



KONTAKT

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

VD-kommentarer avseende budget 2017 – AB Familjebostäder

A. Sammanfattning av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare! Familjebostäders uppdrag att bygga och förvalta goda bostäder betyder mer än bara ett tak över huvudet. Familjebostäder ska fortsätta bidra till en långsiktig hållbar utveckling av Stockholm, med demokrati, miljö, ekonomi och social hållbarhet i fokus.

Ökad bostadsproduktion är fortsatt det högst prioriterade målet. Totalt arbetar bolaget idag med 33 konkreta projekt till ett värde om ca 12 miljarder kronor. Under 2017 färdigställs ca 170 lägenheter och ca 780 byggstartas. Målet att byggstarta 1 000 nya lägenheter per år kan troligtvis hos Familjebostäder uppnås redan 2018. Fortsatt i fokus är produktionskostnaderna och att effektivisera produktion för att nå rimliga hyror i nyproduktion. För befintligt bestånd fortgår det viktiga arbetet att skapa ett accepterat och förutsägbart system för hyressättning tillsammans med Hyresgästföreningen.

Under 2017 kommer Familjebostäder att arbeta för att bidra till att ökade flyttkedjor. Familjebostäder fortsätter och förstärker arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, t ex olaga andrahandsuthyrningar. Antal lägenheter som friställs vid strukturerat arbete mot oriktiga hyresförhållanden är betydande sett till antalet omsatta lägenheter totalt i bolaget.

Arbetet med stadsutveckling och nyproduktionsprojekt ska ske utifrån ett integrerande och feministiskt perspektiv med inkludering som grund. Bolaget kommer aktivt att samarbeta med stadsdelsförvaltningarna och bidra till de lokala handlingsplanerna. Ett särskilt fokus på Rågsved är inarbetat i bolagets plan för 2017 samtidigt som bolaget fortsätter arbete med att utveckla Rinkeby. Inom Farsta stadsdel kommer Familjebostäder göra särskilda satsningar på Fagersjö och planerar att förstärka den medborgardialog som stadsdelen för med de boende i syfte att bidra till ett tryggare och en mer levande stadsdel. Att utveckla dialogen med hyresgästerna är ett viktigt mål för 2017, med ökad delaktighet och inflytande i fokus.

Ett ansvarstagande företag med tillväxt och expansion som uppdrag måste särskilt fokusera på klimat och miljö. Bolaget fortsätter att effektivisera den egna energianvändningen och bidrar också till hållbar energiproduktion genom samverkan med Fortum och installation av solceller. Ekosystemtjänster, uppmuntra till återbruk och underlätta användandet av miljövänliga färdmedel är några områden bolaget kommer att arbeta med. Ett viktigt verktyg i utvecklingen mot minskade klimatutsläpp är att se till byggnadens hela livslängd utifrån ett miljöpåverkansperspektiv, då byggprocessen blir allt viktigare för att minska klimatpåverkan. Familjebostäder kommer att delta tillsammans med bl a KTH och IVA i framtagande av en modell för livscykelanalys. Målet är

hållbara investeringar där den ekonomiska livskostnadsanalysen tillsammans med ekologisk livscykelanalys utgör beslutsunderlag.

Den digitala utvecklingen följs noggrant av bolaget genom bland annat omvärldsbevakning och nätverkande. Flera administrativa utvecklingsprojekt pågår, bl a implementering av ett nytt fastighetssystem inom projekt Vera. Nya, utvecklade och moderna systemen är en del i att möjliggöra effektivare och bättre tjänster mot våra kunder.

Kultur ska få ta större plats än idag, och genom samverkan med Stockholm konst ska konsten i nyproduktionen utvecklas. Det arbete som *Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm* gör ska tas till vara och användas som stöd och inspiration inom bolagets sociala uppdrag.

För att säkerställa utrymme till investeringar har bolaget fortsatt fokus på effektivitet i kärnverksamheten. Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och utveckling av HR-funktionen pågår. Målet är ökad delaktighet och engagemang. Att uppmuntra och ta till vara idéer kommer att ge bättre arbetssätt, effektivare processer och högre driftnetton.

B. Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den svenska ekonomin utvecklas fortsatt något starkare än världsekonomin där utvecklingen går fortsatt långsamt. Det finns faktorer som kan påverka ekonomin på sikt, såsom Brexit och utgången av valet i USA. Utifrån en ekonomisk riskanalys är en ränteuppgång det som på kort sikt bedöms påverka Familjebostäder mest.

Den svenska, och då särskilt Stockholms, bostadsmarknad har fortfarande ett stort utbudsunderskott i förhållande till efterfrågan. Prisnivån på ägda bostäder ökar fortfarande, om än i lägre takt, och ligger på nivåer som många inte kan efterfråga. För hyresbostäder finns inte någon marknadsrelaterad vakansgrad och omflyttningen är förhållandevis låg. Stimulanser till ökad omflyttning diskuteras på statlig nivå, t ex slopat tak för uppskjuten reavinstdskatt. Även stimulanser för produktion av hyresrätter diskuteras och har delvis införts, dock inte av sådan karaktär att det påverkar Familjebostäder.

Kostnadsutvecklingen för nyproducerade bostäder har inte avstannat, Sverige har EU:s högsta byggpriser skriver Dagens Industri den 14 november. Det innebär att bolaget fortsätter att arbeta med att t ex hitta nya upphandlingsformer och att öka konkurrensen inom bl a upphandling för att hålla kostnader nere, detta utan att äventyra kvalitet och hållbarhet.

Enligt konjunkturbarometern i januari 2016 ansåg två av tre företag inom bygg och anläggning att bristen på arbetskraft är det största hotet mot ökad bostadsproduktion. Det finns inte tillräckligt med resurser att utföra arbetet, och de resurser som finns är till hög kostnad. För fastighetsbranschen är det också påtagligt eftersom man delvis konkurrerar om samma kompetens. Familjebostäder är i ett expansionskede samtidigt som ett generationsskifte pågår.

Familjebostäder är ett bolag i förändring. Ledstjärnan för förändringsarbetet är *Redo för fler kunder och fler kvadratmeter*. Under hösten 2016 har bl a två viktiga verktyg implementerats. En ny styrmodell för intern verksamhetsplanering, med uppdragskort i fokus, har tagits fram med utgångspunkt från bolagets ägardirektiv. Den nya modellen förenklar resultatstyrningen och skapar större tydlighet i organisationen och kommer att vidareutvecklas under 2017. Därutöver har ett nytt

Samverkansavtal tagits fram tillsammans med de fackliga representanterna, med målsättning att öka medarbetarnas delaktighet och inflytande.

Under 2017 kommer bolaget att stärka och utveckla HR-frågorna. HR förstärks och bildar en mer strategisk funktion vilket ligger i linje med bolagets långsiktiga mål att stärka och utveckla medarbetarskap, ledarskap och vårt arbetsgivarvarumärke. Rekrytering av en avdelningschef pågår.

C. Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Familjebostäder kommer under 2017 fortsätta att öka nyproduktionen av bostäder i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsmål. Under 2017 planeras byggstartar för 780 nya bostäder och antalet färdigställda bostäder beräknas uppgå till drygt 170. Under året planeras även för fyra större ombyggnationer i befintligt bestånd. Bolagets budgeterade investeringar för 2017 uppgår till 2,2 mdr varav 1,5 mdr utgör investeringar i nyproduktion och 0,7 mdr i ombyggnation och aktiverat underhåll. Den samlade investeringsvolymen är mer än dubbelt så hög som prognosen för 2016.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög i Stockholmsområdet vilket gör att bolaget framåt inte ser några risker idag för marknadsmässiga vakanser i bostadsbeståndet. Vakansgraden är också en effekt av att hyrorna för hyresrätter generellt är rimliga. Då hyror för nyproduktion baseras på produktionskostnaden är det mycket viktigt att fortsatt ha fokus på att hålla byggkostnaderna nere så att inte nyproduktionen riskerar att drabbas av höga vakanser i samband med en lågkonjunktur. Även på lokaler bedöms den marknadsmässiga vakansgraden vara fortsatt låg med målsättning om maximalt 4 %.

Bolagets målsättning är som den beskrevs i treårsplanen att fastighetsvärdena ska öka 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. Under 2017 fortsätter det pågående arbetet med att effektivisera verksamheten för att öka kundorientering, produktivitet och lönsamheten samt säkerställa bolagets förmåga att ta hand om det utökade bostadsbeståndet. Ur ett planerings- och uppföljningsperspektiv innebär det ett ökat fokus på intäkter, driftnetto och genomförandekraft av investeringsprojekt. Det ställer krav på en förbättrad ekonomistyrning som ska ge bolaget möjlighet att operativt mäta effektivitet och kvalitet både ur ett kundperspektiv och utifrån hur väl våra interna arbetsprocesser fungerar.

Systemutveckling pågår kontinuerligt i bolaget. Tyngdpunkt 2017 är ett nytt fastighetssystem inom ramen för projektet Vera. Arbetet med implementeringen kommer att pågå under hela 2017 inför en planerad driftstart i mars 2018. Projektkostnaderna för Vera belastar bolagets resultat löpande och uppgår i budgeten för 2017 till 12 mkr. Kontinuerlig utveckling sker även i övriga verksamhetssystem med fokus 2017 på beslutsstödssystemet Kompassen tillsammans med projektstyrningsverktyget Antura.

Den ekonomiska utvecklingen för 2017 är stabil trots att intäktsutvecklingen i befintligt bestånd är låg med en förhandlad hyreshöjning för 2017 på 0,73 % samtidigt som bolaget har ökade driftskostnader främst till följd av prisökningar. Det pågående effektiviseringsarbetet med ett ökat fokus på intäktsutveckling och driftskostnader tillsammans med bidrag från våra nyproducerade och färdigställda bostäder ger dock en ökad omsättning och ett förbättrat driftnetto jämfört med prognoser för 2016.

Soliditeten är fortsatt hög och stabil och bedöms i budgeten till 58 % per 31 december 2017 vilket ger bolaget väldigt goda förutsättningar till fortsatt expansion.

Budgeterat resultatutveckling

Familjebostäders budgeterade resultat bedöms uppgå till 310 mkr. Resultatet är 5 mkr bättre än resultatkrav i ägardirektiv men lägre jämfört med prognosen för 2016. Det lägre resultatet jämfört med 2016 hänförs främst till den kostnadsökning vi ser avseende våra driftskostnader, högre avskrivningar till följd av ett utökat bestånd samt en bedömd nedskrivning hänförlig till ombyggnadsprojekt.

Budgeterade intäkter

Hyresintäkterna bedöms i budgeten för 2017 öka med knappt 2 % till 1 799 mdr. Tillkommande driftnetton för färdigställda lägenheter under perioden bidrar till den positiva utvecklingen tillsammans med bedömd hyresutveckling.

Budgeterade kostnader

Budgeterade driftskostnader för 2017 ökar med 2,5 % jämfört med prognosen för 2016. Taxebundna mediakostnader för värme, el, vatten och avfallshantering ökar med 1,7 % främst till följd av prishöjningar. I de administrativa kostnaderna ingår kostnader för projekt Vera med 12 mkr. Övriga förvaltningskostnader avseende underhåll ligger i nivå med prognos 2 medan tomträttsavgälder ökar till följd av ökat bestånd. Totalt uppgår budgeterade förvaltningskostnader (media, administration, underhåll, tomträttsavgälder och fastighetsskatt) till 962 mkr vilket är en ökning med 2,6 % jämfört med prognosen för 2016.

Budgeterade kostnader för av- och nedskrivningar uppgår till 414 mkr vilket är en ökning med nästan 17 % jämfört med prognos 2 2016 och 20 % jämfört med 2015. I budgeten för 2017 ingår dock en bedömd nedskrivning hänförlig till två ombyggnadsprojekt vilket förklarar en stor del av ökningen utöver ökade avskrivningar för tillkommande bestånd. Ett av projekten reserverades för i treårsplanen och ytterligare ett projekt har tillkommit under hösten 2016. Pågående utredningar indikerar på betydande kostnadsökningar till följd av brister i utförda entreprenader. En bedömning har gjorts i budgeten för 2017 men kostnadsökningen är fortsatt mycket svårbedömd både till belopp och i tid.

Budgeten för central administration ligger i nivå med tidigare år och uppgår till 85 mkr. I budgeten ingår kostnader för Stockholmsjobb.

Budgeterade finansiella kostnader

Det låga ränteläget innebär lägre finansiella kostnader i budgeten för 2017 trots en ökad belåning till följd av en hög investeringstakt. Bolaget har ett bra kassaflöde, rörelsekapitalet finansierar allt underhåll, ersättningsinvesteringar och ombyggnationer. Den ökade belåningen är uteslutande hänförlig till investeringar i nyproduktion med direktavkastningskrav som överstiger låneräntan. Jämfört med prognosen 2016 bedöms de finansiella kostnaderna minska med drygt 20 % till 52 mkr och jämfört med 2015 är minskningen nästan 40 %. Den budgeterade räntenivån följer stadens underlag för ränteberäkning och uppgår till 0,9 % år 2017.

Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna 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 inkommit med svar gällande avdrag på koncerninterna lån inkomståret 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.

I bolagskoncernens bokslut för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla. Stadens bolag har i likhet med tidigare år yrkat för räntekostnaderna i lämnade deklarerationer som avser inkomståret 2014 och 2015. Ett slutligt ställningstagande från Skatteverket förväntas inom kort.

En reservering av medel kan komma att aktualiseras i samband med bokslut 2016 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 budget 2017.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Inom ramen för bolagets ackquisitionsstrategi sker förvärv när bolaget ser en möjlighet till bostadsutveckling inom ramen för Familjebostäders uppdrag. I dagsläget finns inte några konkreta förvärvsplaner avseende möjliga bostadsutvecklingsprojekt, men det förs en dialog med Fastighetskontoret om förvärv av en fastighet i Rinkeby där Rinkeby Folketshus är beläget.

D: Stora projekt och investeringar

Familjebostäders projektportfölj omfattar idag 6 nyproduktionsprojekt med genomförandebeslut i styrelsen till en investeringsutgift om drygt 1,9 mdr, samt inriktningsbeslut i ytterligare 27 projekt till ett värde i storleksordning 10 mdr. Projekt med en investeringsvolym över 300 mnkr redovisas nedan.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Brevlådan, Svedmyra 126 lgh

Produktionen pågår för fullt. Första inflytt skedde Q4 2016. Beslutad budget är 307 miljoner. Budgeten bedöms hålla. Genomförandebeslut togs i styrelse 2014-12-02 och i KF 2015-03-15. Projektet bedöms färdigställas under 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 Familjebostäder 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 en av dem.

Kabelverket DP1, 133 lgh

Produktionen har startat. Budgeten för denna etapp är 371 Mkr. Genomförandebeslut på etapp 1 togs 2015-06-15 i KF.

Kabelverket DP3– 428 lgh (Inriktningsbeslut)

DP 3, arbetet med detaljplan pågår och beräknas vinna lagakraft under 2017. Projektet kommer delas i flera etapper. Totalt är projektramen för dessa etapper ca 1 464 Mkr. Inriktningsbeslut togs i BS 2014-03-07 samt i KF 2014-05-05. Genomförandebeslut förväntas tas under 2017.

Kabelverket 11, hus 8A, 87 lgh (Studentbostäder)

Konvertering av befintlig kontorsbyggnad till studentbostäder. Projektet har brutits ur DP3 och produktinen pågår för fullt. Genomförandebeslut togs i BS 2015-12-01. Budgeten är 130 Mkr. Projektet bedöms färdigställas under 2017.

Rösträknaren, Årstastråket etapp 1, Årsta 187 lgh

Gjutning av bottenplattor kommer att påbörjas Q4 2016. Beslutad budget är 620 mkr. Projektet kan komma att överstiga budget något. Genomförandebeslut togs i styrelsen 2015-08-25 samt i KF 2016-02-08

Säterhöjden, Rågsved 72 lgh samt 147 studentbostäder

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandebeslut i BS 2016-05-11. Den totala investeringen inklusive moms är 294 mnkr. Projektet kan komma att växa och därmed överstiga 300 mnkr och kommer därför att tas upp i KF. Projektet delas så att studentbostäderna planeras att byggstartas 2017 medan övriga lägenheter kommer i en senare etapp.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Sandaletten DP2, Älvsjöstaden 195 lgh

Detaljplan överklagad. Inriktningsbeslut KF 2014-12-15. Kompletterande inriktningsbeslut gällande option för nyproduktion togs 2015-06-15 i KF. Genomförandebeslut förväntas tas 2016-12-06 i bolagsstyrelse samt Q1 2017 i KF. Total investeringsram 478 mnkr. Familjebostäder och JM har gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i LM Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Bolagets andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Förutom lgh ingår ett LSS-boende samt en mindre lokal

Perstorp, Sköndal 600 lgh (varv 220 studentlägenheter)

Detaljplanen vinner förhoppningsvis laga kraft Q4 2016. Inriktningsbeslut togs i KF 2015-03-09. (Reviderat inriktningsbeslut togs 2016-04-14 i exploateringsnämnden). Genomförandebeslut på första etappen förväntas tas 2017. Investeringsramen bedöms uppgå till 1 305 mnkr totalt. På fastigheten finns Farsta sjukhem som tidigare ägdes av Micasa. Delar av lokalerna hyrs ut tillfälligt. Genomförandet förutsätter rivning av befintliga byggnader vilket betyder att nuvarande hyresgäster måste sägas upp. Projektet kommer att delas upp i fler etapper.

Magelungen Strand, Farsta 200 lgh

Planarbete pågår. Den beslutade projektramen bedöms uppgå till 440 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. BS fattade inriktningsbeslut 2014-05-27. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Hela bebyggelsen (ca 800 lgh) ligger i en detaljplan. FB har fått tilldelat ett garage på tomten som ska delas med andra. Oklart vem som ska bygga det.

Marman, Årstaberget, 220 lgh

Planstart planeras bli Q4 2016. Beslutad investeringsram 666 mnkr. Inriktningsbeslut togs 2015-12-01 BS Styrelse. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Projektet omfattar tre fastigheter. Marman 2 och 10 samt Årsta 1:7. På Marman 2 finns en befintlig byggnad med bland annat tvättstuga. Den funktionen behöver lösas.

Algoritmen, Hagastaden, 178 lgh

Ansökan om bygglov kommer att skickas in runt årsskiftet. Beslutad projektram 643 mkr. I dagsläget ingen avvikelse från ram. Styrelsen tog inriktningsbeslut 2015-12-01. Genomförandebeslut i styrelsen planeras till 2016-12-06.

Länsmannen, Enskede IP, 275 lgh varav 100 studentlägenheter

Planarbete pågår. Budgetramen är satt till 750 mkr. I dagsläget inga kända avvikelser. Inriktningsbeslut togs i styrelsen 2015-12-01. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Där finns en före detta kontorsbyggnad, en butik samt en markparkeringsyta- som bland annat servar Enskede IP. Befintlig kontorsbyggnad där det idag är en skola ska behållas medan lågdelen rivs och fler byggnader tillkommer.

Bjurö 1, Farsta Strand 220 lgh varav 90 Sthlmshus

Projektet är delat i två etapper. Etapp1 med Sthlmshusen har planerat samråd Q4 2016. Total beslutad projektram 542 mkr. Inga kända avvikelser. BS tog inriktningsbeslut 2015-12-01. Genomförandebeslut för etapp 1 bedöms 2017-08 i BS. Oklar tidplan för etapp 2.

Lådkameran (Örby 4:1), Bandhagen 180 lgh varav 80 Sthlmshus

Samråd under Q4 2016. Antagande sannolikt Q2 2017. Investeringsram 456 mnkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från ram. Inriktningsbeslut togs i BS 2015-12-01. Delas sannolikt upp i två etapper en första med Sthlmshus och en vanlig. Etapp 1 beräknas till 179 mkr. Genomförandebeslut för denna etapp bedöms till 2017-08 i BS.

Kristinebergs Slott, 190 lgh

Projektet är beroende av att SL flyttar sin bussdepå. Beslutad projektram 618 mkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från beslutad projektram. Inriktningsbeslut togs 2016-02-23 i BS. Genomförandebeslut dröjer sannolikt. Projektet skall utföras där SL-har sin bussdepå. Flytten av bussdepån har försenats. Projektet ligger nära E4:an vilket kan medföra ökade krav angående säkerhet och buller

E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Familjebostäder ökar produktionstakten och kommer år 2017 att påbörja ca 780 lägenheter i enlighet med stadens definition om gjuten bottenplatta. Med den takten bolaget har i sin projektutveckling kan det finnas möjlighet att redan 2018 nå målet om 1 000 påbörjade lägenheter per år!

Familjebostäder deltar aktivt i satsningen Stockholmshusen. Genom snabbare processer och standardisering kommer lägre kostnader att uppnås utan att försämra kvaliteten, arkitektoniskt uttryck och krav på hållbarhet. För att motverka förseningar på grund av överklaganden ser bolaget att väl förankrade underlag, där hänsyn tas till närboendes idéer och synpunkter, är en framgångsfaktor. För närvarande finns ca 450 lägenheter med inriktningsbeslut inom Stockholmshusen i bolagets projektportfölj, merparten med byggstart under 2018. Ytterligare projekt om ca 400 lägenheter förväntas tas till styrelsen för beslut i närtid.

Snart blir också ett nytt kollektivhus verklighet! Projektering pågår, där kollektivhusföreningen Kombo är engagerade i arbetet tillsammans med Familjebostäder. Projektet omfattar 30 lägenheter inom projekt Banken i Hägerstensåsen. Byggstart beräknas till kvartal 4 år 2017. Intresseanmälning till dessa lägenheter sker via kollektivhusföreningen.

För att säkra fortsatt nyproduktion behöver bolaget fortsätta utveckla sin starka ackvisitionsförmåga. För att långsiktigt påbörja 1000 lägenheter per år behövs projektidéer för betydligt fler byggrätter, minst 2000 lägenheter per år.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Studentbostäder är en angelägen bostadsform, inte minst för att Stockholm ska kunna fortsätta att attrahera och behålla högteknologisk och kunskapsintensiv verksamhet. Det finns idag knappt 1 000 studentlägenheter i projektportföljen och av de lägenheter som påbörjas 2017 är drygt 350 studentlägenheter, belägna i Farsta och Älvsjö. Alla Familjebostäders studentlägenheter har eget kök och badrum och är därmed flexibla om behov ändras på längre sikt. En för Familjebostäder viktig fråga är uthyrningen av de nya studentbostäderna. Bolaget hoppas att Bostadsförmedlingen kan ta ett samlat ansvar, och utöver uthyrning även bistå med uppföljande kontroller gentemot CSN.

När en lokal blir tomställd prövas möjligheten till omvandling till bostäder, både på kort och på lång sikt. Det kan röra sig om t ex tillfälliga bostäder för flyktingar eller permanenta gruppboenden. Inom nyproduktion planeras för närvarande för 3 nya gruppboenden i bl a Hagastaden och Nockebyhov.

Bostadsförmedlingen är en viktig samarbetspart. Till dem lämnas bolagets lägenheter för uthyrning. Det innebär både förturer och försöks- och träningslägenheter (FOT) hanteras av Bostadsförmedlingen. Under 2017 planerar vi att avsätta 135 lägenheter lämpliga som FOT-lägenheter. Stadsdelsförvaltningarna erbjuder lägenheter med förtur via Bostadsförmedlingen vid särskilda behov, men bolaget har inte vetskap om skäl till förtur, t ex boende för personer som utsatts för våld i nära relationer. Till Bostadsförmedlingen lämnas även lägenheter lämpliga för

kompiskontrakt. Bolaget planerar att lämna totalt tjugo lägenheter för detta under 2017, tio vardera för ungdomar och +65.

Nyanlända (NY)

Från och med hösten 2016 erbjuds SHIS att hyra samtliga lägenheter som tomställs med korttidskontrakt, t ex inför förestående renovering eller ombyggnation. Bolaget kommer därutöver att bistå med lägenheter till prioriterade grupper för att bistå till tak-över-huvudet garantin, både vid akuta behov och vid mer långsiktiga behov.

På lång sikt är en ökad nyproduktionstakt, med hållbara hyresrätter till rimliga hyror, den viktigaste åtgärden för att säkerställa trygga och långsiktig boende för nyanlända.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Trygghet är starkt kopplat till närområdets yttre miljö, men också till allmänna utrymmen såsom trapphus. Bolaget kommer att fortsätta satsa på att göra gårdarna tryggare och vackrare, bl a genom att se över grönytor inkl. buskar och träd. I Farsta har Familjebostäder tagit tillbaka visst trädgårdsarbete som varit utlagt på entreprenad och istället anställt egen trädgårdsmästare med bra resultat och detta arbetssätt kommer att utvärdera för att eventuellt implementeras i andra stadsdelar. Trygghetsvandringar kommer att genomföras i fler områden, tillsammans med t ex stadsdelsförvaltningen, markentreprenörer och hyresgäster. Att göra upplevelsen av trapphus, källare, miljöstugor och cykelrum mm tryggare är också ett prioriterat område.

Familjebostäder äger och utvecklar centrum i Årsta, Gubbängen och i Rinkeby. Bolaget äger också lokaler i Älvsjö Centrum. Inom Fokus Rågsved pågår ett samarbete med fastighetsägarföreningen i området och utveckling av Rågsveds centrum är en viktig del för hela områdets utveckling. Familjebostäder äger också stor del av bostadsbeståndet i Fagersjö och är där mycket aktiv i utvecklingen av området, som idag inte bara saknar spårbunden kollektivtrafik utan också service i form av t ex apotek, bankomat och postservice. *Se även vidare under lokala utvecklingsprogram nedan.*

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

Familjebostäder kommer att fortsätta bidra och delta aktivt i de lokala utvecklingsplanerna för ytterstaden. Samverkan med stadsdelsförvaltningarna ska öka ytterligare, särskilt i bolagets fokusområden. *Se även vidare under lokala utvecklingsprogram nedan.*

Skolplanering för ett växande Stockholm

Inom ramen för skolplanering så bidrar Familjebostäder idag med lokaler för drygt 40 skolor och förskolor, till en yta om drygt 19 000 m². Vid planering av nya bostäder prövas alltid behovet av pedagogiska lokaler genom avstämning med stadsdelen. Förskolor planeras för närvarande bl a inom projekt i Farsta Strand och Hagastaden.

Förbättra lokalutnyttjandet

Många lokalhyresgäster har inte behov av sina lokaler efter arbetstid. Om hyresgäster kommer in med förfrågningar om att hyra ut sina lokaler till t ex föreningsliv eller lokala eldsjälur kommer Familjebostäder med en positiv inställning pröva ärendet. Bolagets egna lokaler är också under översyn. Sedan tidigare delar Familjebostäder och Kulturförvaltningen på vissa lokaler i Rinkeby, såsom konferensrum och lunchrum. Det finns behov av nya lokaler för bolagets Farstakontor i Perstorp då befintliga lokaler ska rivas och ge plats åt bostäder, vilket medför möjlighet till nya

effektiva lösningar. Ett förslag till beslut om ny lokalisering av det nuvarande kontoret i Perstorp kommer att tas fram 2017.

Lokala utvecklingsprogram (NY)

Familjebostäder har bostäder, och därmed engagemang, i alla de av staden prioriterade stadsdelsområdena utom Skarpnäck. Idag är Familjebostäder särskilt aktiva i Rinkeby-Kista, i Rågsved inom Enskede-Årsta-Vantör och i Farsta, vilket även omfattar Fagersjö. Inom ramen för Fokus Rågsved kommer extra satsningar att göras i området. Familjebostäder planerar nya bostäder, både vanliga hyresrätter och studentbostäder, vilka tillför inte bara hem utan också befolkningsunderlag till butiker och annan service. I Rågsved kommer också satsningar att göras på trygghet i närområdet.

I Rinkeby går Rinkebystråket in i en ny fas efter invigning och det är viktigt att fortsatt stödja de etablerade butikerna och restaurangerna. Projekteringen fortgår vad gäller det nya polishuset i Rinkeby som blir ett mycket bra tillskott inte bara med tanke på arbetsplatser utan också för ökad trygghet. Därutöver arbetar Familjebostäder vidare med Fastighetskontoret för ett eventuellt övertagande av Folkets hus i Rinkeby. Med Familjebostäders redan i dag etablerade närvaro i, och kunskap om, området finns möjligheter till att utveckla fastigheten och göra den, i samarbete med stadsdelsförvaltningen, till en mer attraktiv och central plats i Rinkeby. Familjebostäder främjar även satsningar på unga genom stöd i olika former, för närvarande exempelvis till idrottsföreningar och läxhjälp i Rinkeby.

Fagersjö är för närvarande bolagets fokusområde inom stadsdelen Farsta, även om bolaget har utvecklingsprojekt i övriga stadsdelen, I Fagersjö genomfördes för några år sedan en medborgardialog som utmynnade i ett antal föreslagna satsningar. I och med framtagandet av Farstas lokala utvecklingsprogram så har även ytterligare dialoger genomförts av stadsdelen. Det framgår tydligt att de boende ser tillskott av nya bostäder som positivt och en del av utvecklingen mot ett bättre och mer sammanhållet område. Ett konkret förslag till utveckling som omfattar både bostäder, lokaler och service planeras tas fram under 2017. Förhoppningen är att kunna presentera ett förslag som innehåller 1 000 nya bostäder till Fagersjö, i blandade upplåtelseformer.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Familjebostäder är certifierade enligt ISO 14001 och övergår under 2017 till den nya, uppdaterade, standarden. Det innebär t ex att intressent- och väsentlighetsanalys blir obligatoriskt, vilket stödjer den hållbarhetsredovisning enligt GRI som bolaget kommer att upprätta med start år 2017. Inom ekologisk hållbarhet har bolaget satt målet "Familjebostäder är klimatneutralt 2021". Under 2017 kommer en strategisk plan att utarbetas för att säkerställa detta mål.

Energianvändningen är hållbar

Under hösten 2016 har ett samarbete inletts med Fortum Värme i syfte att bidra till minskade toppar i fjärrvärmesätet vilket innebär att Fortum kan minska användandet av fossila bränslen. Genom att utnyttja den värme som lagras i husens byggnadsmassa kan energiproduktionen minskas vid köldknäppar utan att komforten i lägenheten påverkas i märkbar omfattning. Under 2017, efter vintern, kommer detta att utvärderas.

I enlighet med Stockholms stads miljöprogram ska energianvändningen fortsätta effektiviseras. Målet för 2017 är att ytterligare minska energibehovet med 4 kWh per ytenhet till ett genomsnitt om 152 kWh/m²/år köpt värmeenergi. Varje fastighet följs upp separat för att tidigt se eventuella avvikelser. Energieffektiviseringar vid ombyggnationer och fortsatta satsningar på egenproducerad förnybar el, t ex solceller är några medel för att nå målet. Höga kostnader för byggnadsentreprenader samt ett lågt el-pris i kombination med solelskatten som infördes i juli 2016 gör att lönsamheten för investeringar i solcellsprojekt har minskat.

I och med att bostäder som produceras idag har förhållandevis låg energianvändning under driftskedet så har produktionsskedet kommit i fokus vid bedömning av miljöpåverkan. Rapporter har under 2016 påvisat skillnader vid Livscykelanalyser (LCA) på hus av olika material som inte är av försumbar karaktär. Familjebostäder har traditionellt uppfört byggnader i betong, men kommer de närmaste åren också uppföra hus i trä, vilka ur ett ekologiskt perspektiv ser ut att belasta miljön betydligt mindre.

Under 2016 har ett utvecklingsprojekt startats av KTH tillsammans med IVL med finansiering av Energimyndigheten för att ta fram ett verktyg för att beräkna den totala miljöpåverkan av en byggnads livscykel. Familjebostäder deltar i referensgruppen för projektet och kommer att tillämpa och utvärdera verktyget som testpiloter i utvalda nybyggnadsprojekt. Ambitionen är att ca 80 % av byggnadens klimatavtryck ska kunna beräknas. Slutmålet är att ta fram en öppen branschstandard för klimatdeklaration av ett byggnadsverk ur ett livscykelperspektiv.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Familjebostäders styrelse antog 2014 en resepolicy för bolagets personal som har ett tydligt miljöfokus.

Hållbara transporter ska underlättas. I fastigheten Framkallningen 2 genomförs ett projekt avseende upprustning av gård där det även planeras för säkra cykelparkeringar i syfte att främja cykel som färdmedel. Bolaget planerar även för att öka möjligheten till laddning av el-bilar. Vid nyproduktion utvärderas

möjligheten till bilpooler i anslutning till fastigheterna. Lådcyklar har inte Familjebostäder arbetat med tidigare, men kommer att utreda möjligheten och intresset för detta bland annat i ett miljöspetsprojekt i Nockeby, vilket kommer att certifieras enligt miljöbyggnad guld.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Grönytor är viktigt inte bara för luftkvalitet utan också för att ta hand om nederbörd vid extrema väder. Familjebostäder har genomfört en inventering utifrån perspektivet att vattennivån höjs och kommer under 2017 att göra en inventering utifrån risker vid extremväder såsom orkanvindar och kraftig nederbörd i form av regn eller snö. Utifrån inventeringen kommer riskminimerande åtgärder att vidtas.

För en hållbar markanvändning krävs att bebyggelse planeras på bästa möjliga sätt så att gröna ytor bevaras. Familjebostäders standard för utemiljö är under utveckling och grönytefaktor utgör ett viktigt verktyg för att vi ska få trivsamma och hållbara utemiljöer som gynnar biologisk mångfald. Bolaget söker aktivt efter att tillföra ekosystemtjänster i projekt.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

För att det ska vara enkelt att vara en miljömedveten hyresgäst hos Familjebostäder planeras det alltid för källsortering i nyproduktion. Även i befintligt bestånd erbjuds i princip alla hyresgäster källsortering, med undantag för vissa innerstadsfastigheter där platsbrist begränsar.

Av Familjebostäders hushåll är idag 60 % anslutna till separat matavfallsinsamling, vanligtvis via nedgrävda behållare, s k djupbehållare. Familjebostäders vidare utbyggnadsplan för separat matavfallsinsamling, genom djupbehållarsystem eller motsvarande, innebär att ytterligare 15 % av hushållen ansluts. Av utrymmesskäl är det inte alltid möjligt att få plats med separat matavfallsinsamling, t ex i innerstaden p g a tät bebyggelse. Där är optisk sortering en möjlig lösning varför Familjebostäder ser positivt på Stockholm Vattens projekt avseende ny optisk avfallsanläggning i Högdalen.

Av de 60 % anslutna hushåll som har möjlighet till att lämna sitt matavfall till separat insamling så är det dock mindre än 10 % som faktiskt gör det. Här behövs stora insatser, inte minst för att påverka attityder och kunskap i frågan. Under 2016 har bolaget bl a samarbetat med Stockholm Vatten för att samordna kommunikationsinsatser. Ett målmedvetet arbete för att öka andelen insamlat matavfall kommer att fortsätt under 2017.

Återbruk är en trend med tydligt ekologiskt inslag som växt starkare. Hur Familjebostäder kan bidra till ökat återbruk kommer att utredas under det kommande året.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Familjebostäder har satsat stora resurser på förbättrat inomhusklimatet i flera fastigheter, inte minst genom satsningar på ny ventilation. Investeringarna har även gett energieffektiviseringar och medfört minskade radonvärden. Bolaget arbetar aktivt med att både mäta och åtgärda radon för att nå miljöprogrammets mål.

Stockholms miljö är giftfri

Familjebostäder bedömer alla byggvaror som används enligt Byggvarubedömningen (BVB). Syfte är att fasa ut ämnen med farliga egenskaper ur byggprodukter. Med byggprodukter avses både byggvaror och kemiska produkter. Produkter som är godkända i BVB får inte innehålla ämnen med egenskaper enligt vissa kriterier som baseras på den europeiska kemikalielagstiftningen.

För att säkerställa att kraven efterlevs görs miljöronder på alla byggarbetsplatser, revisioner av ramavtalade leverantörer och eventuella avvikelser rapporteras med krav på åtgärd.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget planerar att erbjuda sex personer visstidsanställning (Stockholmsjobb) och minst fyra personer praktikplatser vilka tillsätts tillsammans med Arbetsmarknadsförvaltningen/Jobbtorg Stockholm. Därutöver kommer bolaget att välkomna ytterligare minst ett tiotal praktikanter och praoelever från andra samarbetspartners med fokus på bygg- och fastighetsbranschen, exempelvis praktikplatser för yrkesskolors utbildningar inom förvaltning, upphandling och fastighetsskötsel. Även grundskoleelever kan beredas prao-plats någon eller några dagar.

Ett målmedvetet arbete med att inkludera hållbarhetskrav i upphandlingar pågår. Ett exempel på socialt krav är att leverantören ska säkerställa att utförarna har kollektivavtalsliknande villkor. Ett annat krav är att leverantören ska bereda personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till sysselsättning. Lämpliga upphandlingar för att bidra med sysselsättning är upphandlingar av städtjänster i Rinkeby och Bandhagen som kommer att genomföra 2017.

Familjebostäder har anställt en trainee som biträdande projektledare på Projektutvecklingsavdelningen inom ramen för stadens traineeprogram 2017.

Feriejobb/sommarjobb (NY)

Under sommaren 2017 kommer 80 ungdomar mellan 16-19 år att erbjudas sommarjobb hos Familjebostäder. Dessa rekryteras och anställs via staden. Arbetet avser markskötsel och ungdomarna rekryteras i från, och arbetar i, områdena Tensta, Rinkeby, Farsta och Rågsved/Högdalen. Bolaget strävar efter att ha en jämn fördelning mellan flickor och pojkar. För ledning anställs 4 äldre ungdomar som arbetsledare. Därutöver rekryteras normalt ett antal ungdomar i egen regi av Familjebostäder, t ex från högskola eller universitet för mer kvalificerade administrativa uppdrag eller utredningar.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm (NY)

Ett levande område innehåller inte bara bostäder utan även en bra mix av arbetsplatser och service. Vid alla nya bostadsprojekt görs en studie av närområdet och dess behov. En självklar intressent är stadsdelsförvaltningen, som har kunskap om området och behov. Även boende ges möjlighet till inflytande. Det enskilt största arbetsplatsprojektet inom ramen för Familjebostäders projekt är, som tidigare nämnts, en ny polisstation i Rinkeby. Inom ramen för detta projekt planeras för ca 2-300 nya arbetsplatser. Även i Söderort arbetar bolaget långsiktigt för att möjliggöra fler arbetsplatser i samband med utvecklingsprojekt.

Administrativa projekt (NY)

Bostadsbolagen Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder och Micasa har idag ett gemensamt egenutvecklat fastighetssystem, Fasad, som driftas av Fasads förvaltningsgrupp (FFG). Inom ramen för projekt Vera har ett nytt standardsystem, Fast2, handlats upp under 2015-2016. Det nya systemet kommer att ha en bredare och utökad funktionalitet som skapar nya möjligheter till digitala tjänster, effektivare arbetssätt och samordning av processer och information mellan bolagen. Implementering sker under 2017-2018 i tre omgångar, med Stockholmshem först ut hösten 2017. För Familjebostäders del pågår för närvarande arbete med mallbolaget och förberedelser för den egna övergången under våren 2018. Projektet involverar många resurser. Fasad kommer enligt plan att avvecklas under 2019, då avslut och arkivering av data sker. Inga uppsägningar planeras, utan egen personal inom FFG förväntas kunna beredas nya arbetsuppgifter.

Familjebostäder är en av tre pilotorganisationer i staden som år 2017 inför eDok, ett nytt stadsgemensamt dokumenthanteringssystem. Förutom ett förbättrat och förenklat diarium kommer ärendeprocesser såsom störningsärenden och olaga andra hand samt alla styrelseärenden och remisser att hanteras via systemet.

I syfte att effektivisera bolagets inköpsrutin pågår en förstudie avseende implementering av Agressos inköpsmodul. Studien fokuserar på kartläggning av alla delar inom inköpsprocessen. Ett underlag för beslut kommer att överlämnas till företagsledningen under 2017.

Digitalisering är en del av både nutid och framtid och en viktig förutsättning för Familjebostäders utveckling. Flera projekt pågår, allt från förbättrad mobilitet med stöd av projektstyrningsverktyget Antura, till att säkerställa ett brett tjänsteutbud via stabila fiberanslutningar för bolagets hyresgäster. Kundkontakten blir allt mer digitaliserad varför bolagets e-tjänster är under ständig utveckling. Under 2017 planeras införande av digitala signeringar för vissa kontrakt, t ex smålokaler. Stadens projekt *ny gemensam IT-service* (tidigare GSIT 2.0) förväntas också vara en möjliggörare för fortsatt digital tjänsteutveckling.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Familjebostäder arbetar aktivt med att tillgängliggöra sitt utbud av bostäder, insatser och service för Stockholms behov. Utifrån begreppet feministisk stadsplanering kommer en modell tas fram för att säkerställa en för alla inkluderande stadsplanering. Rinkebystråken är ett projekt som har haft ett feministiskt perspektiv på utformningen av stadsmiljön. Bolaget söker aktivt samarbeten som skapar möjlighet utveckla kvinnligt företagande i fokusområdena.

Satsningarna på sommarlovsaktiviteter år 2016 har varit positivt efter en medveten strävan att erbjuda aktiviteter riktar sig till båda könen. Totalt sett deltog fler pojkar än flickor, 55 % mot 45 %, men uppfattningen är att det är en förbättring, även om inte mätning tidigare genomförts av bolagets samarbetspartners. Målsättningen är att få en ännu jämnare fördelning 2017.

Allt stöd till samarbetspartners, t ex idrottsföreningar, har krav på jämlikhetsperspektiv i avtalet. Där stöd utgår per deltagare rapporteras oftast deltagarna uppdelade i kön. Vid större arrangemang utan anmälningslistor, såsom Rågsvedsdagen eller invigningar, sätts programmet utifrån ett jämställdhetsintegrerat arbetssätt.

En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering (NY)

Inga former av diskriminering ska få förekomma hos bolaget. Mänskliga rättigheter ska beaktas. Internt kommer det genomföras utbildningsinsatser under 2017. En plan för uppföljning och kontroll av att vår värdegrund respekteras kommer upprättas.

Familjebostäder strävar starkt efter inkludering. En könsuppdelning kan riskera att vara diskriminerade i sig eftersom det kan exkludera t ex transsexuella personer eller personer som uppfattar sig som varken kvinna eller man. Interna dialoger behöver genomföras för att säkerställa att alla bemötanden och statistikinsamlingar sker på ett icke-diskriminerade sätt.

Familjebostäder kommer att arbeta med hållbarhetsredovisning från och med år 2017, i vilken mänskliga rättigheter särskilt fokuseras. Etiska krav finns redan idag med i bolagets upphandlingar. Plan för djupare uppföljning och kontroll kommer att tas fram, som inkluderar ett bredare perspektiv.

Familjebostäder har över 19 000 lägenheter. Bland en liten del av hyresgästerna förekommer diskriminering och brott mot mänskliga rättigheter. I kundmöten kan medarbetare som arbetar direkt mot kund möta personer som uttrycker sig nedlåtande och rasistiskt om t ex grannar. Det förekommer våld i vissa hem. Bolaget arbetar förebyggande för att anställda som arbetar direkt mot

kund ska kunna hantera uppkomna situationer, stöd och utbildning ges också. Socialtjänsten ska kontaktas vid misstanke om brott såsom t ex kvinnomisshandel.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Engagemang och arbetsglädje ska prägla alla Familjebostäders medarbetare. Att ytterligare stärka bolagets arbetsgivarvarumärke är en strategisk framgångsfaktor för att klara de rekryteringar som bolaget står inför. Av bolagets personal är nästan 20 % födda 1955 eller tidigare, och kan gå i pension under 2017. Bolaget är således mitt inne i ett generationsskifte samtidigt som den kraftigt ökade tillväxten i nyproduktion medför ytterligare rekryteringsbehov. Bolaget strävar efter att ha egen personal för utförandet där det är effektivast med hänsyn till ekonomi och kvalitet.

Både ledarskapet och medarbetarskapet är under utveckling. Ett ledarskapsprogram har startats och kommer att fortsätt under 2017. Den viktiga HR-enheten kommer förstärkas och bilda en egen avdelning med chef placerad i bolagets ledningsgrupp.

Familjebostäder har totalt sett fler kvinnliga chefer än manliga. Bolaget strävar efter en jämn fördelning, men rekrytering sker i slutändan alltid utifrån kompetens. I ledarskapsutbildningen kommer rekrytering vara ett delmoment, med fokus på kompetensbaserad, icke-diskriminerande, rekrytering.

Arbetsvärdering av bolagets befattningar kommer att genomföras i början av 2017 och därefter sker en marknadsjämförelse av lönerna som inkluderar en jämställdhetsanalys. Sjuktagen har ökat under 2016 och analys av bakomliggande orsaker och att ta fram åtgärder pågår i syfte att säkerställa ett hållbart arbetsliv så långt som möjligt.

Sedan oktober 2016 har ett nytt fackligt samverkansavtal implementerats. Målsättningen med det nya avtalet är att skapa större delaktighet och möjlighet att påverka. Förväntad effekt är ökad trivsel, förbättrade arbetssätt och ökad innovationskraft. Bolagets APT-möten har därför utvecklats. Det nya samverkansavtalet ligger i linje med stadens nya personalpolicy. Utvärdering av det nya avtalet kommer att ske hösten 2017. Bolaget och de fackliga företrädarna kommer att samarbeta inom fler områden i syfte att tillsammans göra Familjebostäder till en modernare och ännu mer attraktiv arbetsplats.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Familjebostäder har sedan många år ett målmedvetet och strukturerat arbete för ökad tillgänglighet. Vid nyproduktion finns en tydlig standard som ska följas, vilken också följs så långt som möjligt vid ombyggnader. Bolagets strategigrupp för tillgänglighet upprättar varje år en plan för bolagets tillgänglighetsarbete utifrån stadens program för delaktighet. Utbildningsinsatser har genomförts under 2014-2016, och dessa kommer att fortsätta 2017. Ett skyltprogram för nyproduktion ska tas fram som en del av god tillgänglighet. Bolaget fortsätter att systematiskt gå igenom alla fastigheterna med fokus på entré och gemensamma utrymmen för att kartlägga de åtgärder som inte kräver större ombyggnad, såsom färgsättning etc. En checklista är under framtagande för att säkerställa att tillgänglighet alltid beaktas och åtgärder genomförs när det är möjligt och rimligt med hänsyn till fastigheternas olika förutsättningar. Barnperspektivet utifrån tillgänglighetsaspekter ska särskilt beaktas.

Familjebostäders egna verksamhetslokaler och arrangemang, såsom informationsträffar, kommer under 2017 att genomlysas för att säkerställa god tillgänglighet.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Engagemang på lokal nivå utvecklar Familjebostäder till att bli ännu bättre. Därför är hyresgästerna en av våra viktigaste intressenter. Ett projekt pågår avseende förnyat arbetssätt inom boendeinflytande. Ökad digitalisering kan vara ett medel för att höja de boendes inflytande och därmed stärka demokratin, varför bolaget särskilt ska titta på digitaliseringens möjligheter. Målsättningen är att öka hyresgästernas delaktighet vad gäller sitt eget boende och närområde, även de som inte representeras av hyresgästföreningen. Arbetssättet ska också bidra till ökad lyhördhet från Familjebostäders sida om behov och önskemål. Grad av standardhöjning ska där det är möjligt kunna väljas i samband med upprustningar. Önskemål om stadsodling ska utredas och förslag tas fram där förutsättningar finns.

Stadsövergripande arbete med social hållbarhet (NY)

Familjebostäder har fastigheter i hela Stockholm, men med en större relativ andel i ytterstadsområdena Rinkeby, Högdalen-Rågsved och Farsta/Fagersjö. I dessa områden bedrivs ett aktivt arbete med sociala hållbarhetsfrågor. Bolaget har tagit del av för bolaget relevanta rapporter från hållbarhetskommisionen under året och delar i stort kommissionens uppfattning om fakta och behov. Inom ramen för delrapporten *Medborgare och mandat* konstateras att det är viktigt att de grupper som vanligen inte hörs behöver identifieras och ges utrymme till dialog för att inte förstärka utanförskapet. Familjebostäders arbete med att utveckla boendeinflytandet utgår ifrån bland annat detta.

Utbildning, arbete, bostad och ett socialt sammanhang är några av grundstenarna för bra livsvillkor. Att bidra till bostadsförsörjningen är ett för Familjebostäder tydligt uppdrag, och kommissionen pekar också på att bostadsbyggandet ska bidra till minskad boendesegregation genom att innovativa boendelösningar prövas. Detta kommer Familjebostäder titta närmare på och utveckla, inte minst ur en feministiskt och inkluderande perspektiv. I flera av kommissionens delrapporter diskuteras behovet av fysiska mötesplatser. Det offentliga rummet behöver ges mer utrymme, inte bara genom samlingslokaler för t ex kultur och idrott utan även för väl gestaltade trygga offentliga platser där människor kan mötas, t ex gator och torg. Familjebostäder kan göra en del inom ramen för sitt uppdrag, men det är viktigt att Stadsbyggnadskontoret håller ihop helheten vid varje stadsutvecklingsprojekt så att förutsättningar för integration, kultur och delaktighet byggs in i den fysiska strukturen.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning (NY)

Familjebostäder upphandlar varor och tjänster för miljardbelopp varje år, inte minst byggentreprenader för nyproduktion. Upphandling är viktigt, inte bara för kostnadseffektiviteten, utan också för att främja konkurrensen. Ett balanserat kravställande är därför angeläget, så att många seriösa aktörer har möjlighet att lämna anbud och bolaget skulle önska att fler entreprenörer lämnade anbud än idag. Byggproduktion i Stockholm är i en högkonjunktur med underskott av entreprenörer. Många väljer därför att inte lämna anbud vid offentliga upphandlingar då det anses krångligt och tidsödande. Parallellt med att utveckla förfrågningsunderlagen och göra de så enkla som möjligt utan att frångå LOU pågår en studie. Familjebostäder har gett en student i uppdrag att utreda anledningen till varför potentiella anbudsgivare som initialt visat intresse för annonserade upphandlingar valt att inte lämna anbud. Detta sker genom en kartläggning av upphandlingar där tre

eller färre anbud inkommit. Frågor kommer att ställas till de företag som tagit hem förfrågningsunderlaget men valt att inte lämna anbud.

Därutöver fortsätter arbetet med att få utländska aktörer intresserade av att lämna anbud, bland annat genom samverkan med Stockholm Business Region (SBR) och SABO.

Stadens program för inköp och upphandling med tillämpningsanvisningar är under implementering i bolaget. Utöver uppdraget att fortsätta identifiera alternativa former för genomförande och upphandling så kommer en modell för hur kartläggning av leverantörskedjor ska kunna genomföras att tas fram. Målsättningen är bland annat att utveckla ett arbetssätt för att göra analys av vilka hållbarhetsfrågor som har högst riskvärde i kedjan, för att sedan göra systematiska uppföljningar. Samverkan med leverantörer är en viktig del, där vi kan stödja med information och revisioner. Uppföljningen kommer att vidgas från att idag bland annat fokusera på motverkandet av svart arbetskraft (krav på ID06) och giftfria produkter (genomför miljörevisioner) till att säkerställa mänskliga rättigheter i ett vidare perspektiv. De leverantörer som inte redan har ett väl utarbetat och dokumenterat kvalitets- och hållbarhetsarbete enligt en standard som t ex GRI ska ges extra stöd och fokus. Ett arbete med att inom upphandlingsenheten utveckla den egna kompetensen inom mänskliga rättigheter har inletts.

Stockholm den 16 november


Anette Sand
VD