



DATUM

2014-11-26

AB Familjebostäder

Verksamhetsplan och budget 2015

Innehållsförteckning

Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
Ägardirektiv för bostadsbolagen	4
Mål	4
Ägardirektiv för AB Familjebostäder	6
Bolagets mål och uppgifter	6
Ägardirektiv för 2015 – 2017	6
Strategisk inriktning	7
Att erbjuda HEM	7
Att förvalta HUS	8
Att skapa STAD	9
Ekonomisk utveckling	10
Resultatutveckling	11
Intäkter	11
Förvaltningskostnader	11
Kapitalkostnader och resultat	11
Investeringar	11
Stimulans för Stockholm	11
Stora projekt och investeringar	12
Genomförandeprojekt över 300 mnkr	12
Planeringsprojekt över 300 mnkr	12
Genomförandeprojekt om 50-300 mnkr	14
Planeringsprojekt om 50-300 mnkr	14
Student- och ungdomsbostäder	15
Gruppbo- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning	15
Budget 2015	16
Kommunfullmäktiges inriktningsmål 1 och 2	16
Bolagets mål	16
1. Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad	16
2. Familjebostäder skapar en fungerande bostadsmarknad genom ett utveckla hyresrätten och skapa fler bostäder	19
3. Familjebostäder erbjuder hyresgästen ett attraktivt hem förknippat med en positiv upplevelse	21
Kommunfullmäktiges inriktningsmål 3	24
Bolagets mål	24
4. Familjebostäder förvaltar hus, med fokus på kvalitet och resultat	24
5. Familjebostäder agerar resultatorienterat och kostnadsmedvetet i all sin verksamhet	25

Kommunfullmäktiges inriktningsmål 4	28
Bolagets mål	28
5. Familjebostäder attraherar och behåller kompetenta medarbetare	28

Verksamhetsplan och budget 2015

- Samt ägardirektiv för 2015 – 2017

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

I kommunfullmäktiges budget för 2015 fastställs fyra övergripande inriktningsmål och under respektive inriktningsmål formuleras ett antal mål för verksamheten. Måluppfyllelse mäts via kommunfullmäktiges indikatorer. Vidare finns ett antal koncerngemensamma och bolagsspecifika ägardirektiv och indikatorer som också mäter måluppfyllelsen. Stockholms stads nämnder och bolag ska arbeta utifrån följande inriktningsmål under tiden fram till år 2018.

1. ***Ett Stockholm som håller samman*** – Stockholm ska bli en socialt hållbar stad där alla barn ges lika möjligheter att uppnå kunskapsmålen, bostäder finns till rimliga hyror, alla äldre garanteras en trygg ålderdom och där jämställdhet, jämlikhet och tillgänglighet är självklara förutsättningar för politiken.
2. ***Ett klimatsmart Stockholm*** – Stockholm ska bli en ekologiskt hållbar stad där cykel, gående och kollektivtrafik prioriteras. Ett effektivt och klimatsmart transportsystem kombineras med en ökad andel förnybar energi. Barn garanteras en giftfri vardag och ekologisk mat serveras i stadens verksamheter.
3. ***Ett ekonomiskt hållbart Stockholm*** – Stockholm ska bli en ekonomiskt hållbar stad där ansvaret för stadens ekonomi kombineras med insatser för en bättre fungerande arbetsmarknad där rätten till jobb, utbildning och bostäder utgör grunden.
4. ***Ett demokratiskt hållbart Stockholm*** – Stockholm ska bli en demokratiskt hållbar stad där arbetet med de mänskliga rättigheterna stärks, diskriminering motverkas och alla invånare garanteras samma rättigheter och möjligheter.

Ägardirektiv för bostadsbolagen

Mål

De kommunala bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolagen utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolagen har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stadsutveckling i de stadsdelar där de äger stora bestånd. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolagen ska aktivt arbeta mot segregation.

Bolagen ska

- dubblera nuvarande nyproduktionstakt till 2017 (2500-3000 lägenheter)
- arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion
- utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder
- ta hänsyn till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden vid planerandet av nya bostäder
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- verka för att en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram
- aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga
- bolagen ska tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent och systematiserad hyressättning i Stockholms stad
- se över godkännandekraven i samband med inflyttning
- erbjuda möjlighet till så kallade kompiskontrakt
- verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg
- inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning
- aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimatsmarta bostäder bland annat genom installation av solceller på tak och gröna vertikala trädgårdar
- öka användningen av förnyelsebar energi
- förbereda infrastruktur för bilpooler och elbilar
- arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till år 2020
- stärka boendeinflytandet
- aktivt arbeta för en hög kvalitet i löpande drifts- och underhållsarbete, liksom i servicen gentemot hyresgästerna
- rusta upp på ett varsamt sätt utifrån fastigheternas tekniska behov och garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renovering
- fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar, särskilt barnfamiljer, genom samarbete med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och landstinget
- bidra till stadens mål om att förmedla 500 nya tränings- och försökslägenheter per år
- ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för kvinnor som utsätts för våld i hemmet
- utreda möjligheterna att genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten så att äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till en lägenhet i entréplan eller till hus med hiss
- i samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta tillskapandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning
- fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna
- planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform

- arbeta för att stärka ytterstadsområden genom satsningar på centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder
- ta fram en strategi för ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler
- samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar
- bolagen ska ansöka om medlemskap i SABO och tillsvidare stå kvar i fastighetsägarföreningen i Stockholm
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat
- upprätta sociala bokslut som underlag till mål och avkastning
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer
- i samverkan med kommunstyrelsen och Stadshus AB se över resultatkraven för bostadsbolagen under 2016 och 2017.

Ägardirektiv för AB Familjebostäder

Bolagets mål och uppgifter

Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Hyresgästerna ska erbjudas boendeinflytande i bolaget. Familjebostäder ansvarar för att genomföra ett tidigt visionsarbete i Rågsved som en del i bolagets ytterstadsarbete. Visionsarbetet ska utgå från boende, lokala aktörer och fastighetsägare i stadsdelen, och vara ett underlag till stadens planeringsarbete i stadsdelen. En ny modell för hyressättning för förenings- och kulturlokaler ska fastställas som inte baseras på marknadspriser. Med hänsyn till bolagets samhällsekonomiska kostnader ska ett socialt bokslut upprättas.

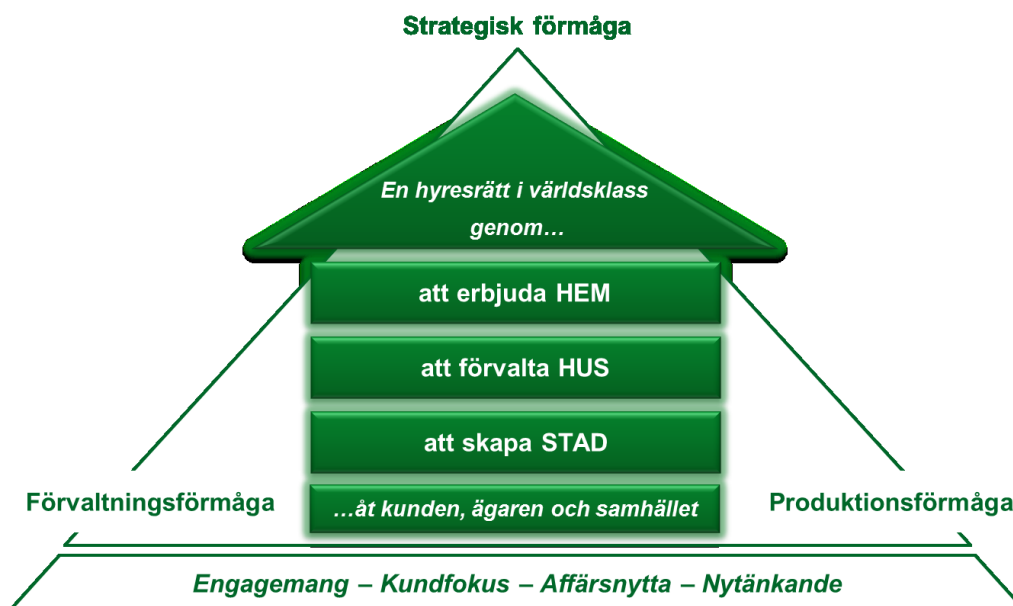
Ägardirektiv för 2015 – 2017

- Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet
- Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga
- Aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende
- Aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogramsbeståndet
- Erbjuder hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning och energieffektivisering
- Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer
- Utredda möjligheten till individuell mätning och debitering av varmvatten
- Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet
- Arbeta aktivt för insamling av matavfall

Strategisk inriktning

Utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och Familjebostäders samlade ägaruppdrag samlas bolagets strategiska inriktning kring bolagets kärnuppdrag – förvaltning och nyproduktion. Den strategiska inriktningen kan sammanfattas till att Familjebostäder når visionen om En hyresrätt i världsklass genom att erbjuda HEM, förvalta HUS och skapa STAD.

Genom att kombinera kundperspektivet i att erbjuda HEM, det tekniska och ekonomiska i att förvalta HUS och det övergripande ägaruppdraget i att skapa STAD säkerställer Familjebostäder att bolaget bidrar till uppdraget om nöjda kunder samt driver utvecklingen mot ett socialt hållbart Stockholm.



Familjebostäder arbetar löpande med att vidareutveckla och forma organisation och förmågor för att kunna uppfylla mål och ägaruppdrag.

Att erbjuda HEM

Familjebostäders arbete med att erbjuda HEM syftar till att erbjuda våra kunder ett boende som upplevs positivt och bekymmersfritt, samtidigt som bolaget arbetar aktivt för att utveckla hyresrättens funktion genom möjligheter till valfrihet och påverkan utifrån de boendes perspektiv.

Kärnan i att erbjuda ett hem i en hyresrätt i världsklass är en förstklassig kundservice och ett attraktivt kunderbudande med möjlighet för hyresgästen att välja och påverka sitt boende utifrån sina egna förutsättningar och behov. Familjebostäder fortsätter arbetet med att utveckla bolagets kundservicefunktion och därmed organisationens arbetssätt utifrån kundens perspektiv. Genom att få en snabb återkoppling från kunden om den upplevda servicen och de tjänster som förmedlas kommer Familjebostäder att ha förutsättningarna för att utveckla en lärande organisation och fastighetsförvaltning. Fokusområden för denna utveckling är arbetet med utveckling av serviceanmälan/felanmälningsprocessen samt utveckling av vilka kanaler hyresgästen får information eller kommunicerar med Familjebostäder. Bolagets utvecklingsarbete för att olika typer av kundkontakter återkopplas till

fastighetsförvaltningen för snabba åtgärder och en kontinuerlig vidareutveckling av bolagets service och kvalité är ytterligare en del av detta arbete. För att säkerställa att alla de satsningar som görs har avsedd effekt ställs krav på mätbara resultat, vilka kontinuerligt följs upp. Nästa steg i arbetet med att få nöjda kunder handlar om att behålla den höga kundnöjdheten överlag, men också att arbeta mer samordnat och resurseffektivt samt minska differensen mellan olika geografiska områden.

En viktig del i att mer resurseffektivt möta kundens förväntningar är att tydliggöra Familjebostäders kunderbjudande, hur det är att hyra bostad eller lokal hos oss och den service som är förknippat med detta samt att bjuda in till dialog. Detta kombineras med en fortsatt satsning och prioritering av utvecklingen av kommunikation och dialog med våra bostads- och lokalhyresgäster. Allt för att bättre ta tillvara kundernas önskemål och behov.

Att förvalta HUS

Familjebostäders arbete med att förvalta HUS syftar till att erbjuda våra kunder ett kvalitativt och prisvärt boende med hyresrätt. Familjebostäders fastighetsförvaltning syftar även till att leverera en långsiktig värdetillväxt och väl underhållna fastigheter förvaltade med ett helhetsperspektiv utifrån de boendes förutsättningar.

En förutsättning för att kunna erbjuda hem är en förvaltning och produktion med kvalité. En av de centrala delarna i detta är Familjebostäders arbete med att utveckla en kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning. Det omfattar att arbeta fram och implementera gemensamma metoder och mål i förvaltningen av bolagets fastigheter.

Bolagets interna kontroll och strukturen för avvikelserapportering är viktiga delar i arbetet att säkerställa kvalitén i alla delar av Familjebostäders verksamhet.

Genom att mäta och följa upp antalet garantifel i Familjebostäders produktion har organisationen ett kvitto och styrtal för fokusering på kvalitén i produktionen, vilket även kan förväntas ha positiva effekter på kundnöjdheten.

Att förvalta hus handlar även om att prioritera underhållsinsatser, för att få väl underhållna fastigheter och värdetillväxt över tid, i relation till utvecklingen av driftnettot och fastighetsportföljens avkastning. Systemstöd för budget och prognos är implementerat och nästa steg är att arbeta med en förbättrad prognossäkerhet och målstyrning.

Ytterligare en central del i att förvalta hus avser det kontinuerliga arbetet med att optimera fastigheternas drift och energiförbrukning. Familjebostäder fokuserar på driftnettots utveckling för att säkerställa att bolaget gör affärsmässiga överväganden och utmanar sig genom att jämföra sin egen lokala utveckling gentemot konkurrenter inom branschen. Radonsaneringsprogram och PCB saneringsåtgärder är exempel på handlingsplaner som Familjebostäder arbetar med för att säkerhetsställa att lagar och krav för hälsa och miljö uppfylls.

Bolagets strategiska och långsiktiga kompetensförsörjningsplan är utgångspunkten för bolagets arbete med att utveckla och behålla kompetenta medarbetare och chefer. Medarbetarindex mäts kontinuerligt och utgör stöd för verksamheten i att vidareutveckla arbetet avseende personal- och kompetensfrågor.

Att skapa STAD

Familjebostäders arbete med att skapa STAD syftar till att erbjuda attraktiva och hållbara stadsmiljöer där bolaget verkar. Familjebostäder ska vara ett proaktivt redskap och katalysator för att bidra till stadens utveckling samt skapandet av en hållbar och levande stad.

Ett av bolagets mest kraftfulla verktyg för att driva utvecklingen mot ett hållbart och klimatsmart Stockholm är de många och omfattande upphandlingar bolaget gör av både varor och tjänster. Familjebostäder ställer höga miljökrav i samband med all upphandling.

Genom att producera fler nya hyreslägenheter, ett av bolagets absoluta kärnuppdrag, skapar Familjebostäder stad. Bolaget har kapaciteten och förmågan att bygga fler nya hyreslägenheter. En väl sammansatt och varierad projektportfölj är utgångspunkten för en förutsägbar och kontinuerlig nyproduktionstakt, i syfte att möta den efterfrågan som finns på bostadsmarknaden. Projektportföljen kompletteras löpande genom egen markutveckling och ackvisitionsprojekt.

För att nå en väl fungerande bostadsmarknad tar Familjebostäder även ansvar för att erbjuda de lägenheter som marknaden efterfrågar, men inte lyckas erbjuda i tillräcklig omfattning. Särskilda satsningar kommer att göras för att öka nyproduktionen av studentbostäder. Familjebostäder tillhandahåller försöks- och träningslägenheter likväl som övriga kategorier av lägenheter marknaden inte kan erbjuda.

Ytterligare en del i bolagets arbete för en väl fungerande bostadsmarknad är arbetet med att få till stånd en transparent och systematiserad hyressättning. En viktig del i appliceringen av det regelverk som finns är arbetet med att friställa lägenheter med anledning av olaga andrahandsuthyrning och störningshantering. Bolaget ska även se över de krav som ställs på kunder som står inför att hyra en lägenhet.

Att skapa stad handlar om att bejaka helhetsperspektivet. Familjebostäders specifika satsningar och bolagets geografiska tyngdpunkter faller väl in i denna beskrivning. Likaså de satsningar Familjebostäder gör inom ramen för Järvalyftet och Söderortsvisionen.

Rinkeby, Rågsved och Farsta kommer att utgöra geografiska och utvecklingsmässiga tyngdpunkter inom bolagets fastighetsbestånd, där bolaget tar ett särskilt ansvar för att attrahera investeringar och arbetsplatser till området samt att stärka områdets attraktivitet. Familjebostäders satsning i Rinkeby syftar delvis till att tillföra området både arbetstillfällen och köpkraft, likväl som det är en satsning för att stärka tryggheten och ytterstadens attraktivitet.

Familjebostäder arbetar aktivt för att bidra till att nå Stockholm stads mål om att enbart använda fossilfri energi 2040 och nå målet att 2020 ska 70 procent av hyresgästernas matavfall samlas in. Bolaget ska uppnå miljöprogrammets höga energikrav vid ny- och ombyggnation samtidigt som miljömässighet och god inomhusmiljö ska säkerhetsställas. Bolagets långsiktiga satsning på kunskapshöjande insatser hos hyresgäster rörande avfalls- och energifrågor kommer fortsätta. Samtliga satsningar görs utifrån en affärsmässig bedömning där förväntat resultat ställs mot kostnad i ett livscykelperspektiv.

Fibernät finns i princip i hela bolagets fastighetsbestånd och byggs in i all nyproduktion. En ökad användning av fibernätet, genom både tjänster till företag, konsumenter och bolagets egna fastighetstjänster, är en möjlighet för att nyttja fibernätets potential att ge ökad service till våra hyresgäster och samtidigt stödja innovationen i Stockholm.

Investeringen i fibernätet och satsningen i Rinkeby är två illustrativa exempel på hur Familjebostäder kan vara en katalysator för att driva marknadsutveckling alternativt ett redskap för att utveckla ytterstadens attraktivitet.

Ökad trygghet är en central del i kundens upplevelse av en stad, där Familjebostäder kommer fortsätta satsningen på säkerhetsfrämjande åtgärder i källarutrymmen och/eller vindsutrymmen i bolagets fastigheter. Ur ett säkerhetsperspektiv kommer bolaget fortsätta fokusera på förbättrad brandsäkerhet. I arbetet ingår att förbättra brandskyddet i fastigheterna och utökad information till hyresgästerna avseende gott brandskydd och vad man som boende kan göra för att vara förberedd för brand.

Arbetet med att sprida erfarenheterna från genomförda dialogveckor och genomföra boendedialoger är en viktig del i arbetet för att lyfta dessa områden och öka Familjebostäders synliga närvaro.

De frågor Familjebostäder har egen rådighet över tar bolaget ett särskilt ansvar för. Där ansvaret delas med andra aktörer eller att det finns synergier i att samarbeta verkar bolaget för att möta dessa frågor gemensamt. Det handlar primärt om gemensamt riktade satsningar inom områden som underhåll, systematiskt trygghetsarbete, säkerhet samt energieffektiviseringar. Samarbeten med föreningsliv och fastighetsägarföreningar avseende utveckling av centrum och hela områden är några av bolagets befintliga samarbetsformer. Genom samarbeten med andra bostadsbolag i arbetet med utvecklingen av nya bostäder säkerställer bolaget ett arbetssätt som skapar en levande stad med variation i utformning och arkitektur.

Ekonomisk utveckling

Från 2014 ska bolaget följa nya redovisningsregler (K3). Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas. Stockholms Stadshus AB har tillsammans med fastighetsbolagen kartlagt vilka förändringar som måste göras av redovisningen avseende anläggningstillgångar. I arbetet har ingått att gemensamt

försöka definiera vilka komponenter och avskrivningstider som ska tillämpas from år 2014.

En effekt av det nya regelverket är skillnader i bedömningen av vilka utgifter som ska aktiveras i balansräkningen som anläggningstillgång, respektive resultatföras direkt i resultaträkningen. I de fall utgifterna avser utbyte av komponenter, kräver det nya regelverket att aktivering av utgifterna ska ske i balansräkningen, medan dessa utgifter med tidigare regelverk till stora delar kostnadsförts.

För fastighetsbolagen innebär den redovisningstekniska omläggningen initialt betydligt förbättrade resultatnivåer, som inom ett par år reduceras genom de ökade avskrivningskostnaderna. En annan effekt är att investeringsvolymen kommer att öka.

Resultatutveckling

Intäkter

De budgeterade hyresintäkterna för 2015 är något lägre än budgeterat för 2014 främst med anledning av att en del fastigheter har ombildats till bostadsrättsföreningar. Familjebostäder bedömer att hyresutvecklingen ger en viss intäktshöjning jämfört med utfallet för 2014.

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnaderna består av drift, administration, underhåll, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Driftskostnaderna bedöms öka under 2015 trots minskat bestånd. Den främsta orsaken till detta är en ökning av taxebundna kostnader samt ökade besiktningsskostnader med anledning av lagstadgade krav.

De administrativa kostnaderna bedöms öka bland annat till följd av engångsposter avseende införande av stadens nya ekonomisystem.

Kapitalkostnader och resultat

De finansiella kostnaderna minskar 2015 jämfört med 2014 vilket är hänförligt till de låga räntorna. Bolaget lånar från internbanken som för 2015 beräknar en internränta om 2,0 %. Efter de finansiella posterna redovisas ett resultat om 324 mnkr. Avkastningskravet för 2015 är satt utifrån fastighetsbeståndet 2013-12-31. Under 2014 har sex stycken fastigheter ombildats, vilket leder till lägre resultat om cirka 15 mnkr netto, jämfört med avkastningskravet.

Investeringar

Bolagets samlade investeringar uppgår till 1 104 mnkr. Avvikelsen mot tidigare budgeterade 1 313 mnkr beror på förseningar i flera projekt.

Stimulans för Stockholm

Av de medel som tilldelats Familjebostäder för Stimlans Stockholm kommer ca 35 mnkr att överföras till 2015. Pengarna används till ett förvärvsprojekt i Fruängen, Gyllene ratten.

Stora projekt och investeringar

I bolagets investeringsportfölj ingår för närvarande sju planeringsprojekt med värde över 300 mnkr, nio planeringsprojekt med värde mellan 50-300 mnkr, ett projekt med genomförande beslut med värde över 300 mnkr samt ett projekt med genomförande beslut med värde mellan 50- 300 mnkr.

Den totala investeringssumman för projekten uppgår till ca 6,4 mdr där nybyggnationen utgör hela beloppet. I portföljen ingår ca 3 100 lägenheter som planeras bli färdigställda under perioden 2015-2019.

Utöver de nedan redovisade projekt har bolaget även fem mindre ombyggnadsprojekt som uppgår till ca 320 mnkr och omfattar ca 150 lägenheter som planeras färdigställas under 2014-2015.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Gyllene Ratten 1, Fruängen

Efter beslut av kommunfullmäktige i november 2012 förvärvade Familjebostäder bolaget Smebab Deepgreen AB år 2012, ett dotterbolag till SKANSKA, med tillhörande nyproduktion på tomträtten vid Södertäljevägen i Fruängen. Projektet omfattar 166 lägenheter, en affärslokal och garage med 65 platser samt 70 markparkeringsplatser. Den uthyrbara arean uppgår till 12 161 m². Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 392,6 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträtten samt färdig byggnad. Första etappen inflyttar sommaren 2014 och den sista etappen beräknas inflytta under våren 2015.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Årstastråket etapp 1, Årsta

Årstastråket detaljplan för etapp 1 är den första av tre etapper för ett stort utvecklingsområde inom Årsta 1:1, där utvecklingsarbetet har pågått sedan tidigt 2000-tal. Området ligger mellan tvärbanans station Linde och Johanneshovsvägen. Projektet har i en programhandling en lägenhetsfördelning av 180 lägenheter med tyngdpunkt på stora lägenheter om 3 ROK och 4 ROK. Familjebostäder får tillträde till fastigheten under första kvartalet 2015. Dock behöver markarbeten längs med tvärbanan utföras under 2015 där kostnaderna är kalkylerade till 35 Mkr (28 mnkr exkl. moms). Total projektkostnad är 490 mnkr. Styrelse fattade inriktningsbeslut den 2014-04-08. Kommunfullmäktige beräknas fatta beslut under hösten 2014.

Kabelverket, Älvsjö

Styrelsen fattade i mars 2014 beslut om förvärvet och om inriktning av Kabelverket 2 och 7, tillika inriktningsbeslut för nya bostäder. Kommunfullmäktige har fattat beslut i ärendet under våren 2014. Familjebostäder har tillsammans med JM AB, förvärvat fastigheten Kabelverket 7 och Kabelverket 8 i Älvsjö. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Familjebostäders andel som avses omvandlas till bostadskvarter, omfattar i färdigt skick ca 480 nya lägenheter.

Fastigheterna ligger i ett större programområde och ingår i den första detaljplanen av sammanlagt tre. Närheten till Älvsjö centrum och blandningen av bostäder, verksamhetslokaler och arbetsplatser bidrar till att ge området stadskvaliteter samtidigt som det upplevs naturnära med en god tillgång till parker och rekreationsmöjligheter. Första inflyttning beräknas kunna ske under hösten 2016. Den totala investeringskostnaden för Familjebostäders del av förvärv samt exploateringskostnader och uppförande av hyresrätter uppgår till drygt 1 300 mnkr.

Sandaletten, Älvsjö

Familjebostäder och JM har gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Ny detaljplan ska påbörjas med inriktning på c:a 400 bostäder fördelade på tre fastigheter. Detaljplanearbetet har påbörjats 2014 och innan planen vinner laga kraft kan lokalerna komma att hyras ut på korttidskontrakt och därefter kommer kontorsbyggnaderna att rivas. Inriktningsbeslut har fattats av styrelsen 2014-08-26 om nybyggnad av 157 lägenheter och ett LSS- boende och en mindre lokal till en total investeringsutgift om 450 mnkr. Inflyttning beräknas ske 2019.

Perstorp, Sköndal

Styrelsen beslutade i december 2011 om förvärv av kv. Perstorp 1 i Sköndal från Micasa AB till en kostnad av 105,9 mnkr. Fastigheten är belägen på en höjd ovanför sjön Drevviken och består av två huskroppar. I dagsläget bedriver stadsdelsförvaltningen vårdverksamhet i en av byggnaderna, som på sikt ska få ny lokalisering. Den andra byggnaden är ombyggd till 82 studentlägenheter. Det här är ett projekt där Familjebostäder har möjlighet att utveckla ett större område och också bidra till studenternas behov av bostäder. Planerad byggstart är under år 2016 med en produktion av ca 520 lägenheter varav ca 200 är studentbostäder.

Det sjukhem som finns på platsen kommer att rivas för ny bebyggelse. Projektet har en omfattande bostadsvolym varför bolaget under året inlett ett affärsplanearbete för att identifiera hur området på bästa sätt kan bebyggas för att bli attraktivt. Frågeställningar om hur nya bostäder bäst planeras för att områdets redan befintliga kvaliteter ska tillföras ytterligare värde studeras tillika möjlig utbyggnadstakt. Samtidigt som denna process pågår arbetar bolaget parallellt mot ett plansamråd med stadsbyggnadskontoret.

Magelungen Strand, Farsta

I Magelungen strand har Familjebostäder fått en markanvisning i april 2014 med c:a 200 bostäder. Det är i den första utbyggnadsetappen av tre och Familjebostäder är först ut att få markanvisning i området. Det finns ett program för området men strukturen är inte helt klar.

Hammarö 9, Farsta

Nykroppagatan är en förtätning i anslutning till befintlig fastighet, Hammarö 9, i Farsta. Idén bygger på att Nykroppagatan smalnas av så att det får plats med hus längs gatan. Totalt kan projektidén ge 170 nya bostäder. Markanvisning har erhållits och även start-PM men planarbetet har inte påbörjats. Inriktningsbeslut har fattats av styrelsen 2014-09-30.

Årstafältet Södra

Årstafältet Södra delområde, beläget söder om Östbergavägen, kan ge ett tillskott om c:a 1 000 nya lägenheter av varierande storlekar och upplåtelseformer. Även förskolor och annan service kan rymmas inom området. Förslaget stämmer väl överens med stadens övergripande mål för bostadsbyggandet. I området har Familjebostäder erhållit en markanvisning under april 2014 omfattande c:a 180 lägenheter.

Genomförandeprojekt om 50-300 mnkr

Brevlådan, Svedmyra

I Svedmyra planeras för c:a 126 lägenheter. Som en del i planeringen har bolaget under året genomfört en marknadsundersökning. Undersökningen klarlägger efterfrågan på lägenhetsstorlekar. Utifrån resultatet planeras fastigheten nu för att, dels möta efterfrågan på mindre lägenheter i området, dels efterfrågan på lägenheter i storleken 4 rum och kök om cirka 100 kvm. Planerad byggstart är under andra kvartalet år 2015. Styrelsen fattade 2014-08-26 genomförandebeslut om nybyggnad av 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 mnkr. Inflyttning i första etappen sker vid årsskiftet 2016/ 2017.

Planeringsprojekt om 50-300 mnkr

Årstafältet etapp 2

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 75 lägenheter till en total investeringsutgift om 237 mnkr. Inflyttning beräknas ske 2020.

Kv Kymmendö, Farsta

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 24 lägenheter och en förskola till en total investeringsutgift om 66 mnkr med inflyttning 2019

Kv Färgfilmen, Bandhagen

Styrelsen har 2014-08-26 fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 55 lägenheter till en total investeringsutgift om 125 mnkr och inflyttning 2018.

Kv Banken- Växeln, Hägerstensåsen

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nyproduktion av 100 lägenheter till en total investeringsutgift om 266 mnkr med inflyttning 2018.

Kv Lantarbetaren, Enskede

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 47 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 51 mnkr och inflyttning 2018.

Kv Reflexen, Bandhagen

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 36 lägenheter till en total investeringsutgift om 69,5 mnkr och inflyttning 2018.

Kv Säterhöjden, Rågsved

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 72 bostadslägenheter och 108 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 224 mnkr och inflyttning 2017.

Kv Årstastråket etapp 2, Kv Ormlången

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 96 studentbostäder och en förskola till en total investeringsutgift om 152 mnkr och inflyttning 2018.

Årstastråket etapp 3, Årsta

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 110 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 mnkr och inflyttning 2019.

Student- och ungdomsbostäder

Familjebostäder stärker arbetet med att bygga studentbostäder bland annat genom att systematiskt inventera möjligt byggande på redan befintlig mark och skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter. I detta arbete ingår även att identifiera lokaler i befintligt bestånd som kan byggas om. Målsättningen för bolaget är att skapa minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren. Sammantaget har bolaget fem nybyggnadsprojekt i initierings- och planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om ca 570 studentlägenheter under perioden 2015-2019. Främst i lägen i närhet till kollektivtrafik.

Gruppbo- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning

I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till lägenhet i entréplan. Även vid nyproduktion ska tillgänglighetsfrågor samt insatser som medför möjlighet för äldre att bo kvar längre beaktas. Uppgifter om tillgänglighet för rullatorer och rullstolar finns dokumenterat i fastighetssystemet Fasad och är tillgängligt för bostadsförmedling och bolagets personal som ansvarar för uthyrning. Bolaget beräknas att bygga c:a tio lägenheter per år.

Budget 2015

AB Familjebostäder

BUDGET 2015

Resultaträkning

	Koncernbudget 2015	Koncernbudget 2014	Koncernbudget 2013
Intäkter	1 765 000	1 779 900	1 711 213
Driftkostnader	-1 012 000	-978 688	-1 107 316
Stimulanspaket		-60 000	-119 954
Avskrivningar	-326 000	-293 000	-249 610
Nedskrivning	0	0	0
Finansnetto	-103 000	-143 509	-134 333
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	0	0
Räntebidrag	0	0	0
Skatt	0	0	0
Totalt	324 000	304 703	100 000

Kommunfullmäktiges inriktningsmål 1 och 2

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm

Kommunfullmäktiges mål för verksamheten

- 1.5 Stockholm är en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar
- 1.6 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo
- 2.1 Stockholm är klimatneutralt
- 2.3 Stockholm har ren luft och rent vatten

Bolagets mål

1. Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad

Familjebostäder ska vara en aktiv och långsiktig fastighetsförvaltare och erbjuda boende i attraktiva och trygga områden. Målet är att bolagets fastighetsvärde ska öka. Förvaltning av fastigheter och service till bolagets bostads- och lokalhyresgäster, samt att bygga nya lägenheter är bolagets huvuduppgift.

Familjebostäder ska erbjuda boende i attraktiva och trygga områden, samt tillse att det finns en blandning av närservice i bolagets bostadsbestånd. Målet är att bolagets fastighetsvärde ska öka.

Bolaget ska bidra med att skapa förutsättningar för bättre sociala och ekonomiska förhållanden i ytterstadsområden.

Bolagets medverkan i programmet för en sammanhållen stad, som avser ersätta Järvalyftet och Söderortsvisionen, ska bidra till att boendemiljöerna blir trygga och attraktiva, att fler ungdomar får gymnasiebehörighet och att fler arbetstillfällen kan skapas.

Familjebostäders roll som fastighetsägare i Söderort och på Järva innefattar ett stort ansvar för att bidra till investeringar i ytterstadsområdena.

Visionerna är inarbetade i bolagets kort- och långsiktiga planering i form av konkreta målsättningar i hur bolagets engagemang i tyngdpunkterna Rinkeby, Farsta och Rågsved ska växa på kort och lång sikt.

Rinkebystråket är ett konkret projekt i bolagets ytterstadssatsning med målet att stärka hela Rinkeby som stadsdel, både för boende och för besökare. Projektet är till för att skapa affärsunderlag för lokalhyresgäster och bidra till fastighets-, affärs- och stadsutveckling. Utvecklingen av Rinkebystråket till en levande, stadsmässig och småskalig huvudgata med en variation av butiker, restauranger och verksamheter är ett av bolagets största åtaganden för att nå Vision Järva 2030. Bolaget ska också verka för att närliggande lokaler får en attraktiv mötesplats och många besökare.

Vid sidan av målsättningen att tillföra värden till ett område där bolaget har ett stort fastighetsbestånd sedan lång tid tillbaka ska Rinkebystråket även utgöra ett bidrag till utvecklingen av Järva.

Under 2015 färdigställs byggnationen av Rinkebystråket och med start under våren kommer butiker, verksamheter och restauranger successivt att öppna för kunder och besökare. Det koncept som tagits fram för handelsplatsen vidareutvecklas och anpassas för att etablera en kommunikation och marknadsföring som bidrar till att attrahera såväl närboende som andra kundgrupper att välja stråket för sin konsumtion. Ett starkt varumärke för Rinkebys nya handelsplats bidrar även till goda relationer med de företag och verksamheter som etablerat sig på stråket.

Arbete med lokalisering av ytterligare arbetsplatser i Rinkeby kommer fortsätta under året. Projektet ska drivas samordnat och fokuserat så målet att etablera fler arbetsplatser i stadsdelen uppnås. Bolaget kommer även vara aktiv i att etablera fler arbetsplatser i söderort

Kommunikation och marknadsföring av bolagets nyproduktionsplaner i söderort stödjer arbetet med att förverkliga Söderortsvisionen och Tyngdpunkt Farsta. I området vid Älvsjö Centrum planerar Familjebostäder och JM att sammantaget bygga cirka 1400 nya bostäder under åren 2015-2020. De 740 nya hyresrätterna och de 660 nya bostäderna, tillsammans med nya lokaler för service skapar en helt ny årsring i Älvsjö, en av de tyngdpunkter som pekas ut i översiktsplanen Promenadstaden. I området Perstorp, Sköndal planerar bolaget att under åren 2015-2019 bygga cirka 520 nya hyresrätter och studentbostäder. Vid ett attraktivt läge vid Drevviken växer Farsta med bostäder och service. Bolaget har även flera ytterligare nyproduktionsprojekt inom området för Tyngdpunkt Farsta.

I Farsta är Familjebostäder en drivande part i satsningen Tyngdpunkt Farsta och ingår där i en styrgrupp som även innefattande näringsliv, bostadsbolag och andra aktörer.

Utifrån fastighetsägaransvaret ska bolaget fortsätta samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer i syfte att öka den upplevda tryggheten och säkerheten samt skapa en ren och snygg boendemiljö. Arbetet fokuserar på tyngdpunkter så som Rågsved, Rinkeby och Farsta. Bolagets aktiva deltagande i Rågsveds fastighetsägarförening är ett sådant exempel.

Familjebostäder medverkar i det stadsövergripande arbetet med boendedialoger. I samverkan med övriga aktörer inom staden görs kommunikationsinsatser inför dialogerna och efteråt för att berätta om de resultat och åtgärder som genomförda dialoger resulterat i.

Vidare kommer bolaget fortsätta utveckla bolagets småcentrum genom att verka för att skapa en väl fungerande närservice till de boende.

Arbete för en ökad insamling av matavfall fortsätter för att bidra till att Stockholm stad når målet om 70 procent matavfallsinsamling till år 2020. Bolaget kommer bland annat att arbeta med att tillskapa fler moloker för matavfallsinsamling i samband med att markarbeten utförs i anslutning till fastighetsbeståndet.

Familjebostäder har utvecklat ett kommunikationskoncept för att öka hyresgästernas matavfallsutsortering. Konceptet genomförs etappvis i de områden där matavfallsinsamling finns och genom ökade insamlingsnivåer bidrar bolagets hyresgäster till att Stockholms stad når det nationella målet om 50 procent matavfallsinsamling. Kampanjetapperna följs upp och utvärderas med statistik på insamlade mängder. Matavfallsutsorteringens värde för en hållbar miljöutveckling kommuniceras även återkommande i bolagets olika kanaler för hyresgästkommunikation.

Familjebostäder kommer aktivt arbeta för att nå stadens mål att 83 % av hyresgästerna ska ha tillgång till matavfallsinsamling 2015.

Under 2015 fortsätter arbetet att utöka antalet hämtställen för matavfall genom fler utebehållare. Försöket med s.k. Optibag kommer fortsätta och utvärderas innan vidare beslut fattas om utökning.

Alla hyresgäster har redan möjlighet till sortering av förpackningar och returpapper, vilket bolaget kommer säkerställa att det förvaltas.

Underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet ska prioriteras utifrån måluppfyllelse. Genom väl planerade och projekterade underhållsinsatser skapas förutsättningar för väl avvägda produktionskostnader och insatser som görs där de mest behövs.

Bolaget har ett strategiskt angreppssätt för att nå stadens mål om att CO₂ utsläppen ska minska med 25 procent till 2015, jämfört 2008.

I linje med miljöbilsstrategin ska bolaget arbeta för att skapa förutsättningar för företag och föreningar att kunna etablera bilpoolsverksamheter i våra fastigheter. Bolaget ska även verka för utökad infrastruktur för elbilar.

2. Familjebostäder skapar en fungerande bostadsmarknad genom ett utveckla hyresrätten och skapa fler bostäder

Familjebostäders fastighetsbestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning och ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Samarbetsavtalet med bostadsförmedlingen främjar en bättre tillgänglighet på bostadsmarknaden och skapar enklare och tydligare regler för dem som söker en lägenhet i bolagets bestånd.

Familjebostäder har en organisation som är uppdaterad utifrån ett modernt arbetssätt för att möta framtida krav om ökade volymer inom nyproduktion och för att tillföra fler lägenheter.

Resurserna för ackvisitionsarbetet har förstärkts för att kunna generera en större pågående projektportfölj som i sin tur ska leda till en högre produktionstakt.

Familjebostäders uppdrag att lämna 500 nya hyresrätter per år till Stockholms bostadsmarknad kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisitionsarbete och en bred projektportfölj.

För ändamålet har bolaget en flexibel produktionsorganisation som styr och följer upp verksamheten effektivt, samlar och nyttjar resurser och kompetenser, vilar på styrande dokument, standards och rutiner. Allt i syfte att i hög takt bygga högkvalitativa bostäder för långsiktig förvaltning och som bidrar till en framväxande stad i blandade och levande områden med bostäder, arbetsplatser och lokaler för kommersiell och offentlig service.

I identifieringen av byggbar mark söker bolaget själva i områden och stråk som staden översiktsplanen pekat ut för förtätning. Härutöver bevakas pågående utredningar och program där bolaget önskar vara delaktiga.

De flesta bostadsprojekt som Familjebostäder har producerat under de senaste åren har tillkommit via markanvisning. Det har delvis varit på helt ny mark, i anslutning till befintliga fastigheter eller i större utvecklingsområden.

Möjligheter till förtätning inom eller i anslutning till våra egna fastigheter ses också över. Fastighetsförvaltningen har mycket god lokalkännedom och tar fram förslag på möjliga infill-projekt eller andra möjligheter att utveckla fastigheter med ytterligare lägenheter.

Genom samarbete med bostadsrättsbyggare ser bolaget en möjlighet att ta fram förslag på större områden med en blandad upplåtelseform, vilket ofta efterfrågas. Det ger staden möjlighet att finansiera strukturåtgärder genom att sälja del av marken.

Utifrån att markanvisningsförfarande och planprocessen är tidskrävande eftersöker bolaget kontinuerligt möjliga förvärv i lämpliga lägen.

Bolagets framgångsrika arbete med att utveckla och förstärka projektutvecklingen ställer krav på en enhetlig och långsiktig kommunikation och marknadsföring av bolagets nyproduktion. Under 2015 vidareutvecklas arbetssätt och de planerade bostäderna kommuniceras i bolagets olika kanaler. Kommunikationsinsatserna planeras med hänsyn till den demokratiska process som all bostadsbyggnation följer med samråd och granskning och insatserna syftar till att skapa intresse och nyfikenhet för de nya hyresrätter som bolaget uppför.

Bostäders framväxt är ett konkret kvitto på att Stockholm är inne i en tillväxtfas som för alltid kommer att förändra huvudstaden. Bolagets kommunikationsinsatser stödjer därmed även det stadsövergripande uppdraget att kommunicera ett växande Stockholm i linje med stadens Vision 2030.

Bolagets fortlöpande arbete för ett transparent och förståeligt hyressättnings-system, som speglar brukarnas värderingar, är en viktig del i arbetet med att värna hyresrätten som boendeform.

En del i att utveckla Stockholms bostadsmarknad är att vid nyproduktion göra en väl avvägd bedömning av antalet stora och små lägenheter. Bedömningen görs utifrån marknadsundersökningar i aktuella områden.

Genom att verka för en tidig överenskommelse med hyresgästföreningen när det gäller nyproduktionshyror, så att rätt hyra kan presenteras i ett tidigare skede, ökar tydligheten för alla involverade parter. En del i det arbetet är att hålla hyresgästföreningen informerade om kommande nybyggnadsprojekt.

I arbete med att förebygga olaga uthyrningar i andra hand friställs lägenheter och dessa överlämnas till bostadsförmedlingen.

Bolagets ska lämna nya ungdoms- och studentlägenheter till Stockholms bostadsmarknad, vilket kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisionsarbete och en bred projektportfölj. För ändamålet har bolaget en flexibel produktionsorganisation som styr och följer upp verksamheten effektivt, samlar och nyttjar resurser och kompetenser, vilar på styrande dokument, standards och rutiner. Allt i syfte att i hög takt bygga högkvalitativa ungdoms- och studentbostäder för långsiktig förvaltning.

Studentbostäder är en prioriterad del av bolagets ackvisionsarbete och innefattar bland annat ett kontinuerligt eftersökande av mark. Familjebostäder planerar för mindre studentlägenheter med eget kök. Det är vad studenter eftersöker och en sådan planlösning gör det även möjligt för hyresgästen att bo kvar längre, kanske under hela studietiden. Närhet till skola och kollektivtrafik prioriteras högt.

Då markanvisningsförfarande och planprocess är tidskrävande eftersöker bolaget kontinuerligt möjliga förvärv i lämpliga lägen.

Vid tomställning av större lokaler ser bolaget över möjligheter att bygga om dessa för lämpligt ändamål, såsom studentbostäder, gruppboenden etc.
Vid uppsägningar i befintligt bestånd gör bolaget bedömning om objektet lämpar sig för kategorin ungdomslägenhet.

Familjebostäder har högt ställda krav på nyproduktionen att nå kraven på miljömässighet, energieffektivitet och god inomhusmiljö, vilket sammanfattas i miljömålen i form av Miljöprestandaindex (MPI). Resultatet mäts och utvärderas vid slutbesiktning samt garantibesiktning, där både produktionens byggmaterial samt husets prestanda utvärderas.
Miljöarbete är en framgångsfaktor i arbetet med att skapa ett starkt varumärke och värna Stockholms attraktivitet.

Utifrån en samlad bild av Familjebostäders befintliga och potentiella kundbas kommer arbetet med att vidareutveckla profilboenden fortsätta, i syfte att stärka hyresrättens kunderbjudande och därmed även stärka hyresrättens roll som boendeform.

För att räkna med rätt kostnadsnivå för varje enskilt projekt kommer nyckeltal/erfarenhetstal för olika byggnadstyper tas fram och följas upp.

En öppenhet för nya produktionsmetoder ska finnas för att hålla nere kostnaderna i flera utav bolagets geografiska tyngdpunkter.

Inom ramen för Familjebostäders uppdrag planeras även för boende för personer med funktionsnedsättning och för äldre.

3. Familjebostäder erbjuder hyresgästen ett attraktivt hem förknippat med en positiv upplevelse

Fastighetsförvaltningen ska aktivt bidra till att Familjebostäder upplevs som det mest attraktiva bostadsbolaget i Stockholmsområdet. Bolaget ska i all verksamhet agera för en långsiktigt hållbar stadsutveckling såväl socialt som miljömässigt.

Avdelningen ska ha god kontakt med hyresgäster och vara lyhörd för deras behov och önskemål. Vid ombyggnad ges hyresgästerna möjlighet att göra individuella val vad gäller inredning i kök och badrum. Bolaget ska utreda om fler valmöjligheter för hyresgästen kan ges genom ett tidigare inträde i nyproduktionsprocessen.

Det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet (HLU) ger hyresgästerna möjlighet att själva styra över det inre lägenhetsunderhållet och kostnaden för boendet, men skapar också en bas för långsiktigt underhållna fastigheter.
Bolaget ska verka för att tillvalssortimentet utökas och utvecklas för hyresgästerna.

I arbetet med kvalitetssäkrad förvaltning är målet att Familjebostäder ska ha de mest välskötta och bäst förvaltade fastigheterna, och därigenom öka attraktiviteten internt och externt. För att säkerställa en god förvaltning med ständig kontroll och

utveckling krävs uppföljning. Den kvalitetssäkrade fastighetsförvaltningen ska bidra till att stödja förvaltarna i deras roll som fastighetsägare. Att ha kontroll i rätt tid och arbeta proaktivt är ledorden i kvalitetssäkring. Kvalitetssäkrings-systemet ska bidra till transparens mellan avdelningar och enheter samt skapa förståelse för varandras arbetsuppgifter, vilket leder till att kontrollen ökar.

En god kontakt med hyresgäster och lyhördhet för deras behov och önskemål ska prägla bolaget. Boendedialogerna kommer att fortsätta under 2015 och bolaget kommer vara en aktiv part i det arbetet.

Bolaget kommer vara pådrivande i arbetet med att minska miljöpåverkan genom att bland annat påverka kundernas beteende med fokus på energianvändning, samt aktivt arbeta för att öka hyresgästernas incitament att spara energi. Den fortsatta upprustningen av fastighetsbeståndet är viktigt i arbetet med att minska energianvändningen och i förlängningen en viktig del i bolagets miljöarbete.

Arbetet med tillgänglighetsanpassningar kommer fortgå under 2015. Anpassningar runt fastigheter fortsätter och görs i samband med gårdsupprustningar.

Det är angeläget att se över möjligheten att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till en lägenhet i entréplan. Detta kan bolaget göra utifrån önskemål från hyresgäst och i samband med ombyggnad och renovering.

Inom ramen för Familjebostäders uppdrag att bygga 500 lägenheter planeras även för boende för personer med funktionsnedsättning och särskilt boende för äldre.

Vid markupprustningsprojekt i befintliga beståndet höjs marken i nivå med fastigheternas entréer för bättre tillgänglighet för både äldre och personer med funktionsnedsättning och görs i samband med planerade ombyggnadsprojekt

Ur ett säkerhetsperspektiv ska avdelningen fortsätta att fokusera på förbättrad brandsäkerhet. I arbetet med att förbättra brandskyddet i bolagets fastigheter kommer avdelningen stärka informationen till kunder om gott brandskydd och vad man som boende kan göra för att vara förberedd för brand.

Bolaget ska vara en aktiv part i samband med förmedling av förturs- försöks- och träningslägenheter för att nå bostadsförmedlingens mål. Fördelningen av lägenheter ska samtidigt skapa en balans i beståndet. Lämpliga lägenheter öronmärks när de överlämnas till bostadsförmedlingen.

Arbetet med att minska antalet avhysningar med särskild hänsyn till barnfamiljer fortsätter. Det bedrivs ett förebyggande arbete genom tidig kontakt med hyresgästen, förebyggande samtal och tidiga kontakter med stadsdelsförvaltningarna för att förebygga avhysning. Ett arbete pågår för att ytterligare utveckla samarbetet med stadsdelsförvaltningarna.

Under året kommer bolagets kundservice att vidareutvecklas. Fokusområdena är tillgänglighet, snabb återkoppling till kund samt enhetliga professionella rutiner och svar. Alla inom bolaget som har kundkontakt och kundservice ska arbeta

aktivt för en samsyn kring hur bolaget möter kunden samt att det blir tydligt att det är hela bolaget som har gemensamma mål och mätetal i kundservicearbetet.

Vidare ska bolaget aktivt arbeta för att stärka kundrelationen genom att med stort fokus möta kunden och dess ärende. Bolaget ska aktivt arbeta för att öka användandet av "mina sidor" hos bolagets hyresgäster, samt bidra till utveckling av nya tjänster på "mina sidor".

Fokus kommer ligga på utveckla nya sätt att kontinuerligt mäta kundupplevelsen i bolagets kundmöten, samt undersöka möjligheten att etablera mätetal för dessa.

Bolaget fortsätter att utveckla kommunikation och marknadsföring så att den medverkar till en positiv upplevelse av den service och de tjänster som bolaget tillhandhåller våra kunder. Arbetet sker i nära samverkan mellan kommunikations- och fastighetsavdelningarna.

Bolagets nya webbplats som lanserades våren 2014 skapar förutsättningar för en fortsatt effektivisering och kvalitetsutveckling av serviceprocesser bland annat genom utveckling av information anpassad till den enskilda kundens behov och genom utveckling av e-tjänster. Felanmälanprocessen, processen för nytecknande av hyresavtal och processen för det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet finns bland de verksamheter som utvecklas genom att stärka kommunikationen och relationen med våra hyresgäster.

Tidig, kontinuerlig och kundanpassad kommunikation i samband med underhållsåtgärder och ombyggnationer finns också bland de insatser som prioriteras. Som stöd i utvecklingen av förstärkt kundfokus genomförs kompetensutveckling om hur bolagets medarbetare i sina olika roller kan bidra till en positiv kundupplevelse.

Hyresgästkommunikationen utvecklas genom en sammanhållen och planerad kommunikation i de olika kanaler som bolaget förfogar över – webb, facebook, kundtidning, portinformation och det personliga mötet. En redaktionell planering för aktualitetsinformation möjliggör att enkelt kommunicera såväl bolagets service och tjänster som de skyldigheter och ansvar som åligger hyres- och lokalhyresgäster och stärker även varumärket Familjebostäder.

Bolaget har utvecklat ett kvalitetsarbete inom byggverksamheten genom en förstärkt funktion för expertområdeskunskap. En systematisk genomgång och uppgradering av bolagets kvalitetsarbete inom byggområdet har genomförts under året. Standardbeskrivningar för Familjebostäders nyproduktion, ombyggnation och underhållsprojekt uppdateras under året.

Genom standardisering av vår produktionskvalité skapas goda förutsättningar för en kvalitetssäkrad och kostnadseffektiv produktion som bygger för förvaltning. Samtliga avvikelser från standards ska dokumenteras och motiveras.

För att minska antalet fel under garantitiden kommer kontrollen och uppföljningen på plats under byggskedet öka. Rutinerna kring när bland annat slutbesiktning ska

vara klar skärps och informationen till hyresgäster i nyproduktion ska utvecklas och förtydligas.

Familjebostäders arbete med att implementera utvecklade kärnprocesser för nyproduktion, ombyggnation och underhåll omfattar utveckling av arbetssätt för att kontinuerligt uppdatera processer, rutiner och checklistor inom ramen för dessa kärnprocesser.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål 3

- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Kommunfullmäktiges mål för verksamheten

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagets mål

4. Familjebostäder förvaltar hus, med fokus på kvalitet och resultat

God och genomtänkt förvaltning av bolagets bestånd som sammanväger fastigheternas skötsel, underhåll och ekonomi är en förutsättning för långsiktigt väl underhållna hus och för en god driftnettoutveckling. Bolaget bedriver ett ständigt pågående förbättrings- och utvärderingsarbete med att utveckla system för den kvalitetssäkrade fastighetsförvaltningen.

Bolaget har genom sin kundnära förvaltningsform med förvaltningsteam, en daglig tillsyn av såväl fastigheter som utemiljöer, som arbetar både förebyggande och felavhjälpande.

Med en god kvalitet i bolagets förvaltning samt nöjda hyresgäster skapas goda förutsättningar för en långsiktigt lönsam och sund fastighetsförvaltning.

Familjebostäder kommer fortsätta arbetet med att utveckla förmågan till analys och målstyrning genom nyckeltal. Bolagets ekonomiska förutsättningar på kort och lång sikt ska ha en tydlig koppling till bolagets planering och prioritering av investeringar. En utökad användning av det underlag som finns för att jämföra bolagets förmåga till ekonomisk avkastning är en av flera delar i detta arbete. Arbetet med att utveckla kontroll och uppföljning av avtal samt arbeta med inventering av driftskomponenter och upprätta rutiner för skötsel och underhåll fortsätter. Hjälpmedel för systematisk rondering av tekniska installationer ska tas fram i syfte att säkerställa funktion i bolagets tekniska system

Bolaget ska hantera och följa upp förvaltningsavtal och tillse att efterfrågade avtal finns och efterlevs bl.a. avseende utförande, tid, ekonomi, miljö och dess kvalitet. Arbetet ska säkerställa att verksamhetsstöd ges inom gällande avtalsområden och implementeras i fastighetsförvaltningen

Under året kommer bolaget ta fram en långsiktig rutin för uppföljning av skötselavtal och även fortsätta med ett utvecklingsarbete och strategi i syfte att

öka kundnöjdheten med den yttre miljön och bli en del i en kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning. Den yttre skötseln ska stärkas och arbetet med fastigheternas gårdar och utemiljöer kommer vara prioriterade frågor under 2015.

Bolaget kommer att säkerställa att bolagets kommersiella lokaler har en marknadsmässig hyra och att den ekonomiska vakansgraden minimeras. Det är även viktigt att tillse att de lokaler som finns i fastigheterna har en bra funktionell verksamhet som passar in i boendemiljön.

Bolaget ska fokusera på att optimera befintliga fastigheter och prioritera rätt fastigheter för energiinvesteringar och verka för att ny teknik sätts in i fastigheterna, samt påverka kundernas beteende med fokus på energianvändning. Det är viktigt att poängtera att de energiåtgärder som genomförs även ska vara kostnadseffektiva.

Vidareutvecklingen av kommunikation och marknadsföring att medverka till en positiv upplevelse av den service och de tjänster som bolaget tillhandhåller medverkar till en effektiv förvaltning av fastigheterna. Genom att kunder enkelt och snabbt via olika kontaktytor kan få svar på frågor och uträtta ärenden skapas förutsättningar för ökad intern effektivitet i organisationen.

En central del i kraven på bolaget att driva verksamheten efter affärsmässiga grunder är att hyresnivåer i ny- och ombyggnadsprojekt sätts på nivåer som säkerställer att bolaget sammantaget når ägarens avkastningskrav.

5. Familjebostäder agerar resultatorienterat och kostnadsmedvetet i all sin verksamhet

Bolaget ska ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning som ger en långsiktig värdetillväxt. De ekonomiska målen ska nås genom budgethållning, affärsmässighet och fortsatt arbete med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat.

Arbete med att utveckla förmågan till analys och målstyrning genom nyckeltal för att stärka bolagets fokus på resultat och kostnadsmedvetenhet i de prioriteringar som görs fortsätter.

Bolaget kommer bland annat arbeta aktivt med att analysera nyckeltal för driftnetto både internt inom Familjebostäder och mot andra allmännyttiga och privata bostadsbolag. Genom att jämföra och analysera nyckeltalen på enhets-, områdes- och fastighetsnivå så ska effektiviseringsområden belysas. Analysen kommer att vara till god hjälp för organisationen att fokusera på och använda sina resurser inom de områden där effektiviseringarna ger bäst resultat.

Planering och prioritering av investeringar och underhåll ska ställas mot ekonomiska förutsättningar på kort och lång sikt. De nya redovisningsreglerna påverkar avskrivningstider m m och måste tillsammans med grad av måluppfyllelse beaktas i prioriteringen.

Bolagets upphandlingsverksamhet ska präglas av hög kvalité och kostnadsmedvetenhet. Leverantörsutveckling och leveransuppföljning ska utföras med hyresgästen i fokus. Med de bolagsgemensamma upphandlingsprocesser som tagits fram stärker bolaget sin roll som professionell beställare och uppdragsgivare till externa leverantörer och entreprenörer. Vid varje upphandling ska miljöarbetet beaktas. Krav som ställs i samband med upphandling ska vara relevanta och ha tydlig koppling till föremålet för varje upphandling.

Användningen av konsulter ska prövas i varje enskilt fall
Utifrån kostnad och utifrån om efterfrågad kompetens redan finns inom bolaget, men även undersöka alternativa lösningar.

Arbetet med att ompröva tomträttsavgälder, bevaka fastighetstaxeringar vid ombyggnation av lokaler till bostäder (främst innerstaden) fortsätter.
Omförhandling av tomträtter vid ombyggnad i främst innerstaden där lokaler omvandlas till bostäder är ett sätt att bevaka de indirekta produktionskostnaderna. Kritisk granskning och vid behov förhandling vid omreglering av tomträttsavtal är ytterligare ett.

Familjebostäder har sedan ett antal år tillbaka fastighetssystemet FASAD. Det är ett egenutvecklat system som sedan 2009 delas och förvaltas med systerbolagen i koncernen. Familjebostäder genomför ett projekt, i samarbete med systerbolagen, i syfte att ersätta FASAD med ett standardsystem för fastighetsförvaltning. Detta arbete fortsätter under 2015. Syftet är dels att ta ett stort kliv fram avseende teknisk plattform och lösningar för mobilt arbete och andra moduler (s.k. kringsystem) och dels att minska förvaltningskostnaderna och dessutom kommer framtida utvecklingskostnader att utgå eftersom det är systemleverantören som fördelar dessa över samtliga kunder genom licenskostnaden.

Stockholm stad har genomfört en upphandling av nytt ekonomisystem.
Familjebostäder har under ledning av stadsledningskontoret påbörjat arbetet med implementeringen av det nya systemet och driftsstart sker i oktober 2015. Ett nytt och för staden gemensamt ekonomisystem kommer att medföra förenklade möjligheter till koncernkonsolidering, en mer effektiv ekonomiadministration, samordnad utveckling samt kostnadseffektiviseringar.

För att säkerställa kostnadseffektivitet i införandet och förvaltning av IT-stöden ska nya införanden alltid föregås av en utvärdering där möjligheten att nyttja befintliga system/teknik undersöks.
I de fall nya system ändå ska anskaffas ska standardsystem, som ligger nära standard användas.

Genom att använda etablerade modeller, metoder och arbetssätt kan Familjebostäder kontinuerligt säkerställa en effektiv, enhetlig och ekonomisk systemförvaltning och IT-drift.

Användarvänlighet, god ekonomi och driftsäkerhet ska säkerställa att de systemstöd som finns och som införs i verksamhet har verksamhetens nytta i fokus och de aktiviteter som inte har sin grund i externa krav ska ha en stark förankring i verksamheten. Syftet är att hålla ned floran av systemstöd och

säkerställa att de stöd som används är användarvänliga och väl anpassade till verksamhetens processer.

En effektiv organisation med hög kompetens och ett tydligt väl förankrat regelverk och god intern kontroll stödjer verksamheten att nå uppsatta mål. Att arbetet bedrivs utifrån fastställda processer säkerställer enhetliga arbetssätt och att prioriterade uppdrag genomförs.

Bolagets genomförda arbete med implementeringen av utvecklade kärnprocesser för nybyggnation, ombyggnation och underhåll omfattar utveckling av arbetssätt för att kontinuerligt uppdatera processer, rutiner och checklistor.

Genom standardisering av vår produktionskvalité skapas goda förutsättningar för en kvalitetssäkrad och kostnadseffektiv produktion som bygger för förvaltning. Samtliga avvikelser från standards ska dokumenteras och motiveras

Samtliga nybyggnads- och ombyggnadsprojekt kommer regelbundet följas upp ekonomiskt utifrån upprättad kalkyl och tidplan så att eventuella avvikelser kan förutses och därmed förebyggas. Att den kvalitet som är beställd också levereras ska särskilt följas. Efter slutförda projekt kommer processen utvärderas och erfarenheter systematiskt användas för att förbättra processen i kommande projekt.

Bolagets uppdrag kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisionsarbete och en bred projektportfölj. För ändamålet har bolaget en flexibel produktionsorganisation som styr och följer upp verksamheten effektivt, samlar och nyttjar resurser och kompetenser, vilar på styrande dokument, standards och rutiner. Allt i syfte att i hög takt bygga högkvalitativa bostäder för långsiktig förvaltning och som bidrar till en framväxande stad i blandade och levande områden med bostäder, arbetsplatser och lokaler för kommersiell och offentlig service. Med ökade byggvolymerna kommande år behöver bolaget förstärka med ytterligare resurser och kompetenser inom projektutveckling.

Arbetet med att minska administrations- och lokalkostnader fortsätter. Genom ökad produktivitet och effektivitet frigörs resurser till bolagets prioriterade verksamhet. En kontinuerlig översyn av kostnader för olika verksamheter görs med särskilt fokus på de administrativa och indirekta kostnaderna. Nyckeltal används för jämförelser med andra bolag.

Bolaget kommer under planperioden öka antalet nybyggnadsprojekt. Samtidigt minskar andelen underhålls- och ombyggnadsprojekt till följd av att stimulans för Stockholm upphör.

Detta avspeglas i bolagets fördelning på olika personalkategorier där antalet anställda på driftssidan och inom administrationen har minskat. Bolaget har succesivt minskat antalet inhyrda projektledare till förmån för ett utökat antal anställda projektledare för att, i linje med bolagets nya organisation, säkerställa beställarkompetensen och också minska kostnaden för projektledning i projekten. Även resurserna för ackvisionsarbetet har utökats.

Under kommande år ställer nybyggnadsprojekten krav på rekrytering av ytterligare projektledare.

Bolaget kommer utveckla verktygen för att bättre kunna planera och arbeta fram väl analyserade kalkyler i samband med underhållsplaneringen. Det är också viktigt att skapa en långsiktig plan med kalkylunderlag för energiåtgärder och arbeta systematiskt med lönsamhetskalkyler för energiprojekt.

Vidareutvecklingen av kommunikation och marknadsföring för att medverka till en positiv upplevelse av den service och de tjänster som bolaget tillhandhåller bidrar till ökad intern och extern effektivitet genom att kunder enkelt och snabbt via olika kontaktytor får svar på frågor och kan uträtta ärenden.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål 4

- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Kommunfullmäktiges mål för verksamheten

4.2 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagets mål

6. Familjebostäder attraherar och behåller kompetenta medarbetare

Att arbeta på Familjebostäder handlar om att vara med och bidra till en stad som växer, välskötta fastigheter och boende med hög kvalité.

Med god förvaltar- och produktionsförmåga, förbättrade driftnetton, tydlig styrning och effektiva stödfunktioner ska uppdraget realiseras.

För att uppnå målen på kort och lång sikt krävs framförhållning, omvärldsorientering och kontinuerlig utveckling.

Bolagets korta och långsiktiga personalförsörjning utgår från verksamhetens utveckling och ska ställas mot bolagets nuvarande kompetensprofil och vilken kompetens som behövs framöver. Utifrån det långsiktiga målet ska ett medvetet handlande säkerställa att den önskvärda utvecklingen stegvis tas. Vid nyrekrytering ska kompetensen matcha det framtida kompetensbehovet.

För att ta till vara medarbetarnas kompetens fullt ut är det ett chefsansvar att skapa en lärande organisation, ett systematiskt arbete för att bredda och sprida kompetens och erfarenheter. Omvärldsbevakning och kontinuerlig kompetensutveckling är en del i detta.

Den lärande organisationen utvecklar medarbetarna och gör organisationen mindre sårbar och minimerar förlust av kompetens vid avgångar.

Verksamhetens mål följs löpande upp under året bland annat i medarbetarsamtal. I samband med medarbetarsamtalet tas individuella mål och utvecklingsplaner fram som också ligger till grund för bolagets övergripande utvecklingsplanering.

Kompetensutveckling är en investering i bolagets medarbetare. På bolagsövergripande nivå tas en strategisk kompetensutvecklingsplan fram som utgår från verksamhetsmålen och bolagets identifierade utvecklingsområden. För att utveckla ledarskapet kommer utvecklingsinsatser för cheferna att genomföras under året.

Familjebostäders relativt höga medelålder är en utmaning i form av det rekryteringsbehov avgångar kan ge upphov till, likväl som det är en möjlighet till kompetensväxling.

En del i att attrahera rätt kompetens är att stärka bolagets varumärke som arbetsgivare genom att marknadsföra bolaget på bland annat arbetsmarknadsmässor och högskolor och även marknadsföra bolaget som arbetsgivare via lämpliga kanaler som riktar sig till yrkeskategorier där bolaget har ett rekryteringsbehov. Ett annat sätt är att ta emot praktikanter och trainees.

Medarbetarnas engagemang är en förutsättning för att Familjebostäder ska uppfylla sina mål. Att mäta medarbetarnas engagemang genom medarbetarenkäten och utefter det agera inom de områden som har ett lägre betyg är ett sätt att verka för förbättrade resultat. Medarbetarenkätens resultat analyseras i de olika verksamheterna och handlingsplaner tas fram på enhetsnivå.

Bolaget verkar för en hög frisknärvaro genom aktivt friskvårdsarbete med såväl löpande som individuellt riktade insatser med hjälp av företagshälsovården. Arbete med att sänka sjukfrånvaron genom tidiga rehabiliteringsinsatser fortsätter.

Chefer har ansvar för att uppställda mål och resultat uppnås och även för att tydliggöra, förankra och följa upp målen på medarbetarnivå. Det ingår också ett ansvar för att utveckla verksamhetens kvalité och skapa en kultur för ständiga förbättringar. Chefer ska stötta medarbetarnas egen förmåga till problemlösning, ansvarstagande och utveckling.