålet om att byggstarta 1000 lägenheter per år från och med 2019. Målet innebär en fördubbling av bolagets produktionstakt vilket förutom en stabil ekonomi, kräver ett strategiskt och aktivt ackvisionsarbete för att säkerställa tillgången på mark samt att vi hittar effektiva arbetssätt för att minska produktionskostnaden. Bolaget kommer över en längre tid att ligga på en mycket hög investeringsvolym, 2-3 miljarder per år. Detta ställer sammantaget stora krav, utöver hög kvalitet i byggandet på god kontroll av investeringar och ekonomi, säkerställande av genomförandekapacitet samt effektiva processer för överlämnande av nya fastigheter till bolagets förvaltning.

En god och bra ekonomistyrning för att planera, mäta och följa det ekonomiska resultatet är viktigt framförallt i den expansiva fas som bolaget befinner sig i. Bolaget behöver kunna identifiera områden där vi inte arbetar ändamålsenligt och få tidigare signaler att vi är på rätt väg. Ett långsiktigt och strukturerat arbete med att utveckla och förbättra bolagets ekonomistyrning kommer att påbörjas under våren 2016. Vi behöver även säkerställa en kontinuerlig utveckling av våra systemverktyg för uppföljning och beslutsunderlag inte minst vad avser byggprojekt men även för den löpande förvaltningen. Bolaget har sedan några år implementerat ett nytt projektstyrningsverktyg, Antura, ett nytt ekonomisystem implementerades 2015 inom ramen för SUNE och vi står inför implementering av ett nytt fastighetssystem inom ramen för projektet VERA. Tillsammans med vårt beslutsstödsystem Kompassen finns goda förutsättningar att fortsätta arbetet med att utveckla och förbättra dessa system utifrån verksamhetens behov.

Bolagets kärnverksamhet utgörs av förvaltning av de idag 364 fastigheter som bolaget äger och förvaltar. En god förvaltning av fastighetsbeståndet med stabila intäkter från bostads- och lokalyresgäster, låga vakanser, en effektiv drift och ett väl planerat och prioriterat underhåll är en förutsättning för en god driftnettoutveckling och därmed för att klara den ökande investeringstakten och nyproduktionsmålen. Bolagets målsättning är att fastighetsvärdena ökar i paritet med branschen i övrigt vilket kräver ett resultatorienterat och effektivt arbetssätt med fokus på ett förbättrat driftresultat samtidigt som fastigheternas goda standard bibehålls.

En samlad och centraliserad ekonomifunktion har bildats i början på 2016 med syfte att effektivisera, samordna, utveckla och förbättra arbetet med uppföljning och kontroll. Arbetet med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna fortsätter och en samlad ekonomifunktion är ett led i det arbetet. Framtida kostnadsbesparingar kan även identifieras i inköps- och upphandlingsprocessen där framför allt arbetet med en strukturerad avtalsförvaltning, i kombination med nya upphandlingsformer, är ett prioriterat förbättringsområde.

För att möjliggöra en hög investeringstakt är det viktigt att låta resultatet stanna i bolaget. Den höga investeringstakten kommer att medföra sjunkande soliditet och ökad ränterisk varför det är väsentligt att överskottet i verksamheten får stanna kvar och skapa möjlighet för bolaget att utvecklas och klara sin expansion. Långsiktigt ska bolaget uppnå en avkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer.

Ekonomisk analys

Resultatutvecklingen för 2017-2019 visar ett något sämre resultat än tidigare planer.

Kostnadseffektiviseringar har beaktats i planen men till följd av en lägre hyresutveckling, högre avskrivningar enligt K3 samt en bedömd nedskrivning för 2017 påverkas resultatet negativt jämfört med tidigare prognoser. Budgeterat resultat för 2016 uppgår till 350 mkr. Under 2016 kommer Familjebostäder aktivt att arbeta med chefs- och ledarskapsutveckling samt ha omställningskostnader som inte ingår i det budgeterade resultatet.

Driftsnettot och överskottsgraden utvecklas positivt under perioden främst till följd av bidrag från den färdigställda nyproduktionen men också genom det effektiviseringsarbete som är inarbetat i planen. Större delen av nu planerade projekt kommer att färdigställas under 2020 till 2022 varför vi ser störst effekt av det ökande antalet byggstarter och nyproduktionens bidrag till intäktsutvecklingen efter 2021. Inom nyproduktionen antas full uthyrning till marknadsmässiga hyresnivåer i enlighet med antaganden i investeringskalkylen. Fram till 2021 kommer bolagets intäkter att öka med knappt 29 procent. Denna intäktsökning möts av motsvarande ökade förvaltningskostnader för nya fastigheter, ökade upplåningskostnader för finansieringen av nya fastigheter samt ökade avskrivningar för det ökade beståndet.

I fastighetskostnaderna ingår även kostnader för tomträttsavgälder i enlighet med tidigare år. Eventuell höjning av avgifterna för tomträttsavgälder är inte inarbetat i planen utan kommer att påverka driftsnetto och resultat.

I samband med övergången till det nya redovisningsregelverket K3 år 2014 förbättrades bolagets redovisade vinst kraftigt då en större del av underhållskostnaderna aktiveras istället för att redovisas direkt mot resultatet. Aktiverade underhållsinvesteringar tillsammans med en hög investeringstakt för nyproduktion ger framåt ökade kostnader för avskrivningar. Över tid innebär det att de höga resultatnivåer som övergången till K3 innebar kommer att normaliseras och bolaget kommer, i likhet med övriga fastighetsbolag, på sikt redovisa resultat i nivå med åren före införandet av K3.

I planen har bolaget även reserverat för en nedskrivning år 2017 vilken är hänförlig till ett ombyggnadsprojekt som under 2016 är föremål för utredning. Tidigare entreprenör har, genom oaktsamhet, orsakat skador på fastigheten vilket medfört att ekonomiska konsekvenser av detta nu utreds. Detta indikerar en betydande utökning av projektbudget varför en nedskrivning reserveras. Dock är kostnaden i nuläget osäker till belopp och tid. Under 2016 fortgår vissa arbeten i fastigheten och enligt plan ska produktionen återupptas i full skala årsskiftet 2016/2017.

Bolaget kommer arbeta för att uppnå en jämn investeringstakt över åren, så att ökade avskrivningar och kapitalkostnader möts av ökade intäkter. Investeringarna i nyproduktion kommer till största del att finansieras med lånade medel då merparten av bolagets överskott behövs för underhållsåtgärder, re-investeringar och ombyggnationer. Det lånade kapitalet kommer därför att öka jämfört med det egna kapitalet, vilket innebär att soliditeten minskar under perioden från en idag väldigt hög nivå.

Den totala investeringsnivån för planerade projekt under perioden 2017-2021 uppgår totalt till 13,7 mdr. Nyproduktionen uppgår till 11,8 mdr och resterande belopp avser ersättnings- och ombyggnadsinvesteringar. För den femåriga planeringsperioden 2017-2021 planeras ca 4 300 lägenheter bli inflyttningsklara. I de bedömningarna är inga nya förvärvsprojekt inräknade.

Marknadsräntorna är givna från stadsledningskontoret. Räntorna förväntas ligga kvar på en låg nivå om 1,45 procent under 2017, 1,6 % år 2018 och 1,7 % år 2019. De finansiella kostnaderna bedöms minska initialt 2017 till följd av en lägre räntesats men öka väsentligt 2018-2019 till följd av ökade investeringar och högre räntenivåer. Ränterisken ökar i takt med investeringar och en högre belåningsgrad och eventuellt ökade marknadsräntor bedöms få stora konsekvenser på bolagets resultatnivå. Bolaget har i sina beräkningar av kassaflödet bedömt att räntorna är avdragsgilla.

Sammanfattningsvis konstateras att investera i nyproduktion av bostäder är, för ett så välkonsoliderat bolag som Familjebostäder, lönsamt för bolaget ägare och tack vare nyproduktionen säkerställs även bolagets framtida resultatförmåga. Varje enskilt nyproduktionsprojekt ger ett positivt resultat och avkastning men till följd av att bolaget investerar mycket under en lång tid framåt förskjuts effekten i tid. Större delen av nu planerade och igångsatta byggstarter färdigställs 2020 och framåt vilket gör att vi ser en positiv resultatutveckling först 2022. För åren 2017-2019 beräknas följande resultat och investeringsvolym:

AB Familjebostäder	2015	2016	2017	2018	2019
Resultat efter finansnetto, mnkr	324	350	305	296	234
Investeringar, mnkr	631	1 491	2 094	2 977	3 002

Stora Projekt och Investeringar

Familjebostäder planerar för ett växande bestånd, i enlighet med uppdraget att succesivt öka antalet byggstarter från 500 till 1000 per år. Arbetet är nära kopplat till stadens översiktsplan och Vision 2040. Planeringen omfattar även alternativa boendeformer, såsom kollektivhus, studentbostäder och gruppboendestäder. Idag finns genomförandebeslut i styrelsen för 6 projekt inkl. Rinkebystråket till ett värde om ca 1 880 mnkr, samt inriktningsbeslut i 25 projekt till ett värde om 9 940 mnkr.

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 inflyttningsetapp beräknas till kvartal 3, 2017.

Älvsjöstaden, Älvsjö

Kommunfullmäktige fattade 2014-05-05, efter styrelsebeslut 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket⁷ samt inriktningsbeslut för bostäder på fastigheten. Förvärvet har gjorts tillsammans med JM AB. Förvärvet omfattar delar av det område i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Efter fastighetsreglering har fastigheten delats upp i flera nya fastigheter. Bolagets andel omfattade ca 650 nya lägenheter till en investeringskostnad för Familjebostäders om 1 845 mnkr. I detaljplan 3 har fler bostäder kunnat skapas än beslutad budget, varför ca 675 bostäder till en kostnad om 1 965 mnkr nu uppskattas. Projektet har delats upp i flera etapper, där genomförandebeslut tagits för två etapper och inriktningsbeslut för ett av dem.

Kabelverket DP1

Familjebostäders kvarter 2 byggstartar kvartal 1, 2016 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– Inriktningsbeslut

DP 3, arbetet med detaljplan pågår och beräknas vinna lagakraft under Q2 2016. Omfattar ytterligare ca 455 lägenheter. Byggstart beräknas kunna ske i slutet av 2017. Totalt är budgeten för denna etapp är ca 1 464 Mkr. Inflyttning beräknas ske i etapper 2019-2021.

Kabelverket 11, hus 8A (Studentbostäder)

Konvertering av befintlig kontorsbyggnad till 87 studentbostäder. Projektet har brutits ur DP3 och beräknas produktionsstartas Q2, 2016 med inflyttning 2017. Genomförandebeslut togs i styrelsen 2015-12-01. Budgeten är 130 Mkr.

Rösträknaren, Årstastråket etapp 1, Årsta

Familjebostäders styrelse fattade 2015-08-25 genomförandebeslut om bostäder på fastigheten Rösträknaren 1. Detaljplan för Rösträknaren 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 187 lägenheter med tyngdpunkt på stora lägenheter om 3 ROK och 4 ROK. Projektet inrymmer också ett LSS-boende och 4 lokaler. Byggstart sker Q2 2016 (med definition gjuten bottenplatta) och inflyttning förväntas ske 2018-2019. Total projektkostnad är 620 mnkr och inga avvikelser från denna bedöms i dagsläget.

Genomförandeprojekt 50 - 300 mnkr

Två strategiska projekt med genomförandebeslut i styrelsen pågår, Rinkebystråket och projekt Giggen, till en total investeringskostnad om ca 440 mnkr.

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 Q1, 2016. Projektet omfattar för Familjebostäder ca 157 lägenheter och ett LSS-boende samt en mindre lokal till en total investeringsutgift om 480 mnkr. Byggstart (gjuten bottenplatta) beräknas ske i mitten av 2017 och inflyttning 2018.

Perstorp, Sköndal

Styrelsen beslutade i december 2011 om förvärv av kv. Perstorp 1 i Sköndal från Micasa AB till en kostnad av 88,7 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 600 lägenheter varav ca 210

studentlägenheter. Inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige togs den 9 mars, 2015. Planprocessen har dragit ut på tiden något och planen beräknas vinna laga kraft Q4 2016. Planerad byggstart är under början av 2017 och inflyttning beräknas ske i etapper 2018-2020. 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 Q1 2016. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 440 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2014-05-27. Preliminär inflyttning 2021.

Marman, Årstabergr

Förvärv av mark ifrån Jernhusen i september 2015, fastigheten ligger i direkt närhet till Årstabergrs pendeltågsstation. Familjebostäder tillträdde fastigheten under Q1 2016 och totalt beräknas projektet kosta 666 mnkr och generera ca 220 lägenheter. Byggstart planeras till år 2018 och inflyttning beräknas till 2020-2021.

Algoritmen, Hagastaden

I kommande Hagastaden har Familjebostäder erhållit en markanvisning i oktober 2015. En tidig kalkyl ger en kostnadsuppfattning på 643 mnkr för att bygga 150st lägenheter, 2st förskolor, 1st gruppboad, 1st lokal och ett garage med 75 platser. Planerad byggstart är till år 2018 för inflyttning 2020-2021. Styrelsen tog inriktningsbeslut 2015-12-01.

Länsmannen, Enskede IP

Familjebostäder har sedan 2009-08-27 varit tomträtsinnehavare. Där finns en före detta kontorsbyggnad, en butik samt en markparkeringsyta. Befintlig kontorsbyggnad där det idag är en skola ska behållas medan lågdelen rivs och fler byggnader tillkommer. Projektet innehåller 275 lägenheter varav 100 studentlägenheter samt lokalytor. Inriktningsbeslut togs i styrelsen 2015-12-10. Budgeten beräknas bli 750 mkr. Målsättningen är byggstart Q1 2018 med preliminär inflyttning 2020

Bjurö 1, Farsta Strand

Markanvisning erhållen 2015-11-12 i anslutning till befintlig tomträtt. Projektet omfattar 220 lägenheter varav 90 inom Stockholms husen. Förutom de 220 bostäder som markanvisats inrymmer projektiden ytterligare 80 bostäder som exploateringskontoret planerar att markanvisa till en bostadsrättsaktör. Budgeten beräknas till 542 mkr. Styrelsen tog inriktningsbeslut 2015-12-01. Möjlig byggstart Q3 2018 med färdigställande 2021.

Lådkameran (Örby 4:1), Bandhagen

Markanvisning erhållen 2015-10-15. Inriktningsbeslut togs 2015-12-01. Projektet omfattar nybyggnation av ca 180 lägenheter (varav 80 är sk Stockholms hus) till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2018 med ett färdigställande 2020

Kristinebergrs Slott

Projekt kv Kristinebergrs slott 10 omfattar nybyggnation av ca 190 lägenheter samt en förskola, där SL tidigare haft sin bussdepå, till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl. moms.

Familjebostäder erhöll 2014-03-20 en markanvisning om 85 lägenheter och fick sedan 2016-02-04 markanvisning på ytterligare 85 lägenheter. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2020 med ett färdigställande 2023. Inriktningsbeslut togs 2016-02-23.

Planeringsprojekt 50 - 300 mnkr

För 15 strategiska projekt har inriktningsbeslut antagits i styrelsen till en total investeringskostnad om ca 2 690 mnkr.

Strategiska investeringar/nyproduktion

Den uppskattade investeringsvolymen under perioden 2017-2021 uppgår till 13,7 mdkr, varav 13,1 mdkr avser strategiska investeringar och 0,6 mdkr ersättningsinvesteringar. I enlighet med bolagets inriktning, att 11,8 mdkr, nyproduktion. I beloppen ingår uppskattade belopp för idag ej kända projekt och projekt på tidigt stadium där inriktningsbeslut saknas.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Några försäljningar av hyresbostäder planeras inte. Försäljning av andra anläggningstillgångar kan genomföras om de är strategiskt motiverade. Det kan vara enskilda lokaler med stort underhållsbehov, vilka inte kan omvandlas till bostäder eller på annat sätt tydligt bidra till stadsutveckling inom ramen för vårt uppdrag.

Förvärv av utvecklingsfastigheter är ett av flera viktiga medel för att nå en hög bostadsproduktion. De förvärv som är motiverade utifrån uppställda mål föreslås styrelse och ägare. Under perioden 2017-2021 räknar bolaget med att genomföra ett antal förvärv.

Interna utvecklings- och processarbeten samt digitalisering

Förenkla och förtydliga, det är två ledord för att nå högre effektivitet och produktivitet i bolaget, och samtidigt minska administrativa och indirekta produktionskostnader. Ett utvecklingsprojekt, med processer i fokus, har startat i syfte att tydliggöra roller och ansvar mellan funktioner och enheter och på så sätt få till stånd en ännu bättre organisatorisk samverkan. Att systematiskt främja innovation och utveckling blir en viktig process i sig för att klara de långsiktiga målen.

Ett viktigt medel för effektivisering är den digitala utvecklingen. Bolaget ska vidareutveckla projektstyrningsverktyget Antura och under 2017 implementera ett nytt fastighetssystem inom ramen för projekt VERA. Detta kommer leda till en effektivare projektstyrning respektive förvaltning. Under 2016-2018 implementeras även ett nytt stadsgemensamt dokumenthanterings-system inom ramen för projekt eDok, vilket förväntas bidra till nytta för både medborgare, hyresgäster och anställda genom ökad och förbättrad tillgång på information, allmänna handlingar och för anställda minskat dubbelarbete.

Kundens upplevelse av bolaget är mycket viktigt. Digitaliseringen ger nya möjligheter till att utveckla kundmötet, förbättra tillgängligheten och skapa bättre resultat för kunden. Plan för hur arbetet med digital utveckling ska systematiseras för att förbättra kundmötet ska tas fram.

Den digitala utvecklingen möjliggör också framtida tjänster i hemmet, inte minst inom trygghet och omsorg. Familjebostäder föreslår därför att staden samlas i ett gemensamt forum för att diskutera

hur vi säkerställer att den teknik som installeras i bostäder utgår från en gemensam plattform som i framtiden kan användas inom omsorgsområdet, t ex inom hemtjänsten.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Stockholms arbetsmarknad är motsägelsefull. I fastighetsbranschen råder inom vissa områden stor brist på kompetens samtidigt som det råder arbetslöshet bland vissa grupper. För att väcka intresse hos ungdomar kommer samarbetet med skolor och universitet öka. Ur ett jämställdhetsperspektiv är det särskilt viktigt att väcka nyfikenhet hos grupper som av tradition inte identifierar sig som arbetande med fastigheter.

Familjebostäder fortsätter att erbjuda ca 80 ungdomar mellan 16-19 år sommarjobb. Utöver att det ger lön och arbetslivserfarenhet bidrar det till att Familjebostäder förknippas med något positivt, något att vara rädd om. Ungdomar väljs ut bland sökande tillsammans med stadsdelsförvaltningarna i våra tyngdpunkter, och bolaget strävar efter en bra blandning som bidrar till integration av unga, både pojkar och flickor.

Familjebostäder planerar att utveckla sitt arbete för att kunna erbjuda fler praktikplatser och visstidsanställningar till unga och personer långt ifrån arbetsmarknaden. Målet är att bidra med 10-12 platser totalt per år. För att lyckas kombinera personlig utveckling hos arbetstagarna med nytta för Familjebostäder krävs bra arbetsledning. En modell för bolagets arbete med detta ska tas fram. Genom dialog med bolagets leverantörer, och med krav i upphandlingar, hoppas bolaget kunna bidra till att ännu flera arbetslösa ges chans till arbete och praktik.

ETT STOCKHOLM SOM HÅLLER SAMMAN

Nya bostäder

Som nämnts krävs ett långsiktigt och systematiskt ackvisionsarbete för att nå bostadsmålet om att byggstarta 1000 bostäder per år från 2019. Stadens bostadsbolag har en gemensam ackvisionsstrategi, där bolagen fokuserar på respektive tyngdpunkt. Ackvision sker genom markanvisningar, förvärv och genom förtätningar av befintliga områden. Familjebostäder har fokus på nya bostäder i områden med redan etablerad bebyggelse och i stadsdelar med sämre socioekonomiska förhållanden. Vid både nyproduktion och ombyggnad strävar bolaget efter att ha ett feministiskt perspektiv vid projektering. Det är nytt för bolaget, och för att utveckla och inspirera projektledare och projektutvecklare att tänka ur nya perspektiv kommer olika satsningar att genomföras. Ett uppdrag är också att verka för att stärka hyresrättens ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg. Bolaget ser systematiskt över egna fastigheter för att se möjligheter till förtätningar, vilka kan bidra till ett bredare utbud av lägenhetsstorlekar i ett område. Vid nyproduktion tas generellt hänsyn till omgivande befintlig bebyggelses lägenhetsstruktur i syfte att komplettera området med lägenhetsstorlekar som saknas och efterfrågas. Bolaget är aktivt i samarbete om Stockholmshusen, som förväntas leda till snabbare processer och lägre entreprenadkostnader.

Fortsätta aktiv bred samverkan ser bolaget som ett medel för ökat bostadsbyggande. Genom att t ex samarbeta med bostadsrättsbyggare kan Familjebostäder planera för större områden med blandade upplåtelseformer, vilket underlättar integrering och motverkar segregering. Vi får då också möjlighet att se till olika perspektiv i stadsplaneringen, t ex barnperspektiv, trygghet och trivsel.

Vid nybyggnadsprojekt analyseras behov tillsammans med stadsdelen för att få en mix av bostäder som passar olika livsskederna. Stadsdelarnas behov av t ex gruppboende stäms alltid av vid passande projekt. När arkitekter anlitas är yteffektivitet ett krav, då det möjliggör för fler bostäder och bidrar till lägre kostnader och därmed lägre hyror per rum/lägenhet. Samarbetet med Stadsbyggnadskontoret är viktigt då husets utformning och mått bidrar till möjlig grad av yteffektivitet.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

En utmaning är att hålla produktionskostnaderna på en nivå så att inte hyrorna blir ett hinder för hushåll med låg inkomst. Paradoxalen är att högkonjunkturen, som är en tillgång för Stockholm i form av bl a skatteintäkter och många arbetstillfällen, försvårar produktionen av hyresrätter till rimliga hyror. Det behövs, utöver effektivitet, ett nytänkande för att lyckas, t ex gällande upphandlingsformer och materialval. Att korta tiden från idé till färdigt hus är av stor vikt även för kostnaden, varför ledtider behöver kortas. Bolaget ska ta aktiv del i arbetet med Stockholmshuset, som förväntas ge lägre produktionskostnader bl a genom större upphandling och kortare ledtider för t ex detaljplan och bygglov.

I enlighet med Familjebostäders långsiktiga strategi innehåller projektportföljen mark säkrad för en blandning av bostäder för olika behov, med Stockholmshuset, Studentbostäder, Kollektivhus samt Grupp- och Serviceboenden som exempel.

När en lokal blir tomställd ser bolaget möjligheten att ändra användningsområde. Lämpligheten i att omvandla lokalen, både kort- och långsiktigt, till grupp-, service-, student- eller flyktingboende, prövas. Familjebostäder har inte som särskilt uppdrag att tillskapa permanenta bostäder för flyktingar, men kommer göra sitt yttersta för att bidra igen om nya akuta behov uppstår.

Inom nybyggnation är studenter en prioriterad grupp. Arbetet att identifiera lämpliga projekt kommer att fortgå, med fokus på kollektivnära områden. Familjebostäder bygger inte studentkorridorer med gemensamma kök och badrum, utan mindre kompletta lägenheter. Projektportföljen innehåller idag knappt 1000 studentbostäder. Bolaget tittar på möjligheten att redan vid produktion av hus med mindre lägenheter, t ex studentlägenheter, förbereda för att enkelt slå ihop två lägenheter till en i syfte att möta framtida behov.

Samarbetet med Bostadsförmedlingen, som förmedlar alla bolagets bostäder, utom de som behövs för evakuering vid ombyggnad, är extra viktigt för att lyckas med satsningarna på grupper med en svagare ställning på bostadsmarknaden. Bostadsförmedlingen samverkar med stadens förvaltningar och stadsdelar om eventuella förturer, både vad gäller försöks- och träningslägenheter och bostäder för t ex kvinnor som utsatts för våld. Av bolagets bostäder som blir lediga för uthyrning går idag ca 15 % till förtur och 10 % till ungdomar, företrädesvis mindre och billigare bostäder. Därutöver sker byten till drygt 20 % som också delvis är positivt för svagare grupper. Plan för hur direktuthyrning av det tillkommande beståndet av studentlägenheter, med CSN-kontroll etc., ska hanteras kommer att tas fram. Idag sköts uthyrningen via universiteten och högskolorna.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Familjebostäder har haft tillgänglighetsfrågor i fokus sedan början av 2000-talet, och tillgänglighetsarbetet är till stor del en integrerad del av verksamheten. I dag utgår strategier och arbete från stadens program 2011-2016 för delaktighet. Inom arbetet har Familjebostäder ambitionen att lyfta in tillgänglighet ur barnens perspektiv i en större omfattning än tidigare, då det har fått stå tillbaka något till förmån för ett fokus på äldres och funktionsnedsattas möjlighet att bo kvar. Områden att titta på ur ett funktionshindrat barns perspektiv är den yttre miljön, lekplatser och grönområden vid nyproduktion och ombyggnad. Att kompetensutveckla den egna organisationen som arbetar med projekt och områdesutveckling är ett första steg i detta arbete.

Bolagets strategigrupp för tillgänglighetsfrågor tar inför varje budgetår fram en handlings- och aktivitetsplan som integreras i verksamheten. Konkret fortsätter arbetet med att tillgänglighetsanpassa befintligt bestånd vid underhållsåtgärder och ombyggnationer för att möjliggöra ett självständigt boende för så många som möjligt. Åtgärder som kontrastmålning av trappnosar, dörrar, källarutrymmen och entréer underlättar för synsvaga. Bolaget strävar efter att så många lägenheter som är möjligt inom rimliga ekonomiska gränser ska nås utan trapphinder, och ett system för att bostadssökanden ska kunna upplysas om detta är under framtagning tillsammans med Bostadsförmedlingen, som även bistår i arbetet med att underlätta för personer som på grund av funktionsnedsättning eller ålderdom behöver byta lägenhet. För nyproduktionen har Familjebostäders standard utvecklats vad gäller tillgänglighet och bolaget ställer högre krav än de i lag angivna, t ex på att minst ett el-uttag i varje rum ska nås enkelt från rullstol.

För att Familjebostäders egen verksamhet ska vara tillgänglig fortsätter utbildning av personal och utveckling av våra kontaktytor, t ex ”mina sidor” på webben. Bolaget strävar att vara inkluderande, t ex ska bolagets egna lokaler inventeras ytterligare för att kunna komplettera med hjälpmedel som underlättar vid funktionsnedsättning. representanter tänka på att hjälpmedel, såsom stöd för hörselsvaga finns tillgängliga vid hyresgästträffar.

Ytterstadsarbete

I Familjebostäders uppdrag ingår att bidra till positiv utveckling i ytterstaden, med särskilt fokus på Rinkeby, Farsta och Rågsved, områden där bolaget har ett stort fastighetsbestånd.

I Rinkeby färdigställs 2016 bolagets satsning på Rinkebystråket, en ny stadsgata med butiker och träffpunkter. Arbetsplatser är strategiskt viktigt för att stärka området, varför bolaget aktivt bl a arbetar med polisens etablering av ca 250 arbetsplatser i Rinkeby. Utöver nya arbetsplatser som skapar underlag för annan affärsverksamhet kommer satsningen leda till en ökad trygghet för invånarna. I planeringen ingår även satsningar på utemiljö för att öka områdets skönhet och attraktivitet, ett arbete som bolaget planerar att genomföra i samråd med de boende och en landskapsarkitekt. För ett aktivt föreningsliv behövs tillgång till bra och ändamålsenliga lokaler. Familjebostäder kommer därför fortsätta ta stort ansvar för stadsutvecklingen i Rinkeby. I Rågsved har bolaget ett stort, välunderhållet, fastighetsbestånd som till stor del är omgivet av vacker utemiljö. För att stärka Rågsved kommer bolaget fortsätta samarbeta med övriga fastighetsägare, som Svenska Bostäder och Ikano. En utvecklingsplan är framtagen för området kring centrum och tunnelbana för att öka närservice och trygghet. Bolaget ska vidare aktivt stödja och bidra till stadsdelsförvaltningens planer för området. Arbetet med trygghet genom bl a pilot-projektet mot

våld i nära relationer som påbörjats tillsammans med andra fastighetsägare och aktörer i samarbete med Alla kvinnors hus kommer att fortsätta och utvecklas.

Farsta är en stadsdel under stark utveckling, där Familjebostäder är en tongivande byggherre under den första etappen av de totalt 8000 planerade bostäderna. I centrala Farsta finns goda kommunikationer och ett stort utbud av servicefunktioner. Familjebostäder fokuserar därför också på området Fagersjö i Farsta där bolaget har ca 950 lägenheter. Området är vackert beläget nära sjön Magelungen men kollektivtrafiken och närservicen är i behov av utveckling. Genom att tillföra nya bostäder till området och aktivt arbeta för utveckling av närmiljön utifrån ett genusperspektiv hoppas Familjebostäder kunna förbättra områdets kvaliteter. Stadsdelsförvaltningen arbetar med att ta fram ett program för Fagersjö, och bolaget kommer att stöda och arbeta aktivt för att bidra till dess framgång.

För allt ytterstadsarbete är en framgångsfaktor att de boende tidigt involveras i planeringen. Det är viktigt att utvecklingen tar hänsyn till flera perspektiv, till exempel utifrån barn, genus och religion, samt att olika lokala grupper och personer engageras. Gemensamt för de tre tyngdpunkterna är att det offentliga rummet blivit allt viktigare i och med att Stockholms invånare blivit allt fler, och att människor idag bor på färre kvadratmeter per person än tidigare. Inom detta område behöver bolaget aktivt stödja stadsdelsförvaltningarna och bidra med resurser inom bolaget kompetens.

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

Utöver ovan angivna satsningar på bostäder och arbete kommer bolaget fortsätta engagera sig i aktiviteter för unga, t ex läsläsning och stöd till idrottsföreningar, trygghet genom att stödja t ex nattvandrare och kultur i form av satsningar på konstnärliga utsmyckningar och stöd till föreningsliv.

Fler skolor och förskolor

Då Familjebostäder är med och utvecklar ett större område eller stadsdel beaktas behovet av samhällsfunktioner såsom skolor och förskolor i nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna. Under perioden planeras byggstart för förskolor inom bl a projekten Kristineberg slott, Algoritmen och Årstafältet etapp 2. Bolaget ser det som långsiktigt viktigt att de markanvisningar som bolaget erhåller för kombinationen bostäder och förskolor/skolor tilldelas utifrån ett barnperspektiv där god miljö för lek, idrott och tillgång till natur beaktas.

Social hållbarhet

Inom ramen för bl a ytterstadsarbetet arbetar Familjebostäder aktivt för att verka för ett socialt hållbart Stockholm. Det görs tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och bolaget bidrar till och tar aktiv del i framtagna utvecklingsplaner. Även bostadsbyggandet ska ske utifrån en strävan om social hållbarhet, vilket beskrivits ovan.

Familjebostäders kunder är viktiga för bolaget. De boende ska därför garanteras information och inflytande i samband med renoveringar. Vi ska också ta hänsyn till kommande generationers behov av funktionella och hållbara lösningar. När bolaget planerar för underhåll, både för hus och närmiljö, görs det utifrån tekniska och miljömässiga behov, för att säkerställa fastighetens värde. Även hyresgästernas behov tas i beaktande och negativ påverkan ska minimeras. Bolaget planerar att ta fram en modell för att göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid stora underhållsprojekt.

Familjebostäder strävar efter att ge hög kvalitet i det löpande drifts- och underhållsarbetet liksom i servicen, varför kundservicefunktionen har utvecklats för att säkerställa bra dialog med hyresgästerna.

Under 2016 pågår ett projekt, Systematisk hyressättning, tillsammans med bl a hyresgästföreningen i syfte att skapa en modell för hyressättning med tydlighet och förutsägbarhet. Bolagets förväntning är att det färdiga arbetet ska bidra till ökad nyproduktion av hyresrätter, inte bara genom allmännyttans försorg, då modellen ska ge förutsägbarhet för långsiktig förvaltning och ägande.

Tillsammans med Stockholms Stadshus AB tog stadens bostadsbolag gemensamt fram en CSR1-strategi under 2015. Strategin kommer att ligga till grund för det sociala årsbokslut som bolaget kommer ta fram för verksamhetsåret 2016. Bolagets planerar därefter att från verksamhetsåret 2017 ta fram ett årsbokslut baserat på en vedertagen CSR-redovisning, t ex GRI2.

ETT KLIMATSMART STOCKHOLM

Att minimera miljöbelastningen är ett mycket fokuserat område för Familjebostäder. Bolaget påverkar dels direkt med egen produktion och dels indirekt genom hyresgästernas konsumtion. Implementeringen av stadens miljöprogram 2016-2019, med riktning, mål och direktiv, pågår.

Det växande fastighetsbeståndet innebär en ökad belastning på miljön. Bolaget kommer att ta fram en modell för att underlätta hållbara val vid projektering. Genom att se till helheten utifrån ett livscykelperspektiv i alla investeringar, såväl vid nyproduktion, ombyggnad och vid underhållsåtgärder, ska tillkommande miljöbelastning hållas på en så låg nivå som möjligt då materialval och byggprocessens påverkan blir tydlig.

För att säkerställa giftfria produkter så långt som möjligt ska endast material enligt Byggvarubedömningen användas i verksamheten. I nyproduktionen behöver särskilt fokus ägnas åt restavfall och transporter i samband med uppförandet, samt att projektera med förnybar energi och klimatsmarta lösningar. LCA-kalkylering blir viktigt. I befintligt bestånd fortsätter fokus på minskning av skadligt radon. För hela beståndet finns ett behov av att kartlägga vilka konsekvenser väderfenomen, såsom kraftigt regn eller snö, orkan och tromber, kan få på fastigheterna i syfte att förebygga skador.

Solceller är en teknik som Familjebostäder använder och planerar för i viss nyproduktion men som också kan installeras i befintliga fastigheter. I och med att en ”solskatt” för egenproducerad el införs från den 1 juli 2016, förlorar tekniken i affärsmässighet, sett till ekonomisk hållbarhet. Effekterna kommer att analyseras, men arbetet med att nå en 50 % ökning av el från solceller mellan 2016-2019 kommer att fortgå där det är ekonomiskt genomförbart. Familjebostäders mål är att minska den faktiska förbrukningen av energi från idag 161,2 kWh/m² till 144 kWh/m² vid utgången av 2019. Plan för detta behöver tas fram där fokus kommer ligga på fastigheter med högst potential. Familjebostäder har en vision - att minska den faktiska koldioxidbelastningen i befintliga fastigheter motsvarande tillkommande belastning i nyproduktion så att nyproduktionen blir klimatneutral ur ett energiperspektiv. Bolaget planerar för att inleda en dialog och samarbete med Fortum Värme i syfte att se om vi tillsammans kan hitta lösningar för att minska koldioxidutsläppen.

¹ Corporate Social Responsibility, på svenska vanligen *företagets samhällsansvar*

² Global Reporting Initiative

Genom att aktivt arbeta med parkeringsplatser, infrastruktur för bilpooler och elbilar samt med cykelfrämjande åtgärder kan skadliga utsläpp minskas. Ett särskilt utvecklingsprojekt kommer att hantera frågan och se till hela fastighetsbeståndet. Bolaget använder givetvis miljöbilar i sin egen verksamhet.

Familjebostäder har arbetat aktivt med att möjliggöra insamling av matavfall och 52 % av bolagets lägenheter har 2016 tillgång till detta. Målet är att 100 % ska ha tillgång år 2019, vilket förutsätter att avfall kan sorteras t ex optisk som med den ”gröna påsen”. För att öka den faktiska insamlingen behövs åtgärder. Bolaget har tagit kontakt med Stockholm Vatten för att samverka och genomföra informationskampanjer, både allmänna och särskilt riktade, det sistnämnda i områden med hyresgäster som t ex inte känner till det svenska insamlingssystemet. Att engagera hyresgäster till att vara ambassadörer och aktivt prata för vikten miljömedvetenhet är en framgångsfaktor.

Inom det ekologiska hållbarhetsarbetet planerar bolaget att pröva att införa ”ekologiska jobb” i form av visstidsanställningar. Under 2016 utökar bolaget med en egen trädgårdsmästare som utöver den allmänna utemiljön kommer att få i uppgift att engagera boende i den egna gårdsmiljön. Bolaget ska även fortsätta se över möjligheterna till att ta fram vertikala trädgårdar och erbjuda plats för egen odling.

ETT DEMOKRATISKT HÅLLBART STOCKHOLM

Förbättra lokalutnyttjandet

Bolaget bedriver sin verksamhet till största del i egna lokaler. En översyn har påbörjats, vilken omfattar placeringar av stödfunktioner samt lokalisering av besökskontor och områdeskontor. Målet är att uppnå effektiviseringar ur ett ekonomiskt och ekologiskt perspektiv i kombination med ett effektivare arbetssätt och hög tillgänglighet, vilket bl a skett i Rinkeby där bolaget samlokaliserat sig med Kulturförvaltningen.

Tillsammans med övriga bostadsbolag, under ledning av Stadsholmen, pågår ett arbete med att ta fram en modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler.

Under 2016 kommer Familjebostäder att arbeta fram en uthyrningsstrategi för Årsta och Gubbängens centrum samt Älvsjö torg. Denna kommer, tillsammans med en enklare marknadsundersökning, att ligga till grund för arbetet med att säkerställa att det erbjuds en bra framtida mix av service och handel som underlättar vardagen och ger trivsel för de boende och andra som rör sig i området. För Årsta centrum, som är kulturmärkt, har en vårdplan tagits fram som bland annat ger anvisningar i arbetet med att göra Årsta bibliotek mer tillgängligt. Under ytterstadsarbetet ovan beskrivs även behovet av att bidra till utveckling av centrum belägna inom bolagets tyngdpunkter; Rågsved, Rinkeby och Farsta/Fagersjö.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Dialogen med bolagets hyresgäster och stadens medborgare är en viktig del i bolagets arbete med att bidra till områdes- och stadsutveckling. Det finns också kontinuerlig samverkan och dialog med Hyresgästföreningen, men Familjebostäder ser även behovet av att utveckla dialogen med boenden som inte representeras av dem. Idag genomför bolaget bl a gårdsträffar för att ha dialog med hyresgäster om t ex förändringar, som blir bättre och går mycket enklare om boende i området inte bara fått kontinuerlig information utan även fått vara med och ge synpunkter. Bolaget vill utveckla

sitt sätt att arbeta och hitta nya modeller för att möta de boende där de befinner sig. Sociala medier skulle kunna användas mer aktivt. Idag deltar bolaget vid aktivitetsdagar, såsom Fagersjödagen, men det kan tas vidare till att även omfatta deltagande vid öppna hus på t ex skolor, förskolor, dagcenters och olika föreningsmöten. Genom sådana satsningar kan grupper som har låg representation vid vanliga informationsmöten, t ex arbetande föräldrar och singlar, invandrarkvinnor, ungdomar och funktionsnedsatta, komma att bidra med idéer och förslag. En ytterligare förhoppning är att bygglovs- och detaljplaneärenden inte överklagas i samma omfattning som idag om de boende fått vara med i processerna.

Familjebostäder kommer att fortsätta med Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll. Genom modellen ökar inflytandet över det egna boendet, då åtgärder kan tidigareläggas mot tilläggshyra och senareläggas mot avdrag. Hyresgästen kan också uppgradera vitvaror och kök mot tillägg. Erbjudandet kommer att utvecklas under budgetperioden.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Familjebostäders målsättning är att vara en attraktiv arbetsgivare som lockar och behåller talanger och kompetenser. Rekrytering ska ske utifrån kompetens, med särskilt beaktande att främja mångfald och jämn könsfördelning. Kartläggning av anställningsvillkor ska genomföras för att säkerställa att inte diskriminering sker.

En ny HR-strategi tas fram tillsammans med genomförandeplaner i syfte att stärka bolaget som en modern och attraktiv arbetsgivare med tydliga karriärvägar och ett spännande uppdrag. Utmaningen 2016 är att det är hög konkurrens om personal inom vissa fastighetsrelaterade områden, t ex projektledare för nyproduktion, vilket gör att rekrytering tar tid. Det är viktigt att stärka Arbetsgivarvarumärket genom att t ex samverka med skolor och universitet, erbjuda traineejobb samt spännande teman och handledning för examensarbeten.

Genom att stärka chefs/ledar- och medarbetarskapet, tydliggöra mål, skapa strukturer för kompetensutveckling och karriär samt erbjuda moderna och marknadsmässiga villkor i en stimulerande miljö ska Familjebostäder öka Medarbetarindex och minska sjukfrånvaron. Målsättningar kommer att tas fram under perioden.

Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Familjebostäders verksamhet ska i alla delar vara fritt från diskriminering och fullt ut stå bakom de mänskliga rättigheterna och principen om icke-diskriminering.

Det traditionella arbetet med anti-diskriminering har genomförts inom ramen för tillgänglighetsfrågor och hyresgästernas bo-inflytande samt internt inom området för jämställdhet och medarbetarnas delaktighet och inflytande på sitt arbete. Inriktningen har vilat på ett tänkesätt om att avståndstagande från alla typer av diskriminering exempelvis ras, kön och sexuell läggning är en självklarhet. Det stämmer förhoppningsvis, men för att ta reda på det ska bolaget ta fram sk jämnlighetsdata genom att genomföra enkäter, mot t ex hyresgäster och medarbetare, och granska och processa tillgänglig offentlig statistik.

Vid nyanställningsintroduktion är bolagets arbete för anti-diskriminering ett viktigt moment för att säkerställa att alla tar till sig Familjebostäders värderingar. Ett kompetensutvecklingsprogram som omfattar alla anställda planeras för att tydliggöra vikten av jämställdhet, integration och demokrati.

I detta program ska ett normkritiskt tänkande vara ett moment. Ett program som tar sikte på dessa frågor, inte minst normkritiskt tänkande, tror Familjebostäder kan bidra starkt positivt vid nyproduktion och stadsdelsutveckling.

Bolaget kommer särskilt under perioden att fokusera på integrationsarbetet, då Familjebostäder har sina tyngdpunkter i områden med en stor andel nya svenskar. Genom ett aktivt arbete kan bolaget bidra till att stärka de mänskliga rättigheterna utifrån bland annat att stärka det ekonomiska och sociala perspektivet. Det sker genom aktiviteter, t ex läxhjälp och arbetslivserfarenhet genom praktik och visstidsanställningar. Genom att vända sig till alla, utan att missgynna någon grupp, kan bolaget bidra med att stärka och utveckla individer som annars har svårt att komma ut på arbetsmarknaden.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Jämställdhet ska vara en självklarhet i Familjebostäders verksamhet. Både internt, i fråga om personalpolitik, och i fråga om den bedrivna fastighetsverksamheten. Bolaget gör, som framgår ovan, många insatser för social hållbarhet, och utgångspunkten är att resurser ska fördelas så att ingen missgynnas.

För att uppnå detta krävs ett ifrågasättande och kritiskt tänkande utifrån norm. Ett exempel på jämställdhetsarbetet är att bolagets nu aktivt söker sommaraktiviteter för ungdomar i bolagets tyngdpunkter som attraherar flickor, t ex 4H gårdsverksamhet. Även om bolaget inte vill sätta könstillhörighet på aktiviteterna, och har i avtal med utförare krav på jämställdhet, så kan det konstateras att det aktiviteter såsom fotboll och boxning väljs av övervägande del pojkar.

Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Bolaget håller på att utveckla en strategi för att säkerställa att barnperspektivet beaktas i all nyproduktion och ombyggnad. Arbetet med programmet för Kultur i Ögonhöjd fortsätter, där bolaget även fortsättningsvis avser att arbeta med barn och ungdomar vid utsmyckningar och utformningar.

2016-03-24

Anette Sand
VD