

Aktivitet - Tertial 1 2017 (Familjebostäder)

Aktivitet	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
▶ Med utgångspunkt från rapport med utvärdering av projektet "våld i nära relationer", utbilda egen personal som arbetar närmast våra hyresgäster samt ta fram en handlingsplan för hur vi för information vidare till våra hyresgäster. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Pilotprojekt har genomförts i Rågsved tillsammans med systerbolagen. Förslag till handlingsplan har lämnats till förvaltningsenheten och vi inväntar besked för utbildning av förvaltningsteam i höst.
▶ Samverkan med lokala föreningsaktörer och samarbeten med Stockholm Konst. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Det finns etablerade kontakter och gott samarbete.
▶ Vid ombyggnad ska hyresgästerna ges möjlighet att göra individuella val inom givna ramar, vad gäller standard i lägenheten. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Projektsamordnarna har som rutin att utreda detta i projektplanen och säkerställa att Hyresgästerna ges denna möjlighet.
▶ Utveckla effektiva metoder och samarbete för att tillsammans med förvaltningen snabbt identifiera och handlägga störningar samt öka samarbetet med socialtjänsten t.ex. vid besök. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Kartlägger tendenser av ökat antal störningar från Försöks- och träningslägenheter och utifrån det utöka samarbetet med Stadsdelar och Socialtjänst. Har förberett mottagande av Bostad Först lägenheter genom att samarbete har etablerats med Socialtjänsten. Rutiner för Bostad Först är framtagna. Där samarbetar utredare, socialtjänst och förvaltning. Nära samarbete har inletts med Stockholmshem. Nära dialog och samarbete med störningsjouren för utveckling av arbetet och samarbetsformerna.
▶ Arbete pågår att ta fram en hållbarhetsredovisning enligt GRI standard per 2017-12-31. Intressent- och väsentlighetsanalyser görs initialt för att sedan identifiera nyckeltal att redovisa. Målet är en integrerad rapportering i verksamhetsberättelsen 2017. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Arbete pågår. Hållbarhetsredovisning kommer att upprättas i enlighet med direktiv.
▶ Ta fram en strategi/marknadsplan som förstärker feministisk stadsplanering. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Planeras till hösten.
▶ Utveckla funktionen som arbetar med olaga andrahand. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Prioriterar "enklare utredningar" och utredningar kopplade till störningar. Ökad dialog mellan utredare inom olaga andra hand och störningar genom gemensamma avstämningar samt gemensamma besök hos hyresgäster. Under året ska dialogen med förvaltningen öka för effektivare samarbete. 170502 63 påbörjade utredningar, 38 friställda lägenheter, 11 utredningar kopplade till störningar, 95 avslutade ärenden.
▶ Medverka till stadens arbete med särskilt fokus på ett	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017

Aktivitet	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
bostadstillskott som även understödjer utvecklingen av bolagets befintliga bestånd i Rågsved, tillsammans med staden och övriga aktörer. (Familjebostäder)			Vi leder utvecklingen i området genom ordförandeskapet i fastighetsägarföreningen i Rågsved och vårt engagemang i frågor som berör området.
▶ Bidra med 10 kompiskontrakt för ungdomar och 10 kompiskontrakt för +65. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Hittills i år har familjebostäder erbjudit två kompiskontrakt till ungdomar och två kompiskontrakt till +65.
▶ Beslut om upprustning grundar sig på fastighetens tekniska behov och hänsyn tas till närmiljön. Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster där man är lyhörd för deras behov och önskemål. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Pågår arbete med att ta fram rutiner för hur vi ska samråda med våra hyresgäster.
▶ Fortsätta med samarbetet mellan stadens övriga bolag och trafikkontoret med utveckling av centrumanläggningarna Årsta, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en gemensam utvecklingsplan för centrumanläggningarna. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Pågår
▶ Vi kommer att ta del av stadsdelsförvaltnings handlingsplaner och verka för att skapa arbetsplatser i ytterstaden samt planera för förtätningar i nyproduktion. Vi arbetar aktivt för att ha trygga träffpunkter. Bolaget ska verka för att våra småcentrum känns ljusa och trygga. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 I samarbete med Trafikkontoret ses belysningar i våra centrum över.
▶ Personer som utsätts för våld i hemmet ska enligt mål få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från Bostadsförmedlingen. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Vi ställer oss positiva till de förtursbeslut som kommer från Bostadsförmedlingen.
▶ Familjebostäder ska tillsammans med stadens övriga bostadsbolag och Hyresgästföreningen ta fram en modell för systematisk hyressättning och teckna avtal. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Arbete pågår med målsättning att en modell ska vara framtagen och avtal tecknat.
▶ Inom ramen för byggtaktsmålen ska bolaget i största möjliga mån se över möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Algoritmen i Hagastaden byggstartas 2017.

Aktivitet	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
där andelen allmännyttiga bostäder är låg. (Familjebostäder)			
▶ Familjebostäders arbete med att vidareutveckla profilboenden kommer att fortsätta. Under 2017 startas ett projekt i Hägersten som innefattar kollektivhus. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Genomförandebeslut taget 11 april i styrelse ang kollektivhus Banken.
▶ En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Familjebostäder prioriterar eftersökande av mark som lämpar sig för studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Första studentbostadshus klar till sommaren 2017, med 73 studentlägenheter
▶ I samarbete med staden och övriga bostadsbolag utveckla kraven samt deras giltighet inom LOU. Nära samarbete med upphandlade entreprenörer. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Utbildning med staden och inom Familjebostäder för att identifiera vilka upphandlingar där krav av olika grad ska ställas.
▶ Genom att hålla nere produktionskostnaden kan förutsättningar finnas för en lägre hyresnivå. Samarbete sker internt inom staden genom Stockholmshusen för att hålla nere produktionskostnader i nyproduktion. Bolaget tittar även på alternativa produktionsmetoder samt identifierar kostnadsdrivande faktorer. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Första studentbostadshus klar till sommaren 2017, med 73 studentlägenheter.
▶ Arbetet med projektet Stockholmshuset i syfte att få fram ett nytt, kostnadseffektivt byggkoncept fortsätter. (Familjebostäder). Avvägning av lägenhetsfördelning görs i varje enskilt projekt utifrån yteffektivitet samt det lokala behovet. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Konceptet Stockholmshus är klart.
▶ Bolagets byggstandard är försedd med åtgärder utöver lagkrav för att underlätta äldres kvarboende. Ett kontinuerligt arbete för att i befintligt bestånd i samband med markprojekt tillgängliggöra entréer. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Pågår, bedömning görs i våra markprojekt.
▶ Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd, där	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017

Aktivitet	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
man är lyhörd för deras behov och önskemål i samband med ombyggnationer och förändringar. (Familjebostäder)			Det finns redan ett etablerat arbetssätt hos projektsamordnarna som utvecklats ytterligare för att redan i tidigt sked bjuda in till dialoger. Nyare former av arbetssätt som t.ex. digitaliserade kontakter undersöks av VD-stab.
▶ Familjebostäder ska ta fram en modell för att genomföra socioekonomiska analyser vid större upprustningsinvesteringar och implementera den nya modellen. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Arbetet har påbörjats vad gäller att ta fram en modell för socioekonomiska analyser.
▶ Inom ramen för Familjebostäders uppdrag planeras även för boende för personer med funktionsnedsättning och för äldre. När en lämplig lokal blir ledig görs en utvärdering om lokalen kan byggas om till LSS-boende eller liknande. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 En förskola på Bondegatan är uppsagd och kommer att erbjudas stadsdelen.
▶ Familjebostäder ska inte avyttra sitt fastighetsbestånd genom ombildning eller försäljning. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Inga bostadsfastigheter planeras att avyttras. Fastigheter som ej är, eller är lämpliga som, lokaler kan föreslås avyttras om så är verksamhets- och affärsmässigt motiverat.
▶ Stockholmshusen är namnet på stadens gemensamma kraftsamling för att i hög takt bygga nya hyresrätter till lägre priser. Familjebostäder samarbetar med Svenska Bostäder och Stockholmshem på en rad områden för att realisera satsningen. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Planerad byggstart Q4 2017
▶ En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Familjebostäder prioriterar eftersökande av mark som lämpar sig för studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Första studentbostadshus klar till sommaren 2017, med 73 studentlägenheter
▶ Teckna avtal med SHIS på bostäder för prioriterade grupper, såsom nyanlända, ensamkommande flyktingbarn m m. Samtliga korttidsavtal erbjuds SHIS. Avtalen får en särskild märkning för att underlätta hantering och uppföljning. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Totalt 18 lgh i år

Aktivitet	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
▶ Bolaget tillser att Bostadsförmedlingen erhåller information om anpassade bostäder så att de kan fördelas rätt efter behov. Familjebostäder arbetar aktivt med frågan och erbjuder kompiskontrakt till +65. I samarbete med bostadsförmedlingen hantera CSN-kontroll i samband med uthyrning av studentbostäder. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Inte kommit igång ännu
▶ I syfte att finna innovativa lösningar inom nyproduktionsprocessen samt öka bolagets förmåga att producera yteffektiva lägenheter ska bolaget söka samarbetsområden internt inom staden samt med privata aktörer. Kontrollen och uppföljningen av byggskedet på plats ska öka med målet att minska antal fel och kostnader. Rutiner för slutbesiktning stärkas. Resurser inom projektledning och kalkylering ska förstärkas. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Projekt direktiv "överlämnandeprocess" antaget av företagsledningen. Kalkylator anställd med Start i Augusti 2017.
▶ Genomföra satsningar för att uppmuntra till att öka rörligheten i det egna beståndet, ex via vår kundtidning. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Undersöka möjlighet till unika inbjudningar i projektet Giggen.
▶ Innovativa och långsiktiga upphandlingar som skapar förutsättningar till konkurrenskraftiga priser och nya utföranden. Stockholmshusen är namnet på stadens gemensamma kraftsamling för att i hög takt bygga nya hyresrätter till lägre priser. Familjebostäder samarbetar med Svenska Bostäder och Stockholmshem på en rad områden för att realisera satsningen. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Planerad byggstart Q4 2017
▶ Arrangera aktiviteter för ungdomar tillsammans med lokala närings- och föreningslivet. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Samtliga avtal är redan tecknade och det finns goda planeringar inför sommaren.
▶ Underlätta för äldre att byta till lägenhet i entréplan i samband med ombyggnation, förbättra den yttre tillgängligheten i samband med markupprustningar. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Årets markupprustningsprojekt har ännu inte påbörjats.

Aktivitet	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
▶ Bolaget fortsätter ett aktivt arbete med energieffektiviseringsåtgärder i det långsiktigt planerade underhållet. I ombyggnationer ska Familjebostäder minska energibehovet. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Arbete med att ta fram en långsiktig plan för investeringar inom energiområdet pågår, bedömning kommer att göras hur stor investering vi behöver genomföra för att nå våra energimål.
▶ Familjebostäder ska planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Bolaget arbetar för att skapa förutsättningar för företag och föreningar att etablera bilpoolsverksamheter i bolagets fastigheter. (Familjebostäder)
▶ Familjebostäder ska planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter. I underhållsplanen 2017 finns ett projekt för upprustning av mark som även innefattar att skapa en säker cykelparkering. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Iordningsställande av 2 stycken cykelhus pågår, 1 markprojekt planeras för säker cykelparkering
▶ En strategi med delmål ska tas fram för att nå en fossilbränslefri verksamhet år 2040. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Bolaget deltar aktivt i stadens arbete med den övergripande klimatstrategin. Ett första fokus är minskad energiförbrukning samt ökning av förnybarenergi (solel, vind etc.) Med de planer som bostadsbolagen, inkl. FB, har idag ser vi att vi når minskad energiförbrukning per kvadratmeter med 7 % till år 2019. Plan för åtgärder i syfte att nå 10% i minskning ska tas fram.
▶ En modell för livcykelanalys vid nyproduktion ska tas fram. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Tas fram av Miljöenheten, implementeras av Projektutvecklingsavdelningen
▶ Utredda möjligheten att inrätta pryl och lådcykel pooler. Vid nybyggnation utvärderas möjligheten att tillhandahålla bilpooler i anslutning till våra fastigheter. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Planeras för lådcykel pool i Perstorp (nyproduktion student) Bilpooler utvärderas i samband med nyproduktion.
▶ I nyproduktion genomförs vid behov parkeringsköp för att tillmötesgå hyresgästers efterfrågan på parkering i anslutning till boendet. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Utvärderas inför alla byggstarter, Senast i projekt Algoritmen.
▶ Ge förvaltning och boende möjligheter att välja mellan olika förslag till stadsodlingar som innehåller tekniska, estetiska och anpassade lösningar i enlighet med boendes önskemål. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Examensarbete pågår på utvalda gårdar i Fagersjö, Långbro fa Havskatten, samt Gyllene Ratten, Bromma Järnsvampen
▶ Kontinuerlig uppföljning av insamlingsstatistik, löpande hyresgästkommunikation, samarbete med Stockholms Vatten, säkerställande av drifts- och kommunikationsrutiner vid	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Bolagets affärsstöd kommer att uppdateras för att möjliggöra löpande insamlingsstatistik. En aktivitetplan för ökad matavfallsinsamling togs fram 2016 och har uppdaterats under perioden. Utfirån

Aktivitet	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
avvikelser samt vid nyetablering av anläggningar. Bolagets långsiktiga satsning på kunskapshöjande insatser hos hyresgäster rörande avfalls- och energifrågor kommer att fortsätta. (Familjebostäder)			tillgänglig statistik ökar matavfallsinsamlingen det första kvartalet 2017 jämfört med tidigare år.
 Arbetet med lokalisering av ytterligare arbetsplatser i Rinkeby kommer att fortsätta under året. Projektet ska drivas samordnat och fokuserat så målet att etablera fler arbetsplatser i stadsdelen uppnås. Bolaget kommer även att vara aktiv i att etablera fler arbetsplatser i söderort. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Pågår
 Bolaget ska genom analys och målstyrning med relevanta nyckeltal uppnå en långsiktig avkastning jämförbar med liknade bolag inom branschen. Kostnadsmedvetenheten ska öka och de indirekta produktionskostnaderna minska genom kontinuerlig uppföljning av operativa nyckeltal. Bolagets styrning ska bygga på en kontinuerlig uppföljning av de långsiktiga målen kopplade till uppdrag och där planerade åtgärder identifieras vid eventuella avvikelser. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Bolaget arbetade under 2016 fram en ny styrmodell för verksamhetsplanering och uppföljning som nu har implementerats. Inom arbetet med en utvecklad ekonomistyrning har principer, riktlinjer och definitioner tydliggjorts. Bolaget arbetar sedan februari med en ny operativ månadsrapport för att följa utvecklingen av verksamheten och vår förmåga att effektivt utföra våra tjänster. Arbetet fortsätter med att utveckla vårt beslutsstöd Kompassen för att möjliggöra en effektiv och kvalitetssäkrad uppföljning som är tillgänglig för alla berörda. IPD:n är även fortsatt ett verktyg som används som benchmark mot övriga bolag i branschen.
 Familjebostäders resultat ska användas för att bibehålla en stark soliditet och säkerställa betalningsförmågan under kommande år då många investeringar kommer genomföras. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Bolagets resultatförmåga bedöms som fortsatt god med ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.
 Familjebostäder ska under året implementera en modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler. Säkerställa rätt nivå vid uthyrning av förenings och kulturlokaler. Att hyresnivån är minst kostnadstäckande vid uthyrning av denna typ av lokaler. Bolaget ska även arbeta för ökat samnyttjande av lokaler i ett område. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Kontakt med stadens övriga Bostadsbolag ska tas.
 Vid vakanser analyseras områdets förutsättningar och behov i syfte att säkerställa att lokalbeståndet nyttjas på bästa sätt för en hållbar utveckling. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Vid vakanser i lokalbeståndet görs bedömningen vad som är lämplig verksamhet för vakansen.

Aktivitet	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
▶ Bolaget har hyresförhållande med Folkets Hus-rörelsen i Årsta och Rågsved. Diskussioner pågår med fastighetskontoret om förvärv av Kvarnberget 6 i Rinkeby där Folkets Hus är lokaliserat. Rinkebystråket är en ny stadsbild där service, handel och mötesplatser fogas samman för områdets utveckling. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Kvarnberget 6 är förvärvat.
▶ Ta del av stadsdelens och andra kommunala bostadsbolags VP och lokala utvecklingsplaner, utifrån dessa arbeta tillsammans för att ta fram en gemensam strategi. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Projektledarna för utveckling tar del av stadsdelarnas och fastighetsägarnas utvecklingsplaner som används i årets strategi i områdena. Utifrån dessa identifieras också ev. problembild som prioriteras genom utveckling- och åtgärdsplan.
▶ Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd i samband med ombyggnationer och förändringar. Samråd med boende sker vid större ombyggnationer och förändringar. Vi planerar även för ett utvecklingsarbete för att förstärka och förnya formerna för hyresgästdialog via digitalisering, utforma digitala former för samråd och boendeflytande. (Familjebostäder)	2017-12-31	Elisabeth Eklund	Tertial 1 2017 Det finns utvecklade interna arbetssätt som säkerställer god kontakt med hyresgäster i ett tidigt skede i samband med ombyggnationer och förändringar. VD-staben jobbar på ett utvecklingsarbete för att förstärka och förnya formerna för hyresgästdialog via digitalisering, utforma digitala former för samråd och boendeflytande.