

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

I 80 år har Familjebostäder erbjudit stockholmarna trygga hem där människor trivs. Ett framåtutlutat bostadsbolag som med fokus på tillväxt i kombination med hållbar stadsutveckling, både socialt, ekonomiskt och miljömässigt, fortsätter att bidra med hyresbostäder för Stockholms behov.

Familjebostäder når merparten av målen och ägardirektiven för 2016. Det ekonomiska målet om 350 mnkr i resultat uppnås. Under året har 531 lägenheter påbörjats, vilket innebär att målet om 500 lägenheter överträffas. Målet för färdigställda hyreslägenheter uppnås, men inte målet för färdigställda studentlägenheter. Däremot ingår 86 studentbostäder i påbörjade lägenheter under året. Investeringsvolymen uppnås inte, vilket delvis beror på förskjutningar i projekt men även senarelagda betalplaner. Marknadsvärdet ökar från 28,6 till 32,4 Mdr, vilket motsvarar en ökning på 13,5 %. I jämförelse med motsvarande bestånd 2015 är ökningen 9,3 %.

Tidigt 2016 lämnade Fastighetsägarna det mycket viktiga arbetet med ta fram en modell för systematisk hyressättning avseende Stockholms kommun. Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholms hem har dock fortsatt arbetet tillsammans med Hyresgästföreningen, ett arbete som skett i ett bra samarbetsklimat. Målsättningen är att under 2017 gemensamt ha tagit fram ett nytt, transparent, modernt och förutsägbart verktyg för hyressättning av allmännyttans hyresbostäder i Stockholm.

Rinkebystråket invigdes i september med folkfest. Utvecklingen av Rinkeby är ett av bolagets fokusområden, och under året har mycket arbete lagts ned för att möjliggöra utveckling av en ny polisstation i området. Genomförs projektet medför det inte bara ökad trygghet i området utan också att Rinkeby får ett viktigt tillskott av arbetsplatser och underlag för service.

Klimat och miljö är ett viktigt fokusområde och bolaget fortsätter att satsa på en teknik som ger en hög renhetsgrad på utsorterat matavfall, d v s särskilda kärl, för insamling av matavfall. Drygt 60 % av bolagets hyresgäster kan nu sortera ut sitt matavfall. Energiförbrukningen minskar från 161,2 kWh/kvm till 159,7 kWh/kvm, men når dock inte målet om 156 kWh/kvm. Stickprovskontroller har visat förhållandevis stora brister hos leverantörer i efterföljandet av ställda krav på godkända kemikalierprodukter. Stickprov har genomförts på tre verksamheter; klottersanering, entrémattor och städ. Av kontrollerade produkter underkändes 1 av 3 i kontrollen.

Kunderna var rekordnöjda med Familjebostäders service och bemötande, och nästa alla mål för kundnöjdheten har uppnåtts helt. Målet för antalet erbjudna feriejobb om 80 har uppnåtts. Bolaget har erbjudit Jobbtorg Stockholm 8 praktikplatser, varav Jobbtorg kunde hitta kandidater till 7 av dem. Totalt har 24 personer erbjudits någon form av praktikplats på bolaget, och flera av dem har gått vidare till anställningar efter praktikens slut. Bolaget har dock inte kunnat erbjuda något Stockholmsjobb under 2016, men arbetar för att kunna erbjuda det under 2017.

Målet för sjukfrånvaro har inte uppnåtts, och åtgärder har vidtagits för att så långt som möjligt minska sjukskrivningarna, bl a genom nya rutiner för rehabilitering.

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

### **Marknadsläge**

Bostadsbyggandet fortsätter att vara en av de viktigaste välfärdsfrågorna i Sverige, där efterfrågan av bostäder fortsätter att öka. Vid utgången av 2016 stod över 555 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen Stockholm, varav drygt 79 000 räknas som aktiva, d v s som lämnat intresseanmälan på 5 lägenheter eller fler under året. Bostadsbyggandet i Sverige har dock tagit fart. Under årets tre första kvartal påbörjades 38 850 nya bostäder vilket är 41 % fler än vid motsvarande period 2015. I Stockholm ökade antalet påbörjade bostäder under samma period från 3 136 till 5 199. En utmaning för hela bygg – och fastighetsbranschen är bristen på utbildad arbetskraft. För byggherrar är även prisutvecklingen en utmaning. Enligt byggprisindex (BPI) steg kostnaderna för nyproduktion med 8 % under 2015, att jämföra med inflationstakten (KPI) som låg på ett knappt minus under samma period (-0,04 %).

Familjebostäder överträffade 2016 sitt mål för påbörjade lägenheter, 531 att jämföra med målet 500. Lägenheterna projekteras med både kvalitets- och kostnadsmedvetenhet. Kvalité är en viktig del av vårt erbjudande till kunden. För att möjliggöra rimliga hyror måste bolaget ha fokus på kostnaderna, särskilt när marknaden är överhettad. Inom ramen för projekt Stockholmshusen byggs bostäder enligt ett särskilt framtaget arbetssätt för att nå lägre kostnad i nyproduktion, men ändå i hög kvalitet.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket hög och ingen marknadsmässig vakansgrad föreligger. För lokaler är efterfrågan god, och bolaget når med ett utfall per 31/12 om 3 % med marginal målet om max. 4 % marknadsmässig vakansgrad.

### **Verksamhetsförändringar**

Under ledstjärnan *Redo för fler kunder och fler kvadratmeter* har ett gediget arbete genomförts under året för att lägga grunden för att klara den tillväxt som bolaget står inför för att möta Stockholms behov av bostäder och bidra till stadsutveckling. Tillväxten ställer krav på att bolaget utvecklar sina förmågor samtidigt som verksamheten utvecklas och effektiviseras.

Ett nytt system för verksamhetsstyrning och uppföljning har implementerats med fyra målområden i fokus; Tillväxt, Stadsutveckling och social hållbarhet, Klimat och miljö samt Ledarskap och medarbetarskap. Tillväxt är ett av bolagets viktigaste målområden, och som ett välskött och finansiellt starkt bolag finns mycket goda förutsättningar för att nå målen om nyproduktion på både lång och kort sikt. För att stärka bolagets strategiska förmåga har ett antal verksamhetsförändringar genomförts under 2016. Bland annat har den tidigare administrativa avdelningen omorganiserats och renodlats till en ekonomiavdelning, vilket signalerar den växling av fokus från administration till ekonomi som behövs för ett långsiktigt ekonomiskt hållbart fastighetsbolag. För att möta utmaningarna gällande kompetensförsörjning har bolaget även inlett ett utvecklingsarbete av HR-frågorna under året.

Tillsammans med de övriga bostadsbolagen drivs projekt Vera, vilket avser implementering av ett nytt fastighetssystem. Under 2016 har upphandlingen slutförts, med tilldelning av kontrakt till Fast2. Ett stort arbete pågår för att ta fram ett mallbolag som ska utgöra grunden

för implementeringen i de fyra bostadsbolagen. Familjebostäder går i drift som det andra bolaget av fyra under våren 2018.

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

#### ***Årsbokslut***

Koncernen redovisar ett resultat för 2016 på 352 mnkr vilket överträffar budgeterat resultatkrav på 350 mnkr och föregående års resultat på 324 mnkr. I resultatet ingår en ej budgeterad nedskrivning i ett ombyggnadsprojekt på 35 mnkr.

Trots den ej budgeterat nedskrivningen redovisas ett resultat i nivå med budget vilket främst kan hänföras till ett väsentligt bättre finansnetto än budgeterat men även till det effektiviseringsarbete som pågår i bolaget vilket bl a ger effekt genom lägre administrativa kostnader.

Resultatförbättringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till högre intäkter, lägre driftskostnader samt ett bättre finansnetto.

De totala hyresintäkterna uppgår till 1 773 mnkr vilket är 38 mnkr högre jämfört med föregående år men 5 mnkr lägre än budget. Förbättringen jämfört med föregående förklaras främst av hyresökning enligt avtalad överenskommelse med hyresgästföreningen samt en generell prishöjning för parkering och ökat antal tillgängliga parkeringsplatser. Intäkterna ökar även till följd av fler inflyttade hyresgäster i nybyggda lägenheter och lokaler. Jämfört med budget redovisas lägre hyresintäkter främst till följd av att budgeterad hyreshöjning inte nåddes i hyresöverenskommelsen samt lägre lokalintäkter.

Fastighetskostnader ökar jämfört med föregående år till 925 mnkr (911) men är lägre än budgeterade kostnader på 931 mnkr. Högre kostnader för media till följd av prishöjningar, högre kostnader för försäkringsskador samt kostnader för underhåll i form av tillval och inre lägenhetsunderhåll (HLU) förklarar ökningen jämfört med föregående år. Jämfört med budget är det främst lägre kostnader för lokal administration som förklarar avvikelsen.

Kostnaderna för central administration är lägre än budget samt utfallet för förra året. De främsta orsakerna till det är lägre kostnader för reklam och PR, konsulter samt personal.

Kostnaderna för av- och nedskrivningar uppgår till 387 mnkr vilket är en ökning med 39 mnkr jämfört med föregående år och 28 mnkr över budget. Avvikelsen förklaras av en större nedskrivning i ombyggnadsprojektet i fastigheten Limkakan på 35 mnkr. Bakgrunden är att under entreprenaden uppdagade bolaget löpande fel och brister i utfört arbete och produktionen låg hela tiden efter överkommen produktionstidplan vilket har resulterat i en kraftigt utökad projektbudget och därmed behov av nedskrivning.

Bolagets finansnetto är 22 mnkr lägre än föregående år vilket är hänförligt till en betydligt lägre räntesats. Jämfört med budget är finansnettot 33 mnkr lägre med anledning av en lägre belåningsgrad hänförligt till senarelagda betalplaner samt förskjutningar i projekt samt en lägre räntesats än budgeterat.

Personalkostnaderna för bolaget är ca 27 mnkr lägre än budgeterat vilket är hänförligt till att nyrekryteringar inte gått lika fort som planerat och därmed lägre lönekostnader,

pensionskostnader, försäkringskostnader och utbildningskostnader. Utfallet är i nivå med föregående år. Antalet anställda uppgår till 295 vid årets slut.

Bolagets finansiella ställning är fortsatt mycket god med en soliditet som uppgår till 64 (65) procent. Soliditeten bland medlemsföretagen i SABO (Bransch och intresseorganisation för de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige) uppgår i snitt för 2015 till 31,7%. Bolagets soliditet med hänsyn taget till marknadsvärdet uppgår till 72 (71) procent.

Vad avser fastighetsbeståndet bedöms det sammanlagda marknadsvärdet till 32,4 mdr efter avdrag för stämpelskatt och kvarstående investeringar i pågående projekt. Jämfört med föregående års marknadsvärde (28,56 mdkr) innebär detta en ökning på 13,5 % varav pågående nyproduktion bidragit med 4,2 % och befintligt bestånd med resterande 9,3 %.

#### **D: Stora projekt och investeringar**

Familjebostäders projektportfölj omfattar idag 8 nyproduktionsprojekt med genomförandebeslut i styrelsen till en investeringsutgift om drygt 3,1 mdr, samt inriktningsbeslut i ytterligare 28 projekt till ett värde i storleksordning 9 mdr. Projekt 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 del av Kabelverket 2 samt inriktningsbeslut för nyproduktion av bostäder på fastigheterna Kabelverket 2 och 7. 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 investeringsvolym för Familjebostäder om 1 845 mnkr. I detaljplan 3 har fler bostäder kunnat skapas än beslutad budget, varför ca 675 bostäder till en investeringsvolym 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 att 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 för första etappen förväntas tas under 2017.

*Kabelverket 11, hus 8A, 86 lgh (Studentbostäder)*

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

*Röstråknaren, Årstastråket etapp 1, Årsta 187 lgh*

Gjutning av bottenplattor påbörjades Q4 2016. Beslutad budget är 620 mkr. Projektet ligger invid tvärbanan nära station Linde. 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 KcS 2016-12-12. 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 har en planerad byggstart 2017 medan övriga lägenheter kommer i en senare etapp.

*Sandaletten DP2, Älvsjöstaden 195 lgh*

Detaljplan har vunnit laga kraft. Inriktningsbeslut KF 2014-12-15. Kompletterande inriktningsbeslut gällande option för nyproduktion togs 2015-06-15 i KF. Genomförandebeslut togs 2016-12-06 i BS och förväntas tas i KF Q1 2017. Total investeringsram 529 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.

*Algoritmen, Hagastaden, 178 lgh*

Ansökan om bygglov kommer att skickas in runt årsskiftet. Beslutad projektram 643 mkr. I dagsläget ingen avvikelse från ram. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. Genomförandebeslut i togs i bolagsstyrelsen 2016-12-06.

***Planeringsprojekt över 300 mnkr****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. 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 flera 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, dvs även andra byggherrars projekt. 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 2019. Beslutad investeringsram 666 mnkr. Inriktningsbeslut togs 2015-12-01 BS Styrelse. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Projektet omfattar tre fastigheter. Marman 2 och 10 som innehåses med tomträtt respektive arrende samt fastigheten Årsta 1:7 som förvärvats för detta ändamål. På Marman 2 finns en befintlig byggnad med bland annat tvättstuga. Den funktionen behöver lösas.

*Länsmannen, Enskede IP, 275 lgh varav 100 studentlägenheter*

Planarbete pågår. Budgetramen är satt till 750 mkr. I dagsläget inga kända avvikelser. Inriktningsbeslut togs i KF 2016-05-16. 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 påbörjades samråd Q4 2016. Total beslutad projektram 542 mkr. Inga kända avvikelser. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. 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 Q1 2017. Antagande sannolikt Q2 2017. Investeringsram 456 mnkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från ram. Inriktningsbeslut togs av KF 2016-05-16. 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 2016-06-13 av KF. 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

***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Några försäljningar av hyresbostäder har inte genomförts. Försäljning av en lokal inom fastigheten Farfartäppan 1 har genomförts efter fastighetsdelning, vilket är strategiskt motiverat, bl a på grund av stort underhållsbehov. Realisationsvinsten uppgår till 1,4 mkr.

Tillträde till fastigheten Årsta 1:7 har skett, 2016-02-16. Fastigheten, upplåten med äganderätt, har förvärvats för utveckling av ca 220 hyresbostäder i ett mycket bra läge vid Årstabergets pendeltågsstation.

Bolaget har 2016-04-15 förvärvat tomträtten Hammarö 11 i Farsta av Micasa för att möjliggöra bostadsutveckling i området, projekt Hammarö. I december har bolaget tecknat köpeavtal med Fastighetskontoret avseende fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby, där Rinkeby Folkets hus är beläget. Tillträde beräknas under första kvartalet 2017.

**E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål**

## 1. Ett Stockholm som håller samman

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

Familjebostäder har under året gjort särskilda satsningar i de prioriterade områdena Rinkeby, Rågsved och Farsta. Bolagets fokus är utöver nya bostäder även arbetsplatser och trygghet.

Rinkebystråket, en satsning på att skapa en attraktiv och livfull gata i hjärtat av Rinkeby, invigdes med folkfest den 30 september. Rinkebystråket, som består av 28 butiker till en yta av ca 3700 kvm, uppskattas av invånarna i stadsdelen och har även bidragit till nya arbetstillfällen på Rinkebystråket. Vid planering av Rinkebystråket var ett inkluderande perspektiv viktigt, vilket bl a innefattade ett feministiskt perspektiv på t ex tjänsteutbud och butiksmix.

Med ett omfattande fastighetsbestånd har bolaget möjlighet att utveckla befintliga fastigheter för nya behov. Under året har planeringsarbetet för en lokal polishus i Rinkeby fortsatt. Att utveckla den tidigare bostadsfastigheten till en modern kontorsfastighet ger en ökning om 200-300 arbetsplatser i Rinkeby samtidigt som polisens närvaro i Järvaområdet stärks. De nya arbetsplatserna ger också ett ökat underlag för kommersiell service i området.

I Rågsved är bolaget aktivt inom Rågsveds Fastighetsägareförening. Under året har en åtgärdslista tagits fram för de centrala delarna av området, vilket fokuserat på belysning och trygghet. Fastighetsägareföreningen erbjuder och genomför även trygghetsbesiktningar, samordnar sponsring avseende lokala föreningar samt håller seminarier i aktuella ämnen. Med mål att med hjälp av samverkan stimulera till en positiv utveckling i stadsdelen på både lång och kort sikt engagerar sig Familjebostäder också i olika satsningar och aktiviteter, t ex nattvandringar, trygghetsåtgärder och stöd till föreningsliv. I samband med EM-finalen i fotboll anordnades en sommarfest i Rågsved vilken avslutades med att finalmatchen sändes live på en storbildsskärm. I Rågsved planerar Familjebostäder nyproduktion av ca 220 bostäder, med byggstart 2017.

I Farsta stadsdel finns ett av bolagets mest omfattande utvecklingsprojekt, Perstorp i Sköndal, med en volym om ca 600 lägenheter, varav 220 studentlägenheter. I det gamla Farsta sjukhem som kommer att rivas för att ge plats för bostäder har bolaget under året kunnat bistå stadsdels- och socialförvaltningen med boendeplatser för nyanlända och asylsökande. Då bostadsförsörjningen för nyanlända är en av Stockholms stads största utmaningar lägger bolaget vikt vid att planera byggproduktionen med hänsyn till att så länge som möjligt kunna nyttja sjukhemmet som boendelokaler.

Genom en aktiv utveckling av projekt och förvaltning av fastigheter i ytterstaden bidrar Familjebostäder till att göra Stockholm bättre. Utöver att bistå med bostäder kan bolagets verksamhet fungera som katalysator som leder till att privata aktörer gör egna satsningar i ytterstaden. Ett exempel på detta är bolagets satsning på Rinkebystråket som bidragit till att en privat aktör ser möjligheter att satsa på att bygga bostadsrätter i området.

Bostadsbolagens allmännyttiga syfte är att med sina uppdrag och verksamheter stödja Stockholms stad inom områdena stadsutveckling, bostadsförsörjning och bostadssociala frågor. För att systematiskt styra bolagens sociala hållbarhetsarbete fattade bolagens styrelser



under året beslut om en CSR-strategi som utarbetats av bostadsbolagen tillsammans med moderbolaget Stockholm Stadshus AB. Strategin identifierar åtta fokusområden utifrån tre perspektiv, Bolaget och samhället, hyresgästen respektive medarbetaren. Fokusområdena konkretiseras i bolagets verksamhet genom aktiviteter och åtaganden på kort och på lång sikt.



### ***Nya bostäder när Stockholm växer***

Vid utgången av 2016 har Familjebostäder över 5000 lägenheter i sin projektportfölj i 36 parallellt pågående projekt. Produktion av 531 lägenheter har påbörjats under 2016 och under året har 42 nya lägenheter inom projekt Brevlådan färdigställts, vilka alla hyrts ut via Bostadsförmedlingen.

Målet om att påbörja 500 lägenheter har uppnåtts och bolagets prognos är att målet om fördubblad byggvolym till 2019 kommer att uppnås. Det kräver dock ett systematiskt ackvisitionsarbete och en bred projektportfölj, vilket är tids- och resurskrävande. Projektutvecklingsavdelningen har därför förstärkts under 2016. Projektportföljen har under 2016 vuxit med ca 500 nya lägenheter och bolaget strävar efter att fördubbla det antalet under 2017. Markanvisningar från Stockholms stad är viktiga och för att kunna bibehålla en hög produktionstakt arbetar bolaget aktivt med förvärv, samarbeten och förtätningsprojekt samt föreslå och vara drivande i utveckling av områden där bolaget har en stark ställning. Ett område där det finns stor potential för utveckling samtidigt som bolaget idag har en stark ställning är Fagersjö, beläget mellan Högdalen och Farsta. Familjebostäder har under 2016 påbörjat ett arbete med att ta fram en utvecklingsplan för området, som bl a tar sin utgångspunkt i det som framkom i den boendedialog som genomförts av stadsdelsförvaltningen i området.

Satsningen Stockholmshusen fortsatte med samråd för den första etappen och markanvisningar för fler efterkommande etapper. Stockholmshusen är stadens initiativ för att öka byggtakten och hålla nere produktionskostnaderna och bedrivs i ett samarbete mellan de tre bostadsbolagen och Exploaterings- och Stadsbyggnadskontoren. I den första etappen med byggstarter 2017-2018 planerar Familjebostäder att byggstarta ca 500 lägenheter inom bland annat projekten Lådkameran i Bandhagen, Bjurö i Farsta Strand och Väddö/Dalarö i Farsta.

### ***Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden***

I den nya Älvsjöstaden, där bolaget tillsammans med JM kommer att uppföra 1600 lägenheter, har 86 studentlägenheter påbörjats under året. Totalt har bolaget knappt 1000 studentlägenheter i sin projektportfölj, lägenheter som är viktiga för Stockholms fortsatta utveckling som kunskapsstad. Samtliga studentlägenheter planeras med eget kök/kokvrå och badrum för att möjliggöra alternativa boendeformer om behoven förändras över tid.

Sedan hösten 2016 lämnas alla lägenheter med korttidskontrakt till Stiftelsen Hotellhem (SHIS) för att bidra till Stockholms behov av tillfälliga lägenheter åt nyanlända.

Under 2016 har totalt 1608 nya lägenhetsavtal tecknats, byten och interna överlåtelse inkluderat. Drygt 1300 lägenheter har lämnats till Bostadsförmedlingen som förmedlar samtliga bolagets lägenheter och som även hanterar förturer för t ex kvinnor som utsätts för våld i nära relationer genom kontakt med stadsdelsförvaltningarna. Av de lämnade lägenheterna är 93 ungdomslägenheter och 18 kompiskontrakt, varav 8 för +65 år. Intresset för kompiskontrakt bland ungdomar är stort. 121 lägenheter har upplåtits till staden som försöks- och träningslägenheter. Vid årets slut uppgår det totala antalet försöks- och träningslägenheter till 391.

### ***Skolplanering för ett växande Stockholm***

Vid projekteringar av nyproduktionsprojekt genomförs alltid behovsanalyser, marknadsundersökningar och/eller demografiska studier. Familjebostäder har flera projekt som innehåller planerade förskolor, dock inte några av de som byggstartats under 2016.

### ***Förbättra lokalutnyttjandet***

De egna verksamhetslokalerna har under året setts över för att möta framtida behov. Fler arbetsplatser har tillskapats på huvudkontoret i Hammarby Sjöstad. Därutöver har företagsledning tagit beslut om att arbetskontoret i Perstorp/Farsta och arbets- och besökskontoren i Högdalen ska flytta ihop i nya, moderna och ändamålsenliga lokaler i Farsta, i det så kallade Teliaområdet. En samlokalisering i Farsta stödjer effektivitet och samverkan samtidigt som bolaget får sitt besökskontor på södra sidan lokaliserat i ett av våra tyngdpunktsområden.

Av bolagets totala fastighetsyta utgör lokaler ca 10 %. Bolaget hyr ut flera mindre lokaler såsom förråd, men äger större lokaler, såsom centrumanläggningarna i Årsta och i Gubbängen. I Årsta har centrumhuset fått en ny hiss vilket förbättrat tillgängligheten till biblioteket och kulturskolans lokaler. I Gubbängens centrum har folktandvårdens lokaler rustats upp.

Den nya handelsplatsen Rinkebystråket tilldelades Stockholms Handelskammars stadsmiljöpris 2016, ett pris som tilldelas projekt som på bästa sätt bidragit till förskönande eller förbättring av Stockholms stadsmiljö. I motiveringen lyfter handelskammaren fram stråkets förändring, från att vara en genomfartsled för bilar till att bli ett gaturum som inbjuder till såväl promenader som till en pratstund eller till ett besök i någon av de många butikerna. Arbetet med att etablera en ny handelsplats tar alltid tid, varför ett aktivt arbete med Rinkebystråket och dess innehåll kommer att fortgå de närmaste åren.

Vid all tomställning av lokaler diskuteras och ställs olika behov mot varandra. Medborgarnas önskan om viss service beaktas så långt som möjligt, liksom stadsdelens behov av lokaler för t ex gruppbofästigheter. Under året har inga lokaler byggts om till gruppbofästigheter. Familjebostäder kommer under 2017 att se över hur bolaget på ett systematiskt sätt kan projektera lokaler såsom t ex skolor, förskolor, bibliotek och hyresgästlokaler, så att de kan nyttjas mer flexibelt och effektivt.

## **2. Ett klimatsmart Stockholm**

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

Klimat och miljöpåverkan är utan tvekan en av bolagets absolut viktigaste frågor. Med en ökad bostadsproduktion för att möta den stora bostadsefterfrågan följer en ökad klimatpåverkan som måste hållas på så låg nivå som det rimligen är möjligt. Det är den samlade klimatpåverkan snarare än t ex energiförbrukning per kvm som är viktigt. Familjebostäder har därför tagit fram långsiktiga mål, som t ex att bolaget ska vara klimatneutralt i förvaltning och egen verksamhet år 2021. Ett viktigt verktyg för att också minska koldioxidutsläppen i nyproduktionen är livscykelanalyser, LCA, utifrån en byggnads samlade klimatpåverkan, från projektering och uppförande till avveckling och rivning kanske

50-100 år senare. Arbetet med att ta fram modeller för LCA-kalkylering har påbörjats under 2016 och beräknas finnas framme under 2017.

Familjebostäder som är certifierat enligt ISO 14001 bedriver ett aktivt miljöarbete. Genom regelbundna uppföljningar i om- och nybyggnadsprojekt och stickprovskontroller säkerställer vi att våra leverantörer följer kraven på giftfria varor, inkl. kemikalier, godkända av Bygghälsöbedömningen. Under året har avvikelser konstaterats, vilka dokumenterats i miljöledningssystemet. Varje avvikelse analyseras för att kunna vidta åtgärder för rättelse och att avvikelsen inte uppkommer igen. Vad gäller radon når bolaget 2016 målet om att 90 % av fastighetsbeståndet klarar riktvärdet om 200 Bq/m<sup>3</sup>.

För att öka andelen förnyelsebar energi har 305 kvm nya solceller installerats, vilket innebär att målet uppnåtts. Energiförbrukningen per kvm är dock ett sätt att se resultat av vårt energieffektiviseringsarbete. Under 2016 har förbrukningen minskat från 161,2 kWh/kvm till 159,7 kWh/kvm, vilket innebär att vi inte når årsmålet om 156 kWh/kvm. Vid analys konstateras att bolaget fram till september låg i linje med målsättningen, men att yttertemperaturerna i kombination med den vedertagna modell för graddagskorrigering som används vid mätning gör att den nedåtgående trenden bryts. En benchmark mot fem andra bostadsbolag visar att de haft liknande trender och utfall.

Ett viktigt samarbete med Fortum Värme har inletts i syfte att bidra till minskat koldioxidutsläpp från deras anläggningar, vid t ex tillfälliga köldknäppar. Bolaget bidrar på så sätt med minskad användning av fossila bränslen som kol och olja i Fjärrvärmeverket, något som i sin förlängning på ett kraftfullt sätt kommer att gynna miljön.

Familjebostäder har även inlett samarbete med Stockholm Vatten avseende sortering av matavfall. För egen del satsar bolaget på att bygga ut möjligheten till utsortering av matavfall, och vid årets slut har bolagets säkerställt att över 60 % av hyresgästerna *kan* sortera ut sitt matavfall, vilket innebär att bolaget nått sitt årsmål. Det bästa sättet, anser Familjebostäder, att samla in matavfall på är när det samlas in som separerat avfall i särskilda behållare. Då kan plast undvikas helt, till skillnad från vid optisk sortering. Bolagets strategi har därför varit att överallt där det är utrymmesmässigt är möjligt installera separata kärl, företrädesvis djupbehållare. Stockholm Vatten har i kampanjer under hösten informerat stadens invånare i syfte att öka matavfallssorteringen. Familjebostäder har i egna kampanjer i anslutning till dessa vänt sig direkt till bolagets hyresgäster. En strategi för att öka den faktiska sorteringen är under framtagande. Bristen på möjlighet till ekonomiska incitament gör att information och dialog för att ändra beteenden är i fokus. Av det matavfall som är möjligt att samla in har tidigare endast ca 6-7 % faktiskt samlats in.

Ett hållbart Stockholm förutsätter också minskad miljöpåverkan från transporter av såväl gods som människor. I nyproduktion planeras för både säkra cykelparkeringar och laddplatser för elbilar. Vid ombyggnationer i befintligt bestånd, eller vid upprustningar av utemiljö, ser bolaget över möjligheterna till nya lösningar för att underlätta miljövänliga persontransporter.

### **3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

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

Att erbjuda unga arbetserfarenheter och möjlighet till egna inkomster har under flera år varit ett prioriterat område. Under sommaren 2016 fick 80 ungdomar mellan 16-19 år i Rinkeby, Tensta, Farsta och Rågsved/Högdalen arbete hos bolaget under 3 veckor var. För att handleda dem anställde bolaget fyra unga arbetsledare som under sommaren gjorde ett fantastiskt arbete och bidrog till ökad trivsel i våra områden genom att t ex göra utemiljön vackrare. En för Familjebostäder viktig del i arbetet med feriearbeten är att väcka ett intresse för arbeten inom fastighetsbranschen hos ungdomarna, vilket gör att det är viktigt att deras tid hos bolaget känns meningsfullt.

Familjebostäder har tagit emot 24 praktikanter/praoelever och liknande. Några av dem har sedan erbjudits tjänst hos bolaget. Av praktikanterna har sju kommit via Jobbtorg Stockholm, som bolaget även erbjudit fler praktikplatser men som inte kunnat hitta för arbetsuppgifterna lämpliga kandidater. Flera av praktikanterna har bolaget kunnat rekommendera och de har gått vidare till anställningar i anslutning till praktiken. Familjebostäder har dessvärre inte kunnat erbjuda några Stockholmsjobb under 2016, men arbetar aktivt för att erbjuda sådana tjänster under 2017.

#### **4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

##### ***Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar***

I Rågsved arbetar Familjebostäder aktivt med flera projekt i syfte att med hjälp av samverkan stimulera till en positiv utveckling i stadsdelen, på både lång och kort sikt.

Fastighetsägarsamarbetet har ett lokalt fokus utifrån miljön och trygghet i området, och under 2016 har upprustningar och förbättrad belysning i och omkring Rågsvedsslingan, Rågsveds idrottshall och Rågsveds torg genomförts.

I Rågsved har även ett nytt arbetssätt mot störningar och olovliga andrahandsuthyrningar prövats under 2016. Snabbare personlig kontakt, ofta tillsammans med socialtjänsten, genom fältbesök hos personer som stört har inneburit att bolaget upplever att störningarna minskat samtidigt som personer i behov av hjälp snabbare kunnat hjälpas och därmed inte riskerat bli av med sitt boende. Tryggheten i området har på så sätt också förutsättningar att öka.

Flera samarbeten finns, bl a i Rågsved, Rinkeby och Farsta, med lokala föreningar som genomför t ex nattvandringar. Ett samarbete med föreningen ”Ung och Stolt”, som aktivt stödjer, coachar och hjälper utsatta ungdomar som hamnat snett har bidragit till att brottsligheten minskat i Farsta. I Rågsved samarbetar bolaget på motsvarande sätt med ”Musketörerna”, en förening som fokuserar på personer som är eller varit i utanförskap, hemlöshet eller i någon form av beroende.

Antalet lagenliga andrahandsuthyrningar har minskat de tre senaste åren. Någon statistik över antalet olaga andrahandsuthyrningar finns givetvis inte, men upplevs inte ha minskat trots att bolaget aktivt arbetar med frågan. Under året har 122 fördjupade utredningar påbörjats, vilket resulterat i 63 friställda lägenheter under året till bostadskön. Arbetet är mycket angeläget eftersom den olaga andrahandsuthyrningen drar till sig kriminalitet såsom människohandel, prostitution och annan ljusskygg verksamhet som skapar otrygghet för övriga boende.

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

Familjebostäder ska vara ett bostadsbolag i framkant i fråga om inkludering! I alla ny- och ombyggnadsprojekt tas hänsyn till att människor är olika utifrån bl a fysiska förutsättningar. Bolagets planering ska vara inkluderande, vilket även omfattar det feministiska perspektivet på stadsplanering.

Bolagets strategigrupp för tillgänglighetsfrågor, med funktionsnedsättning och äldres behov i fokus, upprättar varje år en handlingsplan. Under 2016 har bl a insikts- och bemötandebildning genomförts för ett tjugotal av bolagets anställda. Fortsatt inventering av framkomlighet har genomförts. Vid upprustningar strävar bolaget alltid efter att göra tillgänglighetsanpassningar, såsom borttagning av trapphinder. För att underlätta vid funktionsnedsättningar har även tillgänglighetsperspektivet haft en central roll i ett antal projekt avseende avfallshantering i bl a Bandhagen och Farsta under 2016.

Kundperspektivet blir extra viktigt i fråga om äldres och funktionsnedsattas önskan om att byta lägenhet, samtidigt som likabehandlingsprincipen är viktig. Ofta kan byten ske smidigt inom ramen för den interna kön som stadens bostadsbolag tillsammans erbjuder alla sina hyresgäster, där kötiden utgår från hur länge du haft ditt hyresavtal. Förfrågningar kan också komma direkt från boende som vill byta med varandra. I vissa fall, när beslut om större bostadsanpassningar finns, erbjuder bolaget möjlighet till omflyttning. Vid större ombyggnadsprojekt med tomställning finns en särskild aktivitet framtagen för att se till särskilda behov vid återflytt.

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

I Familjebostäders arbete med inkludering ingår även att stärka bolagets hyresgästers delaktighet och inflytande.

Medskapande var temat när det franska konstnärskollektivet Cité Creation utifrån boendes berättelser skapade en fantastisk fin muralmålning på en av bolagets fastigheter i Farsta Strand. På uppdrag av Familjebostäder samordnade Stockholm Konst detta projekt, som gav uttryck för de boendes upplevelse av sin omgivning och miljö nära sjön Magelungen.

I bolagets arbete med inkludering ingår även att se till barn och ungas perspektiv. En djupare barnkonsekvensanalys har genomförts som en del i projekt Bjurö i Farsta Strand. I projektet, som omfattar både Stockholmshus och vanliga lägenheter, tas barnperspektivet in utifrån trygghet, behov av t ex lek och rörelsemönster.

En levande och modern dialog är målsättningen med det arbete som startat under 2016 för att öka våra hyresgästers engagemang och därmed delaktighet och inflytande.

Hyresgästföreningen är en mycket viktig partner i detta arbete då uppskattningsvis 25-30 % av våra hyresgäster är medlemmar hos dem. För bolagets del är det även viktigt att nå och inkludera de som inte är med i Hyresgästföreningen, inte minst för att nå grupper som unga och utlandsfödda. Nya grepp såsom att möta dem i deras vardag diskuteras, liksom att ta hjälp och inspiration av digitaliseringens möjligheter.

I november höll Familjebostäder en konferens tillsammans med Hyresgästföreningen där parterna tillsammans diskuterade boinflytande. Formen för dialogen var ny, och det blev lyckat. Med god uppslutning och med ett stort engagemang konstaterades att det var god samsyn i de flesta frågor rörande vad hyresgäster ska få information om, vad som ska vara påverkansbart och i vilka frågor hyresgästerna ska kunna vara med och besluta.

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

För att kunna växa med kvalitet och vara redo för fler kunder och fler kvadratmeter krävs engagerade och resultatnriktade medarbetare som trivs och utvecklas.

För medarbetarna har flera utbildningar genomförts under året, t ex i hyresjuridik och hantering av hot och hot om våld. En ”huslärare” håller uppskattade kurser i bl a word och excel på olika nivåer. Kompetensutveckling i ett viktigt ämne bidrog transpersonen Claes Schmidt/Sara Lund med i augusti. Med en inspirerande föreläsning, vilken lockade till både många skratt och en hel del eftertanke, fick Claes-Sara hela personalen engagerad i frågor rörande HBTQ, normer och fördomar.

Ett ämne som diskuterats i media mycket under 2016 är de allmänt ökande sjukskrivningstalen i Sverige. Under året har bolagets sjukfrånvaro ökat och totalt sett över året hamnar den på ca 6,5 %, vilket för bolaget är högt. En analys har genomförts av ökningen, och åtgärder såsom ett ännu mer aktivt arbete med rehabilitering har förts in. Att arbeta för en bättre upplevd och faktiskt hälsa hos medarbetarna kommer att vara ett fokusområde under 2017.

Kompetensförsörjning är en central fråga för bolaget. Sedan flera år tillbaka pågår en generationsväxling i företaget parallellt med en utveckling där bolaget sett till omvärlds- och uppdragsförändringar behöver tillföra ny kompetens. Samtidigt är det brist på utbildad kompetens inom bygg- och fastighetsbranschen. För bolagets del märks det i en högre personalomsättning än tidigare. För att möta utmaningarna gällande kompetensförsörjning har bolaget under året inlett ett utvecklingsarbete av HR-frågorna. HR lyfts till en strategisk fråga och bland pågående arbete kan nämnas utveckling av rekryteringsprocessen, kompetensutveckling av chefer i kompetensbaserad rekrytering samt framtagning av en rekryteringsstrategi för bolaget. Tillsammans med de fackliga organisationerna har ett nytt samverkansavtal tagits fram och ett arbete med att modernisera bolagets samlande anställningsvillkor, inkluderande ett jämställdhetsperspektiv, pågår. Familjebostäder har många fantastiska medarbetare, inte minst syns det genom att hyresgästerna är rekordnöjda med både service och bemötande.

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

Familjebostäder har idag drygt 40 000 unika hyresgäster fördelade på drygt 19 100 lägenheter. Alla ska känna sig inkluderade och behandlas med samma respekt. I bolagets uppdrag ingår att förse Stockholm med bostäder efter stockholmarnas behov. Det innebär att den projekt- och stadsutveckling som bolaget bedriver måste ske utifrån många olika perspektiv, t e x utifrån barn-, funktionsnedsättnings, feministiskt- och integrationsperspektiv, och självklart med mänskliga rättigheter i centrum. Arbete med att kompetensutveckla medarbetarna och ta fram metoder för dessa perspektiv har påbörjats.





Särskilt viktigt är arbete med jämställdhetsintegrering i ytterstaden. Gatubilden i flera områden domineras av pojkar och män. För att flickor och kvinnor ska känna att staden även är till för dem behövs utveckling, och bolaget arbetar medvetet med denna fråga, som t ex när Rinkebystråket fylldes med innehåll. Sommarlovsaktiviteterna 2016 hade en mer jämställdhetsprägel än tidigare, men samarbeten med t ex Tensta Konsthall och en 4H gård. I alla samarbetskontrakt med föreningar så är jämställdhetsperspektivet en viktig parameter, med en uppföljning som normalt även innehåller jämställdhetsdata.

Stockholm 2017-01-17

Anette Sand, VD



## RESULTATRÄKNING

### Familjebostäder koncernen

BELOPP, mnkr	Utfall ack dec	Budget ack dec	Prognos 2 helår
Hysesintäkter	1 773	1 777	1 767
Övriga förvaltningsintäkter	24	36	27
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 797</b>	<b>1 813</b>	<b>1 794</b>
Drift	-696	-707	-708
Underhåll	-93	-88	-91
Tomträttsavgälder	-99	-100	-100
Fastighetsskatt	-38	-38	-39
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-926</b>	<b>-933</b>	<b>-938</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>872</b>	<b>881</b>	<b>856</b>
Av- och nedskrivningar	-387	-359	-355
<b>Bruttoresultat</b>	<b>485</b>	<b>521</b>	<b>501</b>
Central admin.	-72	-76	-82
Utvecklingskostnader	0	0	-4
Försäljning av fastigheter	1	0	1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>414</b>	<b>445</b>	<b>416</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-63	-95	-66
<b>Finansnetto</b>	<b>-63</b>	<b>-95</b>	<b>-66</b>
<b>ÅRETS RESULTAT före skatt</b>	<b>352</b>	<b>350</b>	<b>350</b>
<b>Överskottsgrad (driftnetto/nettoomsättning)</b>	<b>48,5%</b>	<b>48,6%</b>	<b>47,7%</b>
<b>Operativt resultat</b>	<b>800</b>	<b>804</b>	<b>774</b>