



2020

Hållbarhetsrapport



FAMILJEBOSTÄDER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2020 i siffror	3
Vd har ordet	4
Vår strategi för en hållbar utveckling	6
Vi bidrar till ett hållbart Stockholm.....	9
Hyresgästerna är vårt självklara fokus	11
Familjebostäder bygger för stockholmarna	14
En god ekonomi säkrar allmännyttans ställning	19
Skärpt arbete mot korruption och fusk.....	22
Tryggare bostadsområden – tryggare hem.....	25
Hälsosamma hem och klimatsmart vardag	29
Minskad klimatpåverkan genom smartare energianvändning.....	31
Våra medarbetare	34
Vår organisation och styrning.....	36
GRI-index.....	39

OM KONCERNEN AB FAMILJEBOSTÄDER

Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad genom koncernbolaget Stockholms Stadshus AB. Familjebostäder äger, utvecklar och förvaltar hyresbostäder och lokaler inom Stockholms stad. Bolaget har tre helägda dotterbolag av administrativ karaktär utan anställda; Hemmahamnen Kontor AB, Familjebostäder Fastighetsnät AB samt Gyllene Ratten Ny AB. Om inget annat anges avses hela koncernen AB Familjebostäder. Familjebostäders huvudkontor finns i Hammarby Sjöstad, Stockholm.

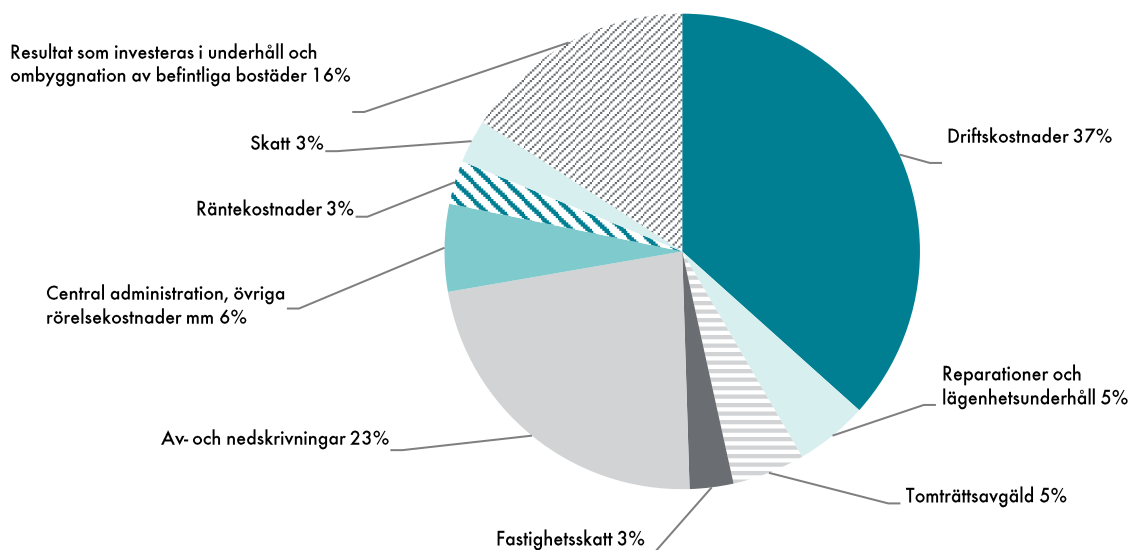
Denna hållbarhetsredovisning utgör Familjebostäders lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattar räkenskapsår 2020. Rapporten omfattar AB Familjebostäder och dess dotterbolag.

2020 i siffror

Beståndet	2020	2019
Fastigheternas marknadsvärde	44 747 mnkr	41 642 mnkr
Antal fastigheter	399	392
Antal lägenheter	20 082	19 846
Antal lokaler	2 338	2 337
Hysesintäkter bostäder	1 771 mnkr	1 682 mnkr
Hysesintäkter lokaler	228 mnkr	223 mnkr
Investeringar	1 679 mnkr	1 687 mnkr
Antal påbörjade lägenheter	464	579
Miljö		
Energianvändning kWh/m2 (Atemp*)	119,5 kWh/m2	121 kWh/m2
Utsläpp av växthusgaser, ton kWh/m2	17 486 ton CO ₂ e	18 848 ton CO ₂ e
Ekonomi		
Fastighetsintäkter	2 083 mnkr	1 985 mnkr
Driftnetto	722 kr/m2	634 kr/m2
Resultat efter finansiella poster	403 mnkr	342 mnkr
Balansomslutning	18 250 mnkr	17 226 mnkr
Soliditet, synlig	55,8 %	57,2 %
Soliditet, justerad	69 %	69,5 %
Avkastning totalt kapital	2,6 %	2,4 %
Så tycker hyresgästerna		
Serviceindex	81,3	81
Produktindex	76,6	75,7
Medarbetare		
Antal anställda i medeltal	344	331

*korrigerig genom energiindex, uppvärmning och varmvatten

SÅ ANVÄNDS BOLAGETS INTÄKTER





Vd har ordet

Familjebostäder har under 2020 vässat sitt hållbarhetsarbete. Vi hade en rekordhög byggtakt av nya hyresrätter i ett växande Stockholm. Vi gjorde en stor satsning på trygghetspaket i de områden där behoven är störst och arbetet för att minska vår klimatpåverkan intensifierades. Resultatet är nöjdare och tryggare hyresgäster.

När Familjebostäder grundades 1936 hade vi högt uppsatta mål. Det var en tid då utedass på gården ersattes med toaletter i lägenheterna och trångboddhet möttes med en kraftfull nyproduktion av bostäder. Någon sade att vi i ett jämförande perspektiv kanske aldrig varit så moderna som då.

Jag vill hävda motsatsen. Vårt allmännyttiga uppdrag på 2000-talet är minst lika spännande som på 30-talet. Familjebostäder ska ligga i framkant för att bidra till ett hållbart Stockholm, med minskad klimatpåverkan och ökad sammanhållning. Vi ska bidra till att hyresrätten är en fortsatt attraktiv boendeform för alla hushållsinkomster. Du ska inte behöva vara miljonär för att flytta hemifrån. Vi visar vägen för framtidens hem, tillgängliga för alla.

Jag ser vårt allmännyttiga uppdrag som en förutsättning för att på riktigt skapa ett hållbart Stockholm. Därför har vi under året tagit fram en ny hållbarhetsstrategi och tillsatt ett hållbarhetsråd för att driva på arbetet ytterligare.

FRAMTIDENS HEM

Vi fortsätter resan mot framtidens hem. Vårt mål är att möta de förväntningar som finns hos våra hyresgäster med energisnåla och uppkopplade hem. Arbetet pågår för att installera smarta lås i alla våra bostäder. Lösningar för cyklar och bilpool planeras i våra nyproduktioner. Solceller finns på allt fler tak och med hjälp av batterilager kan vi återföra än mer solel direkt till fastigheterna. Genom att nyttja AI vill vi optimera driften i våra fastigheter för att undvika effektoppar. En jämnare temperatur leder ofta till en minskad förbrukning, vilket är win-win både för klimatet och hyresgästerna.

FLER HYRESRÄTTER

Familjebostäder utvecklar sedan ett par år tillbaka två helt nya stadsdelar – Älvsjöstaden och Drevvikshöjden – som under 2020 var inne i en intensiv produktionsfas. Utöver dessa har vi ytterligare 3 pågående byggen runt om i Stockholm. Nyproduktionstakten låg i slutet av året på över 1 200 lägenheter. Ytterligare två stockholmshusprojekt byggstartades och under de kommande åren planerar Familjebostäder för ytterligare 600 hyresrätter i nya Stockholmshus.

FORTSATT FOKUS PÅ TRYGGHET

Våra hyresgästers hem och bostadsområden ska vara trygga. Under 2020 installerade vi ett flertal trygghetspaket med fokus på Rinkeby, Tensta, Farsta och Rågsved. Trygghetsbesiktningar genomfördes i flera områden och vi satsade mer på utemiljöer och allmänna utrymmen när pandemin begränsade möjligheterna att utföra åtgärder inne i lägenheter. Resultatet är att både service-, produkt och trygghetsindex ökade för andra året i rad.

Men trygghet kan aldrig skapas enbart med mer lås, kameror och bättre belysning. Trygghet skapas i grunden i samarbetet mellan oss som hyresvärd, våra hyresgäster och andra samhällsaktörer. Jag är stolt över att vi har ett bra samarbete med såväl stadsdelsförvaltningar, myndigheter, idrottsföreningar, Läxhjälpen, lokala konstnärer och många andra föreningar.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Familjebostäder ska gå före i miljö- och klimatarbetet. De senaste 10 åren har vi reducerat vår energianvändning med drygt 20 procent. Vi fortsätter att öka användningen av solen och växlar upp arbetet för att minska klimatpåverkan också i vår nyproduktion. Totalt har vår klimatpåverkan sjunkit med drygt 40 procent på tio år och utsläppen fortsatte nedåt även 2020.

Jag vill rikta ett varmt tack till samtliga medarbetare som under året gjort något av en hjälteinsats att hålla servicenivå och byggproduktion igång trots pandemin. Vi har ett viktigt uppdrag. Vi bygger inte bara hus. Vi bygger hem för dagens och morgondagens stockholmare.

Jonas Schneider, VD



AGENDA 2030 – FN: S GLOBALA MÅL

Familjebostäder bidrar till att Stockholm ska vara en hållbar stad och på så sätt bidra till att nå FN:s globala mål, formulerade i Agenda 2030. I den här hållbarhetsrapporten kan du se vilka globala mål som är aktuella för bolagets verksamhet.

Vår strategi för en hållbar utveckling

Familjebostäder vill vara ett föredöme för det hållbara samhällsbygget och har under året antagit en ny strategi för hållbarhetsarbetet. Strategin går hand i hand med bolagets affärsplan då utgångspunkten är att verklig förändring uppnås genom att låta hållbarhetsfrågorna genomsyra allt vi gör.

Vår affärsplan sträcker sig till 2023 och har nio övergripande mål inom fyra strategiska målområden; *Stadsutveckling och förvaltningskvalitet, social hållbarhet och trygghet, klimat och miljö* samt *ledarskap och medarbetarskap*. Bolaget har sedan 2018 arbetat utifrån en målstyrning som bygger på ett fåtal bolagsgemensamma och övergripande mål och gemensamma strategier för att nå målen. Affärsplanen har ett integrerat hållbarhetsperspektiv och alla bolagsmål har kopplingar till såväl Agenda 2030 som till bolagets egna väsentliga hållbarhetsfrågor.

MÅL OCH RESULTAT

Stadsutveckling och förvaltningskvalitet

Målbeskrivning	Mål 2020	Utfall 2020
Antal färdigställda nya lägenheter	253	260
Serviceindex	82	81,3
Överskottsgrad	48 %	50 %

En av våra väsentliga hållbarhetsfrågor är *samhällsnytta* och vårt viktigaste bidrag är att fortsätta ta ett stort ansvar för bostadsförsörjningen. Vi bygger och förvaltar hyresrätter vilket gör bostäderna tillgängliga för fler och alla våra bostäder förmedlas rättvist. Genom att arbeta för ekologiskt och socialt hållbara boendemiljöer skapar vi förutsättningar för minskade driftskostnader och växande fastighetsvärden. För Familjebostäder går hållbarhet och affärsnytta därför alltid hand i hand.

Social hållbarhet och trygghet

Målbeskrivning	Mål 2020	Utfall 2020
Trygghetsindex	78,5	78,8

För oss är *trygghet* ett särskilt fokus, en av våra väsentliga hållbarhetsfrågor och ett av våra fyra strategiska målområden. När våra hyresgäster upplever trygghet bidrar det till en ökad tillit människor emellan. Det skapar en ökad sammanhållning som stärker det gemensamma ansvarstagandet för bostadsområdenas utveckling.

På fastighetsnivå har vi ett starkt fokus på säkerhetsåtgärder för att minska risken att utsättas för brott och öka tryggheten i gemensamma utrymmen i och omkring husen. Vi arbetar också på individnivå för att öka tryggheten grannar emellan. Vi tar ett särskilt ansvar i områden med en högre upplevd otrygghet än genomsnittet för Stockholms stad. Här arbetar vi brett i samverkan med andra offentliga aktörer, näringsliv och civilsamhälle för att vända utvecklingen och öka tryggheten och den sociala hållbarheten.

Klimat och miljö

Målbeskrivning	Mål 2020	Utfall 2020
Energianvändning kWh/kvm (Atemp)	119,5	119,5
Utsläpp koldioxid (ton CO ₂ e)	18 400	17 486
Andel hushåll med tillgång till matavfall	70 %	70 %

Under 2020 antog kommunfullmäktige ett nytt miljöprogram och Familjebostäders mål är att minska energianvändningen med 5 procent per år till 2023 och samtidigt minska våra utsläpp med 10 procent. Under året tog Familjebostäder fram en ny miljöpolicy som visar vägen framåt för vårt miljöarbete. För att nå målsättningen om ett 100 procent giftfritt och hälsosamt boende ställer vi krav på miljögodkända byggvaror i alla våra inköp. Det gäller både i förvaltningen av befintliga hus och i vår produktion av nya bostäder.

En viktig del av vårt arbete är att engagera våra hyresgäster för att minska klimatpåverkan. En förutsättning för detta är ett fortsatt fokus på insamling av matavfall som rötas och genererar biogas. Målet är att 90 procent av våra hyresgäster ska kunna återvinna sitt matavfall 2023.

Ledarskap och medarbetarskap

Målbeskrivning	Mål 2020	Utfall 2020
Medarbetarskapsindex	85	83
Ledarskapsindex	86	86

En hållbar framtid byggs på kunskap och genom modigt och tydligt ledarskap. Genom satsningar på ledarskap och medarbetarskap lägger vi grunden för en organisation som har kompetensen att hantera de komplexa utmaningar vi ställs inför. Omvärldens förändringstryck och konkurrens om kompetens ställer krav på ett starkt arbetsgivarvarumärke och ett attraktivt anställningserbjudande, en god arbetsmiljö och en ständig utveckling av våra arbetssätt.

HÅLLBARHETSRADET

Ett hållbarhetsråd bildades våren 2020. Rådet består av medarbetare från samtliga av bolagets verksamheter och är ett öppet forum där den som vill får delta.

Hållbarhetsarbetet förutsätter ett samarbete mellan enheter och avdelningar. Det finns också behov av att skapa strukturer för erfarenhetsåterföring och analys eftersom hållbara lösningar ofta innebär att verksamheter och medarbetare behöver tänka nytt och följa upp sitt arbete. Syftet med rådet är att vara ett forum för samverkan och kunskapsuppbyggnad i hållbarhetsfrågor.

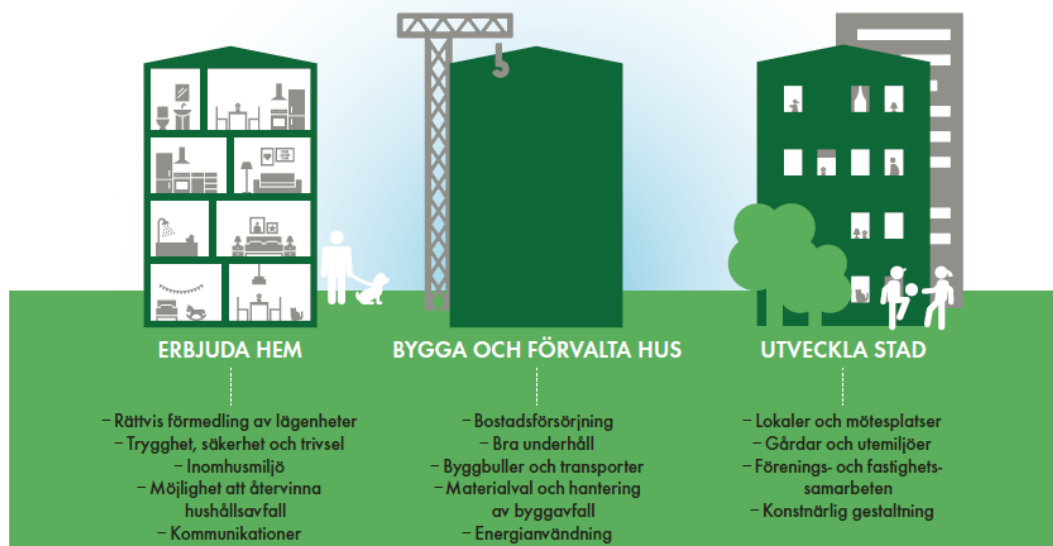
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Hållbarhetsfråga	Fokusområden	Affärsmål	Vårt bidrag till Agenda 2030
Samhällsnytta	Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag med ett viktigt samhällsuppdrag – att bidra till en hållbar och affärsmässig utveckling av bostadsmarknaden i Stockholm. Ansvarstagande, transparens, trygghet och inkludering är ledord i utvecklingsarbetet.	Antal färdigställda lägenheter Serviceindex Överskottsgrad Trygghetsindex	  
Trygghet	Utföra trygghetsskapande åtgärder i förvaltningen och genom samarbeten och samverkan med andra parter. Genomföra säkerhetslösningar som kameror och lås.	Trygghetsindex	 
Minskad klimat- och miljöpåverkan	Minska bolagets klimat- och miljöpåverkan i projektutveckling och förvaltning av våra fastigheter. Tydliggöra klimat- och miljöarbetet för att öka medvetenhet och skapa delaktighet.	Energianvändning Utsläpp koldioxid Andel hushåll med tillgång till matavfallsinsamling	  
Medarbetare	Arbeta med strategisk kompetensförsörjning för att profilera/attrahera, rekrytera, introducera och motivera/utveckla befintliga och nya medarbetare.	Medarbetarupplevelse Ledarskapsindex	 

Vi bidrar till ett hållbart Stockholm

Nästan 43 000 stockholmare har sitt hem hos oss. De ska kunna leva ett gott liv – tryggt och hållbart för framtiden. Steg för steg minskar vi på Familjebostäder vår klimatpåverkan och vi ökar insatserna för trygghet.

EN LEVANDE AFFÄRSMODELL



HEM FÖR FRAMTIDEN

Familjebostäder erbjuder stockholmarna hem att trivas i. Över 100 anställda husvärdar, drifttekniker och förvaltare i tio förvaltningsteam sköter om våra fastigheter. De finns i våra bostadsområden för att hjälpa till med stort och smått, så att både fastigheter, allmänna utrymmen och utemiljöer är trivsamma och trygga. Vi finns nära.

Miljöstugor, cykelrum och bra kommunikationer ger våra hyresgäster möjlighet att göra miljömedvetna val. En ny strategi för mobilitet som inkluderar både cykel- och bilpool ska underlätta för våra hyresgäster att resa klimatsmart.

BYGGA OCH FÖRVALTA HÅLLBARA HUS

Staden fortsätter att växa och bristen på bostäder är stor. Därför bygger vi rekordmycket de kommande åren. I slutet av 2020 var produktionstakten uppe i över 1 200 nya hyresrätter och i april passerade vi 20 000 hyresrätter i vårt bestånd. Våra bostäder förmedlas rättvist. De hyrs ut via den gemensamma bostadskön i Stockholm. Under 2020 lämnades 1 768 hyresrätter till Bostadsförmedlingen.

När vi bygger nya hus är ambitionen att påverka klimat och miljö så lite som möjligt. Alla material ska vara giftfria, byggavfallet ska vara så litet som möjligt och återvinnas. I förvaltningen av fastigheterna tar vi vår del av ansvaret för att minska våra klimatutsläpp, bland annat genom att kontinuerligt sträva efter minskad energianvändning. Ett bra underhåll av lägenheter och fastigheter är viktigt för att våra hyresgäster ska trivas och för att de ska hålla också för framtida hyresgäster.

Under 2020 har vi ökat insatser i våra tyngdpunktsområden för säkrare lås, bättre belysning och tryggare utemiljöer. Det ger resultat. Trygghetsindex i vår årliga kundenkät ökade för andra året i rad.

UTVECKLA STAD

När staden växer med nya bostäder, utvecklas också områden och platser. Familjebostäder samarbetar med stadsdelsförvaltningar, föreningsliv, andra fastighetsägare, polisen och inte minst med hyresgästerna för att utveckla en stad där människor trivs och är trygga. Coronapandemin har påverkat många av våra lokalhyresgäster. Under året har vi erbjudit stöd och hyresrabatter för att ett levande stadsliv med handel, service och mötesplatser ska hållas vid liv.

Hyresgästerna är vårt självklara fokus

Hur hyresgästerna upplever sina hem, bostadsområden och oss som hyresvärd är en viktig utgångspunkt när vi utvecklar verksamheten. Medarbetarnas upplevelser av Familjebostäder som attraktiv arbetsgivare är grunden för att vår verksamhet ska kunna fungera.

VÅRA VIKTIGASTE INTRESSENTER

Hur hyresgästerna upplever sina hem, bostadsområden och oss som hyresvärd är en viktig utgångspunkt när vi utvecklar verksamheten. Medarbetarnas upplevelser av Familjebostäder som attraktiv arbetsgivare är grunden för att vår verksamhet ska kunna fungera.

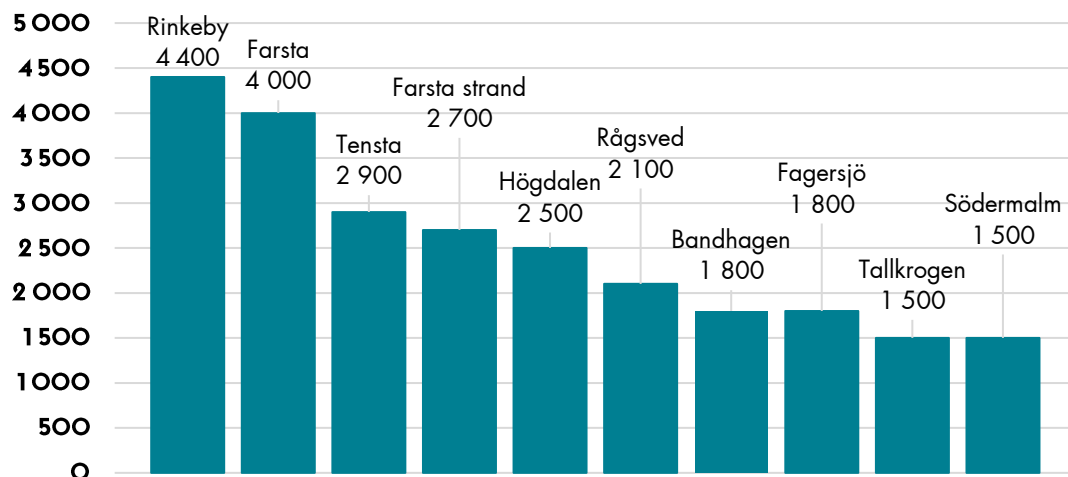
Under 2020 genomfördes en väsentlighets- och intressentanalys med hjälp av hållbarhetsrådet. Vi utgick från både tidigare analyser, synpunkter från Familjebostäders intressenter och bolagets prioriterade hållbarhetsfrågor. I tabellen redogör vi kortfattat för några av våra intressenter, hur vi för dialog och vilka fokusområden vi haft under 2020.

Intressenter	Dialog och samarbete	Vårt fokus 2020
Hyresgäster och blivande hyresgäster	Våra hyresgäster når oss med synpunkter, felanmälan, önskemål och frågor via telefon, e-post, sociala medier, digitala tjänster eller besök på våra kontor. Vi har dialoger kring särskilda frågor och är aktiva på sociala medier.	Digitala tjänster för ökad självservice, t.ex. digital hyresavi, hyra parkering, boka tvättstuga, göra felanmälan mm. Tillgänglighetsanpassad webbplats och ökat engagemang i sociala medier. Årets hyresgästenkät hade rekordhög svarsfrekvens. Bolagets resultat ligger över branschens medelvärden. Utveckla den digitala kundresan, från inflytt till utflytt. Målgrupps- och marknadsanalyser för nyproduktion. Nya former för hyresgästdialoger.
Lokalhyresgäster	Löpande dialog och avstämning under hyresperioden. Dialogen startar redan när vi får till oss en intresseanmälan.	Digitala avstämningar och administration av det statliga stöd som riktats till näringsidkare med anledning av pandemin.
Medarbetare	Via ledarskap och linje-kommunikation, standardiserade mötesformer, medarbetarundersökning, medarbetarsamtal, intranät, sociala medier och medarbetardag.	Medarbetarnas hälsa, säkerhet och arbetsmiljö kopplat till pågående pandemi

Intressenter	Dialog och samarbete	Vårt fokus 2020
Blivande medarbetare och studenter	Via sociala medier, mässor, kompetenbaserad rekrytering, praktikplats och sommarjobb.	Arbete med företagskulturen inom bolaget. Processutveckling för att skapa enhetliga arbetssätt och tydliggöra roller och ansvarsområden.
Hyresgästföreningen	Samråd och boendemöten med lokala hyresgästföreningar, årlig hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Stockholm.	Ökat boendeinflytande, hyresförhandling, Stockholmshyra och ta fram gemensamma principer för hyressättningen. Syftet med Stockholmshyra är att nå en enhetlig hyressättning i Stockholm.
Entreprenörer och leverantörer	Upphandlingar och avtalsuppföljningar. Fördjupade dialoger och ökad samverkan med potentiella leverantörer i upphandlingsprocessen.	Särskilt fokus på giftfritt och avfallshantering i upphandling av byggprojekt.
Myndigheter och andra bolag	Löpande dialoger och samarbeten om specifika områden, t.ex. trygghet, upphandlingar, Stockholmshyra och dataskyddsförordningen. Deltar i projekt med Boverket och Energimyndigheten	Trygghet är ett av våra fokusområden. Vi har haft löpande kontakt med aktörer som Polisen och Skatteverket. Utveckling av Rättvist byggande.
Ägaren Stockholms stad, fackförvaltningar och stadsdelar	Löpande dialoger, uppföljning av ägardirektiv och andra styrande dokument. Nära samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i nyproduktionsprojekt.	Fortsatt arbete med Stockholmshusen, som får ökat fokus kommande år utifrån budget 2021.
Närboende, allmänhet och föreningar	Dialogmöten med närboende där vi bygger nytt, bygger om eller utför underhåll. Samarbeten med lokala föreningar som bidrar till en positiv utveckling i våra bostadsområden.	Riktlinjer för föreningssamarbeten och annan samverkan för social hållbarhet.

VÅRA HYRESGÄSTER

Familjebostäder har totalt 42 330 hyresgäster. De flesta bor i följande områden:



45 procent är ensamstående

36 procent är barnfamiljer

19 procent är sambo/gifta/utan barn

25 procent är under 18 år

51 procent är kvinnor

Hälften är födda utomlands eller har två föräldrar som är födda utomlands.

Medelinkomsten är 378 000 kronor/år

Medelåldern är 38 år

ÖKAD SJÄLVSERVICE MED E-TJÄNSTER

Vårt mål är att förenkla vardagen för våra hyresgäster. De ska enkelt kunna nå oss och utföra e-tjänster på bolagets webbplats när det passar dem. Under året hade webbplatsen nära en miljon besök och de flesta besökarna använder även Mina sidor. Alltfler besöker webbplatsen via mobilen. Nära 90 procent av dem som besöker Mina sidor gör det idag via mobilen.

De mest använda tjänsterna är bokning av tvättstuga och göra felanmälan – mer än 30 procent av alla felanmälningar görs idag digitalt via Mina sidor. Andra tjänster gör det möjligt för hyresgästen att se sina hyresaviser och status på sitt lägenhetsunderhåll.

Ett kontinuerligt utvecklingsarbete görs för att skapa nya tjänster. Under året infördes digital signering och som ett första steg kan hyresgästerna signera avtal för till exempel parkeringsplatser direkt på webbplatsen. Hittills har Mina sidor i första hand varit tillgängliga för bostadshyresgäster. Under året blev det även möjligt för företag och organisationer som hyr lokal av Familjebostäder att logga in och utföra tjänster på Mina sidor.

Under året har funktioner och design på webbplatsen tillgänglighetsanpassats för att möta kraven i det webbdirektiv som trädde ikraft i september 2020.

Familjebostäder bygger för stockholmarna

Familjebostäder bygger mer än på 40 år för att möta behovet av nya bostäder i Stockholm. Vi utvecklar två nya stadsdelar med moderna och klimatsmarta hem för drygt 2 000 stockholmare. Under 2020 påbörjade vi 464 nya hyresrätter och färdigställde 260.

Stockholm växer mer än någonsin och har en bostadskö på drygt 10 år. Familjebostäder håller en hög byggtakt för att möta bostadsbristen och nå Stockholms stads höga mål för nya bostäder. Det sker främst i anslutning till våra befintliga fastigheter och via markanvisningar i stadsutvecklingsområden. Vid årets slut hade Familjebostäder över 1 200 hyresrätter i produktion och 2021 ser vi fram emot en rekordhög inflyttning när nya hyresgäster flyttar in i 813 nybyggda hyresrätter. Den höga produktionstakten ger Familjebostäder flera tusen nya kunder kommande år med nya behov och förväntningar på sitt boende.

Under 2020 ansökte bolaget om nya markanvisningar för att bygga 1 600 hyresrätter. En anvisning beviljades motsvarande 100 hyresrätter. För att kunna nå stadens byggmål för de kommunala bostadsbolagen krävs fler markanvisningar kommande år.

NYA STADSDELAR I SÖDERORT

I Älvsjöstaden och Drevvikshöjden växer två nya stadsdelar fram. Älvsjöstaden är Familjebostäders största stadsutvecklingsområde. Tillsammans med JM bygger bolaget en helt ny stadsdel med 1 600 nya hyresrätter. I Drevvikshöjden, mellan Farsta och Sköndal, planerar Familjebostäder omkring 600 hyreslägenheter, ungdomslägenheter, förskola och lokaler. Under året flyttade de första hyresgästerna in i Drevvikshöjdens första etapp. Byggnaderna projekteras och produceras för att uppfylla Miljöbyggnad Silver.

FORTSATT SATSNING PÅ STOCKHOLMSHUSEN

Stockholmshusen är ett av Stockholms stads största utvecklingsprojekt. Projektet sker i samarbete mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, privata entreprenörer och stadens tekniska förvaltningar för att bygga kostnadseffektiva hyresrätter i hög takt. Tusentals nya hyresrätter kommer att byggas inom ramen för satsningen och det motsvarar en helt ny årsring i Stockholms byggnadshistoria. Familjebostäder påbörjade två projekt för Stockholmshusen under 2020. Totalt pågick bygget av sex Stockholmshus runtom i staden. Ytterligare 600 lägenheter planeras under de kommande tre åren.

VI BYGGER MED LÅG KLIMATPÅVERKAN

Våra nybyggda bostäder ska vara attraktiva för såväl dagens som morgondagens hyresgäster. Hög kvalitet i projekten, från ritning till färdig lägenhet, är avgörande. Bolaget tillämpar ett arbetssätt med egna systematiska kontroller och har egna specialister för bland annat VVS, el och bygg för att ytterligare förstärka kvalitetskontrollen.

Familjebostäder ska bygga med en låg miljö- och klimatpåverkan och samtidigt erbjuda hälsosamma och trygga boendemiljöer. Det gör vi på flera sätt, bland annat genom:

- Gröna gårdar som tar hand om dagvatten och skyfall, skyddar mot hetta, bidrar till biologisk mångfald och är en plats för rekreation
- Mobilitetslösningar som gör det enkelt för våra hyresgäster att bo hos oss utan bil.
- Att beräkna klimatpåverkan från all nyproduktion.
- Att ställa krav på att använda miljögodkända byggvaror och produkter enligt Byggvarubedömningen, vid alla upphandlingar och inköp.
- Att sträva efter att minska byggavfallet.
- Att våra bostäder ska ha en låg energianvändning. Vi arbetar för att öka andelen förnybar energi bland annat genom solceller på taken.

Under 2020 tog Familjebostäder ytterligare steg för att synliggöra hållbarhetsarbetet inom bolaget. En ny roll infördes med uppgift att samordna hållbarhetsfrågorna i bolagets projektutveckling.

Utredningar i tidiga skeden

Exempel på utredningar som görs i början av ett byggprojekt. De säkerställer att vi uppfyller de krav som ställs på de bostäder vi bygger.



DIGITALA MODELLER GER STÖRRE KONTROLL I BYGGPROJEKT

För att fortsätta hålla en hög produktionstakt arbetar vi intensivt med att digitalisera verksamheten. Genom att ta fram en digital kopia av byggnaden kan vi optimera arbetet från första idé till byggnadens slutskede. Under 2020 startades ett pilotprojekt tillsammans med bland annat ByggVesta och Stockholmskem där vi i tidiga skeden ska testa med digitala modeller för att se hur bland annat energi- och klimatberäkningar påverkas av olika lösningar. Genom att göra medvetna val tidigt i projekten kan vi göra störst skillnad.

KONSTNÄRLIG GESTALTNING

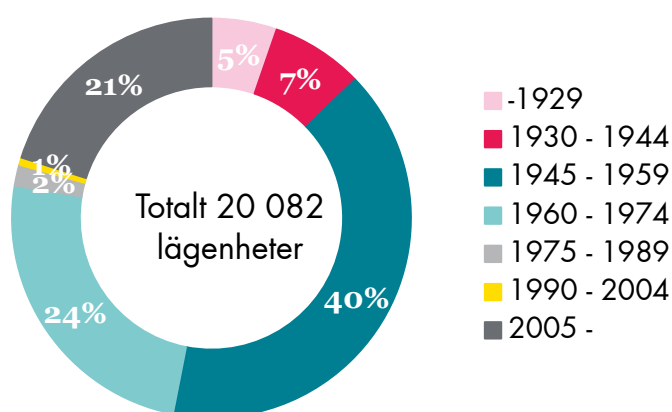
När vi bygger om och bygger nytt låter vi även konsten ta plats genom olika uttryck. Det kan bland annat handla om muralmålningar på fasader, mosaikkonst, skulpturer eller som i kvarteret Rösträknaren där de gröna belysningsstolparna med uranglas sprider ett neonfärgat sken på kvällen. En överenskommelse mellan Familjebostäder och Stockholm konst tar sikte på konstens betydelse i framtida byggprojekt. Familjebostäder strävar efter att investera minst en procent av produktionskostnaden i konstnärlig gestaltning. Ambitionen är att det konstnärliga uttrycket ska vara inkluderande och bidra till ökad trygghet och jämlikhet och att materialen följer miljökraven.

FASTIGHETSBESTÅNDET

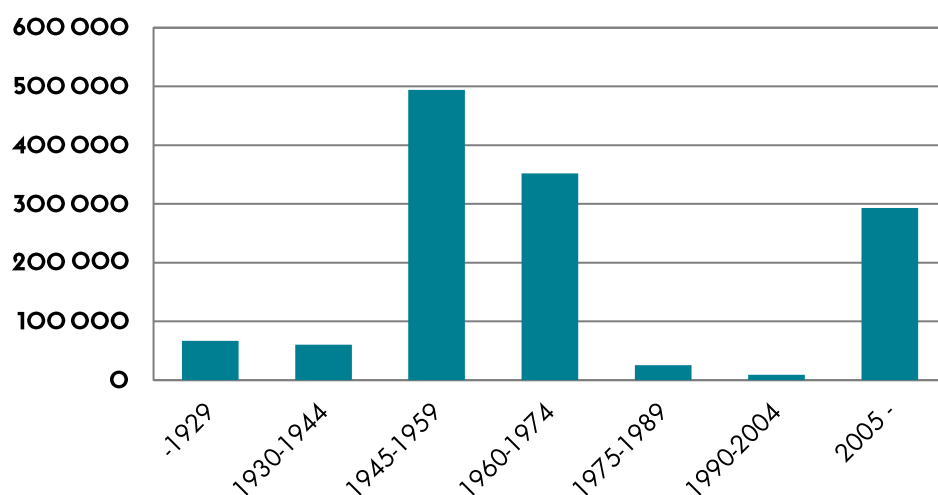
Våra bostäder

Familjebostäder hade totalt 20 082 lägenheter vid årets slut och de flesta ligger i södra Stockholm, men den enskilda stadsdel där de flesta av våra hyresgäster bor är Rinkeby. De flesta fastigheterna är uppförda åren 1945 - 1959. Andelen nyproducerade lägenheter ökar och vår projektportfölj omfattar närmare 5 000 byggrätter.

Lägenhetsbestånd fördelat på byggnadsår



Antal m2 boyta fördelat på byggnadsår



Nyproduktion - byggstartade lägenheter 2020

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Farsta	Järflotta/Väddö *	125
Rågsved	Fäboden *	108
Älvsjö	Jordkabeln	144
Farsta	Källvreten	87
	Totalt	464

*Stockholmshus, 3 projekt

Nyproduktion - färdigställda lägenheter 2020

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Årsta	Rösträknaren	27
Bandhagen	Filmen	84
Vasastan	Algoritmen	136
Farsta	Åbro	13
	Totalt	260

Pågående ombyggnation 2020

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Planerat färdigställande	Beslutat investering (mnkr)
Tensta	Hämringe 1 *	152	2024	7
Kungsholmen	Väktaren 37	61	2023	84
Södermalm	Draget 1 *	178	i.u	4
	Totalt	391		95

*Planering pågår för ombyggnation i Fastigheten Hämringe 1 och Draget 1.

Våra lokaler

Familjebostäder strävar efter ett lokalutbud där vi kan ge närservice till de boende, bidra till arbetstillfällen och en levande stadsdel. Våra lokaler möjliggör ett aktivt förenings- och kulturliv. I dag rymmer våra kommersiella lokaler allt från butiker och kontor till verksamheter inom vård, omsorg och skola.

Vi äger också centrumanläggningar, bland annat i Gubbängen och Årsta. I Gubbängens centrum pågår ett utvecklingsarbete för att skapa en attraktiv mötesplats för de kringboende. Sommaren 2020 avslutades ett stort konstprojekt för att rusta upp utemiljön i anslutning till centrum. Tillsammans med Gubbängsborna skapades 36 kvadratmeter konst i mosaik. Motivet gör nedslag i Gubbängens historia och är mycket uppskattat. Verket pryder nu en tidigare nedklottrad vägg vid T-banan. I Rinkeby har Familjebostäder tidigare utvecklat Rinkebystråket. Under 2020 fortsatte arbetet med att bättre anpassa konceptet till förutsättningarna. Vår ambition är att hitta långsiktigt hållbara verksamheter som bidrar till att skapa arbetstillfällen och erbjuder service till rinkebyborna. Vid årets slut hade Familjebostäder totalt 2 338 lokaler varav 1 009 kommersiella lokaler.

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Våra hus och lägenheter ska vara trivsamma att bo i både för dem som hyr i dag och för dem som flyttar in efteråt. Inventeringar prioriteras för att bland annat efterleva myndighets- och miljökrav. Underhållsåtgärderna genomförs för att behålla eller helst öka fastighetens kvalitet. När renovering pågår vill vi minimera de störningar i boendemiljön som underhållsprojekt kan innebära. God kontroll av underhållsbehovet och kontinuerliga åtgärder borgar för en generellt god lägenhetsstandard i beståndet.

Bolaget har avtal med Hyresgästföreningen om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Avtalet ger hyresgästerna rätt till underhåll med bestämda tidsintervaller, till exempel målning och nya vitvaror. Under 2020 tapetserades 3 766 rum, 1 482 vitvaror byttes och 1 117 rum fick nya golv.

SATSNING PÅ HYRESGÄSTDIALOG

Våra hyresgästers inflytande över sitt boende är en viktig utgångspunkt när vi renoverar och bygger om i deras hem. För att stärka kontakten med våra hyresgäster och öka deras boendeinflytande har vi tagit fram en ny modell för hyresgästdialog. Den testas i kommande ombyggnadsprojekt. En ny projektledarroll infördes för att samordna hyresgästdialogen och samrådsprocessen i ombyggnadsprojekten.

HEM FÖR ALLA

Över 42 000 stockholmare bor i våra hyresrätter. Genomsnittsytan på våra hyresrätter är 65 kvm. Det vanligaste är tvårumss- (7 400 st.) och tretrumslägenheter (6 200 st.). I planeringen av nya bostäder kartläggs efterfrågan av olika lägenhetsstorlekar, så att nyproduktionen kompletterar det befintliga bostadsutbudet. Bostäder för unga och studenter är prioriterade, men även alternativa boendeformer som kollektivhus. Bolaget tar ett bostadssocialt ansvar genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter och lägenheter inom Stockholms stads projekt Bostad Först för att hjälpa människor i hemlöshet. Vi tillhandahåller också genomgångsbostäder till stockholmare som av ekonomiska eller sociala skäl har hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

	2020	2019	2018
Antal färdigställda lägenheter (st)	260	484	276
Antal påbörjade lägenheter (st)	464	579	252
Antal färdigställda studentbostäder (st)	0	0	0
Antal lägenheter i produktion (st)	1 259	1 249	987
Investering i nyproduktion (mnkr)	1 359	1 315	945
Investering i underhåll och ombyggnad (exkl. inre underhåll, tillval och resultatfört underhåll) (mnkr)	316	358	565
Resultatfört underhåll inkl. HLU och tillval (mnkr)	100	101	102
Totalt antal lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling (st)	1 768	1 521	1 482

En god ekonomi säkrar allmännyttans ställning

En god lönsamhet över tid och nöjda kunder är en förutsättning för en långsiktigt hållbar ekonomi. Överskottet möjliggör en god förvaltning, fortsatt upprustning av våra fastigheter och produktion av nya hyresrätter.

Familjebostäders fastigheter är en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. Med en lönsam utveckling av våra fastigheter, en stark balansräkning samt goda relationer till våra hyresgäster skapas förutsättningar att fortsätta bygga och förvalta attraktiva hyresrätter och ge god service till våra hyresgäster.

INVESTERINGAR

Den övergripande ambitionen är att ha en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj där utveckling av befintligt bestånd kompletteras med lönsamma investeringar i nyproduktion som skapar värdetillväxt. Att utveckla fastighetsportföljen genom att investera i ny- och ombyggnation är en del av bolagets uppdrag och strategi för att bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm. Investeringsvolymen är fortsatt hög och uppgår 2020 till 1 359 mnkr i nyproduktionen och 316 mnkr i om- och tillbyggnad samt underhåll. Investeringar i nyproduktion samt om- och tillbyggnad sker med marknadsmässiga avkastningskrav via eget och upplånat kapital. Investeringar görs även löpande i befintligt fastighetsbestånd utifrån en långsiktig plan för underhåll. Prioriteringar görs i planerat underhåll utifrån främst myndighetskrav, energibesparingsåtgärder och trygghetsåtgärder för att bidra till minskad klimatpåverkan och ökad trygghet.

Bolagets positiva kassaflöde från löpande verksamhet bidrar till investeringskraften och finansierar större delen av investeringar i befintligt bestånd. All extern finansiering sker via Stockholms stads internbank.

AVKASTNING

Verksamhetens och enskilda fastigheters ekonomiska utveckling följs upp årligen utifrån totalavkastning. Bolagets målsättning är en god och långsiktigt hållbar totalavkastning i nivå med andra liknande fastighetsägare. Bolagets totalavkastning uppgick 2020 till 6,1 (6,4) procent. Direktavkastningen uppgår till 2,3 (2,2) procent och avkastning på det totala kapitalet uppgår till 2,6 (2,4) procent, vilket är i linje med bolagets strategiskt långsiktiga mål. En god lönsamhet är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla vår förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd och genomföra planerad ny- och ombyggnation. Utdelning till ägaren sker i enlighet med Allbolagstiftningen 3§ och under 2020 stannade i princip hela bolagets resultat i bolaget för investeringar i nya och befintliga bostäder.

FINANSIELL STABILITET

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet där bolaget ska uppfylla ägarnas förväntan på en god avkastning tillsammans med en finansiellt stabil verksamhet. Bolaget har en stark balansräkning och en för branschen hög soliditet vilket tillsammans med en låg skuldsättningsgrad och betydande övervärden skapar möjlighet för investeringar i både befintligt bestånd samt nya bostäder med bibehållen god finansiell ställning.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

En del av det ekonomiska värde som bolaget skapar avser värdeförändring i fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet värderas varje år genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod. Under 2020 ökade marknadsvärdet till 44,7 miljoner kronor vilket är en ökning med 7,46 procent jämfört med 2019, inklusive investeringar i pågående ny- och ombyggnation. Värdeökningen i befintligt bestånd uppgår till 3,46 procent. Årets ökning av det bedömda marknadsvärdet kan förklaras av åtgärder som förbättrar de befintliga fastigheternas ekonomiska prestation och investeringar i nybyggda fastigheter med bra ekonomisk prestation samt något sänkta direktavkastningskrav för bostäder. Inga köp eller försäljningar har påverkat marknadsvärdet under året. Över en femårsperiod har marknadsvärdet ökat från 22 111 kr/kvm till 28 679 kr/kvm.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mnkr	2020	2019	2018
Verkligt värde vid årets början	41 642	38 929	35 500
Köp	0	85	0
Försäljning	0	-377	0
Investeringar i nyproduktion	1 148	1 230	945
Investeringar i befintligt bestånd	316	358	567
Orealiserade värdeförändringar	1 641	1 417	1 917
Verkligt värde vid årets slut	44 747	41 642	38 929

HYRESUTVECKLING OCH DRIFTNETTOUTVECKLING

Hyresutvecklingen för bostäder förhandlas årligen centralt med hyresgästföreningen. Den generella hyreshöjningen för bostäder uppgick till i snitt 1,95 procent 2020 vilket motsvarar en hyreshöjning på 140 kronor per månad för en medelstor lägenhet på 64 kvm. Driftnetto per kvadratmeter är ett vanligt mått på en kostnadseffektiv förvaltning inom fastighetsbranschen. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader, ökade 2020. Driftnettoförbättringen är främst en följd av tillkommande nyproducerade och effektivare bostäder.

	2020	2019	2018
Årets resultat efter skatt (mnkr)	403	267	238
Direktavkastning (%)	2,3	2,2	2,2
Avkastning på totalt kapital (%)	2,6	2,4	2,3
Synlig soliditet (%)	58,8	57,2	58,7
Justerad soliditet (%)	69	69,5	70,0
Marknadsvärde (mnkr)	44 747	41 642	38 929
Driftnetto (kr/m2)	772*	634	608

* Inkluderar en försäkringsersättning för brand i en tvättstuga i Rinkeby 2019.

Skärpt arbete mot korruption och fusk

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt hög och det är viktigt att de förmedlas till stockholmarna på ett rättvist och öppet sätt. Familjebostäder tar ett stort ansvar för att det sker korrekt och transparent.

RÄTTVIS UTHYRNING

Familjebostäders hyresrätter förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bostäderna förmedlas efter kötid genom ett transparent och rättvist system. Utöver det behöver hyresgästen uppfylla ett antal kriterier för att kunna teckna ett hyreskontrakt. För att vara säker på att alla kontroller har skett i uthyrningsprocessen är det alltid två uthyrare som skriver på hyresavtalet, varav den ena intygar att rutinerna följts. Därtill görs det årligen en kvalitetskontroll av ett antal hyreskontrakt.

ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

Familjebostäder bedriver ett aktivt arbete för att upptäcka och minimera oriktiga hyresförhållanden, det vill säga svarthandel med hyresavtal, skenbyten, olovliga andrahandsupplåtelser med mera. Två medarbetare arbetar heltid med detta, men från maj 2020 till april 2021 har vi en extra resurs på plats.

Vid ansökningar om lägenhetsbyten görs fördjupade kontroller för att motverka handel med kontrakt och så kallade skenbyten. Vårt arbete resulterade i att totalt 72 lägenheter frigjordes för uthyrning via Bostadsförmedlingen under 2020.

Oriktiga hyresförhållanden i kombination med dagens bostadsbrist bidrar till såväl en skev bostadsmarknad som ockerhyror, men det skapar också otrygghet för både andrahandshyresgäster och omkringboende som inte känner igen sina grannar.

INTERN KONTROLL AV UTHYRNINGEN

Under året granskade bolaget processen för uthyrning av bostäder för att säkerställa att våra rutiner efterlevs och att kontroller genomförs. Granskningen omfattade studentlägenheter, genomförda byten, evakuering, överlåtelse samt nyteckning för perioden januari-augusti 2019. Granskningen visar att bolaget har en tillräcklig intern kontroll, men att de skriftliga rutinerna kan utvecklas. Detta sker i samband med att vi utvecklar våra processer.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Familjebostäder köper varje år produkter och tjänster för över två miljarder och hållbarhet är en viktig del i vår inköpsprocess. Bolaget arbetar efter en så kallad kategoristyrd inköpsprocess, som skapar goda förutsättningar för hållbara inköp och effektiva avtalsuppföljningar genom nära samarbete mellan bolagets avdelningar och enheter.

Upphandlingar sker enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). I samtliga upphandlingar ställer bolaget krav för att minska negativa effekter på bland annat miljö och social hållbarhet. Det ställs exempelvis krav på ett aktivt miljöarbete i enlighet med ISO 14001:2015 eller motsvarande genom byggvarubedömningen, på socialt ansvarstagande som att leverantören ska erbjuda goda arbets- och anställningsvillkor fria från diskriminering samt tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar. Vi kan dock bli bättre på att ställa krav inom ramen för våra upphandlingar och vi arbetar med att få till avtal som genererar hållbara val för våra kunder.

Alla som företräder våra leverantörer, såväl medarbetare som entreprenörer, är med och påverkar hur vårt bolag uppfattas. För att säkerställa ett förtroendefullt och enhetligt bemötande har bolaget tagit fram riktlinjer för uppträdande hos kund, som ska följas av samtliga entreprenörer.

BEVAKNING AV LEVERANTÖRER

Familjebostäder är en stor inköpare av varor och tjänster, främst inom byggtreprenad, drift och underhåll. Bolaget gör regelbundet seriositetskontroller och är även anslutet till en automatiserad bevakningstjänst där våra aktiva leverantörer kontrolleras regelbundet mot bland annat Skatteverket, Bolagsverket och Svensk Handel. Avvikelse flaggas upp internt och hanteras.

RÄTTVIST BYGGANDE

Familjebostäder kräver att byggtreprenörer under avtalsperioden genomför regelbundna seriositetskontroller av sina underleverantörer och bevakar även att kontrollerna genomförs.

Bolaget har valt att arbeta utifrån modellen Rättvist Byggnad, en gemensam satsning med Stockholms stads bostadsbolag, för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Det handlar om sund konkurrens på lika villkor och schyssta villkor i hela kedjan av byggtreprenörer.

Arbetet för Rättvist byggnad har fått brett genomslag under året, vilket bidrar till att stävja ekonomisk brottslighet i hela branschen. Under 2020 har berörda på Familjebostäder fått utbildning i Rättvist byggnad och skyltar har satts upp på våra byggarbetsplatser. Därtill har bolagen tillsammans under sitt första år genomfört ca 30 arbetsplatskontroller med varierande resultat. Vid arbetsplatskontrollerna så uppmärksammas allt ifrån avtalsbrott till lagbrott som samtliga kräver åtgärder som vi tillsammans med vår entreprenör behöver vidta.

KOMMUNIKATION KRING ANTI-KORRUPTION

Risken för mutor finns med i bolagets väsentlighets- och riskanalys. Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation förtydligades i bolagets riktlinjer för intern- och extern representation och finns att läsa på intranätet. Bolagets chefer uppdateras årligen om gällande regler i samband med ledarforum.

I slutet av året skickade VD ut en julkänning till bolagets leverantörer för att informera om att vi inte tar emot gåvor. Informationen kommunicerades även på intranätet.

KONTROLL AV LEVERANTÖRER

Under året har avtalsuppföljning skett inom områdena byggarbeten, avfallshantering och städ. Miljöenheten har genomfört riktade uppföljningar av ställda miljökrav. Avvikelse resulterar i åtgärder som rapporteras till leverantören. I årets uppföljning identifierades avvikelser kopplat till kvalitet på utförd tjänst och till behov av tydligare rutiner.

Familjebostäder kan utveckla den ekonomiska uppföljningen för att med säkerhet veta hur mycket vi köper för från respektive avtal. Därutöver behöver utbildning och information till medarbetare runt om i bolaget bli bättre för att öka och sprida kunskap om arbetssätt.

2020 har särskilt fokus riktats mot konsultkostnader och under året har stickprovsvisa uppföljningar av fakturor genomförts.

Bolaget har en automatiserad funktion som innebär att fakturor överstigande 500 000 kronor passerar en kontroll för att säkerställa att summan är korrekt, innan fakturan skickas för attest. Samma kontroll utförs av fakturor som avser kostnader som är svåra att bedöma om de är avdragsgilla, exempelvis representation, medlemsavgifter, konferenser och liknande. Syftet är att säkra att regelverk och lagstiftning efterlevs. Samtliga betalningar passerar dessutom en automatiserad bevakningstjänst för kontroll av att leverantören sköter sig och sina åtaganden samt för att förhindra felaktiga betalningar, dubbelbetalningar och bluffakturor.

Under året har vi haft ett ökat fokus på konsulter varför ett urval fakturor har kontrollerats extra. Syftet har varit att säkerställa att gällande avtal följs vad gäller exempelvis pris.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Familjebostäder har ett aktivt arbete för jämställdhet, icke-diskriminering och mångfald. Vi ska motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen, i kontakten med våra kunder och i samarbeten med externa aktörer. Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling har uppdaterats under året. De beskriver hur anmälan och hantering av avvikelser på arbetsplatsen ska hanteras. Riktlinjerna finns tillgängliga för alla medarbetare på intranätet.

I hyresgästundersökningen frågar vi våra hyresgäster om de upplevt att vi tagit dem på allvar i kontakten med oss och vi är stolta över det positiva resultat som året enkät visade. 9 av 10 anser att de blivit väl bemötta. För att säkerställa ett gott bemötande har vi riktlinjer för hur vi ska bete oss såväl i telefon som i möten med hyresgäster.

	2020	2019	2018
Andel medarbetare utbildade i anti-korruption (%)	100	100	100
Andel kontrollerade kontrakt vid bostadsuthyrning (%)	5	i.u*	5
Påbörjade utredningar av olaga andrahand (st.)	257	200	147
Avslutade utredningar av olaga andrahand (st.)	76	101	109
Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (st.)	72	72	66
Uppsagda avtal avseende oriktiga hyresförhållanden som hänskjutits till hyresnämnden (st.)	26*		
Total inköpsvolym (mdkr)	2,61	2,59	2,36

*Nytt mätetal från 2020.



Mål i Agenda 2030: 3 God hälsa och välbefinnande,
10 Minskad ojämlikhet, 11 Hållbara städer och samhällen
16 Fredliga och inkluderande samhällen.

Hållbarhetsfråga: Trygghet

Strategiskt målområde: Social hållbarhet och trygghet

Tryggare bostadsområden – tryggare hem

Våra hyresgäster ska trivas och känna sig trygga där de bor. Familjebostäders satsningar i områden med stora sociala behov ger resultat. Nu ökar tryggheten i våra områden för andra året i rad.

TRYGGHETEN ÖKAR I PRIORITERADE OMRÅDEN

Stockholms stad arbetar för att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden 2025. Som fastighetsägare tar vi ett stort ansvar för att bidra till en positiv utveckling. Våra hyresgäster ska känna sig trygga där de bor, med sina grannar och i sina bostadsområden.

Tillsammans med boende och i samverkan med andra fokuserar vi på att stärka tryggheten och skapa gemenskap i våra bostadsområden. I våra prioriterade områden Rinkeby, Tensta, Farsta/Fagersjö och Rågsved finns särskilt stora sociala utmaningar. Där ökade vi trygghetsinsatserna med bättre belysning, säkrare lås, trygghetspaket i källarutrymmen och välkomnande utemiljöer. Kombinerat med sociala aktiviteter i samarbete med lokala aktörer gav arbetet resultat. Trygghetsindex i den årliga kundenkäten ökade i hela bolaget för andra året i rad. Det märktes särskilt tydligt i våra prioriterade områden där Rinkeby ökade trygghetsindex från omkring 64 till 68.

BROTTSFÖREBYGGANDE INSATSER

Familjebostäder arbetar förebyggande för att minska brott och skadegörelse och öka tryggheten. I Farsta och Rinkeby fokuserade bolaget på brottsförebyggande insatser med trygghetsronderingar på utvalda adresser. Flera fastigheter utrustades med trygghetspaket i källaren, där vi satsade på bättre belysning, ljusa ytor och säkra lås, dörrar och förråd. Vi genomförde även trygghetsbesiktningar för att upptäcka och åtgärda brister i god tid. Våra medarbetare fortsatte att utbildas i brottsförebyggande förvaltning.

BRANDSKYDD

Bolaget arbetar systematiskt och förebyggande med brandskydd. Vi gör regelbundna kontroller för att se till att brandskyddet fungerar i bolagets fastigheter. Arbetet förstärktes med en resurs för att se till att våra hyresgäster bor tryggt och säkert. Tillsammans med Storstockholms Brandförsvär ingick Familjebostäder, Stockholmhem och Svenska Bostäder ett samarbete kring brandförebyggande information. Alla nybyggda och ombyggda lägenheter utrustas enligt Brandskyddsföreningens koncept Brandsäkert hem.

GEMENSKAP MELLAN HUSEN

Familjebostäder bygger och förvaltar hem där våra hyresgäster bor och lever i många år. Vi vill skapa goda förutsättningar att leva ett gott liv och bidra till gemenskap och trivsel,

både i och mellan husen. Vi samarbetar också med flera lokala aktörer för att skapa trygga områden, framför allt i våra prioriterade områden. Familjebostäder förebygger och hanterar även olovlig andrahandsuthyrning och de konflikter eller störningar som kan uppstå.

VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE

Familjebostäder vill motverka att människor riskerar att hamna i hemlöshet och utanförskap. Vi arbetar systematiskt för att uppfatta tidiga signaler om social problematik, störningar eller hyresskulder. Genom att kontakta berörda hyresgäster tidigt är möjligheten större att de kan bo kvar i sina hem och får det stöd de behöver.

SAMVERKAN MED LOKALA AKTÖRER

Ett gott samarbete med flera aktörer är en betydande del av Familjebostäders trygghetsarbete. Det handlar både om interna samarbeten och samarbeten via exempelvis fastighetsägarföreningarna i våra prioriterade områden, stadsdelsförvaltningar och lokala ideella föreningar.

Farstalyftet

Farstalyftet är ett samarbete mellan stadsdelsförvaltningen, Familjebostäder och Stiftelsen På Rätt Väg. En trygghetsskapande kraftsamling med bland annat ronderingar i Farsta Centrum och Farsta Strand. Stiftelsen består av brandmän som jobbar med ungdomar vid sidan av sitt jobb inom räddningstjänsten. De utbildar unga Farstabor till områdesvärdar, så att de kan hjälpa till att skapa trygghet och trivsel i sitt eget område. Satsningen innebär ökad trygghet för våra hyresgäster och minskad skadegörelse. Antalet akuta uttryckningar från störningsjouren har minskat i området.

Medborgarvärdar i Rinkeby

Medborgarvärdarna arbetar i bland annat Rinkeby med att kontrollera utvalda fastigheter utvändigt och i trapphus och portar. Familjebostäder följer sedan upp och åtgärdar de brister som rapporterats. En av de större vinsterna är den synlighet och vuxennärvaro verksamheten för med sig.

Brandinstruktörer

Familjebostäder arbetar förebyggande för att minska antalet bostadsbränder. Det gör vi tillsammans med våra systerbolag och Storstockholms brandförsvär (SSBF).

Brandinstruktörer bidrog till att öka kunskapen om brandskydd i hemmet vid trygghetsdagar, höstlovsaktiviteter och digitalt, med tanke på att fler har vistats hemma under pandemin.

Digitala trygghetsdagar i Rågsved

Stadsdelsförvaltningen, Rågsveds Fastighetsägare och Polisen anordnade fyra digitala trygghetsdagar i september för boende i Rågsved. Temat var trygghet och gemenskap med ämnen som krisberedskap i hemmet, hjärt-lungräddning, brandsäkerhet och trygg utemiljö.

HYRESGÄSTERNAS BARN OCH UNGDOMAR

Sommarjobbare

Under sommaren tog Familjebostäder emot 101 sommarjobbare på uppdrag av Stockholms stad. De flesta arbetade i något av bolagets förvaltningsområden och några fick uppgifter inom bolagets övriga enheter. För att minska trycket på förvaltningsområdena arbetade några med konstnärlig utsmyckning av stadsodlingarna.

Sommarlovsaktiviteter

Nära 600 barn och ungdomar deltog i årets sommarlovsaktiviteter, som arrangerades i samarbete mellan Familjebostäder och systerbolagen. Aktiviteterna är ett sätt att bidra till varje barns rätt till lek, fritid, kultur och vila, i linje med barnkonventionen.

Höstlovsaktiviteter

Det fanns ett behov av aktiviteter för barn och ungdomar även under höstlovet. I samarbete med lokala föreningar kunde vi snabbt erbjuda flera aktiviteter. Brandinstruktörerna deltog vid några tillfällen genom att lära ut hur man släcker bränder.

GÅRDAR OCH KONST

Lysande konst i Rinkeby

Sjundeklassarna på Rinkebyskolan fick i uppdrag att skapa konst till nya ljusprojektioner på Rinkebystråket. Temat var Kropp, rörelse och färg och de nya konstverken invigdes i januari. I mars ersattes konstprojektionerna tillfälligt med flerspråkig information om covid -19, som ett komplement till annan samhällsinformation.

Lekfulla gårdar i Rågsved

Utifrån hyresgästernas önskemål har Familjebostäder rustat upp fyra gårdar i Rågsved. Med ekonomiskt stöd från Boverket gavs gårdarna ett lyft och invigdes under september. Resultatet har lett till tryggare och mer välkomnande mötesplatser där områdets barn kan få utlopp för lek på ett säkert sätt.

Stadsodlingar som mötesplatser

Familjebostäder har flera stadsodlingar med totalt 108 odlingslådor, de flesta i söderort och en i Rinkeby. Under 2020 tillkom två nya odlingsplatser. Odlingarna har blivit populära och aktiva mötesplatser med bänkar, bord och ofta en grillplats. Hyresgästerna kan ta del av fruktträd och bärbuskar och varje plats har ett eller flera insektshotell.

Mosaikkonst i Gubbängen

Under sommaren invigdes konstprojektet Dåtid-Nutid-Framtid i Gubbängen. En tidigare nedklottrad fasad pryds nu av 36 kvadratmeter mosaik som berättar delar av Gubbängens historia. Konsten skapades tillsammans med gubbängsborna och är ett resultat av tidigare dialoger, trygghetsvandringar och inventeringar.

SAMARBETSPARTNERS SOMMARLOVSAKTIVITETER

Djurskötsel	Simning	Boxning
Akalla 4H	SK Neptun	Boxningsklubb Rågsved
Spånga by 4H	Spårvägen Simförening	Konst och kreativt skapande
Fotboll	Friidrott	Teaterkollo
Brommapojkarna	Hässelby Friidrott	Husby Art Camp
Enskede IK	Hammarby Friidrott	Tensta Konsthall
Rågsveds IF	Bromma IF Friidrottsskola	
IFK Stockholm	Basket	
Spårvägen FF Skarpnäck	Akropol	
Samban FF		
Vasalund		

SAMARBETSPARTNERS SOCIAL HÅLLBARHET

Akropol Basket	Lokala hyresgästföreningar	Som United
Atletico Rinkeby	Mittiprickteatern	Spånga Tensta
Boxningsklubb Rågsved	Musketörerna i Rågsved	stadsdelsförvaltning
Enskede-Årsta-Vantör	Nya Rågsveds Folkets Hus	Stiftelsen Läxhjälp
stadsdelsförvaltning	Projekt Rågsved	Stiftelsen Tensta Konsthall
Ett förenat Fagersjö	Rinkeby-Kista	Svensk-Grekiska Föreningen
Farsta stadsdelsförvaltning	stadsdelsförvaltning	i Norra Stockholm
Fastighetsägare i Järva	Rågsveds Fastighetsägare	Taekwondo Föreningen
Hässelby-Vällingby	Rågsveds IF	Black Lions
Fastighetsägare	Rågsveds Samhällsförening	
Hello World!	Shanta IF	

	2020	2019	2018
Trygghetsindex	78,8	78,2	77,7
Attraktivitet*	85,3	86	87,1
Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter	573	532	576
Antal ferieungdomar som arbetat hos oss	101	100	100

* Hur väl våra hyresgäster trivs i sina bostadsområden och om de kan rekommendera andra att bo där.



Mål i Agenda 2030: 13 Bekämpa klimatförändringarna

Hållbarhetsfråga: Minskad klimat- och miljöpåverkan

Strategiskt målområde: Klimat och miljö

Hälsosamma hem och klimatsmart vardag

Våra hyresgäster tillbringar mycket tid i sina hem och det är viktigt att de trivs och mår bra hemma. Som hyresvärd tar vi ansvar för en hälsosam inomhusmiljö, att det finns trivsamma utomhusmiljöer och möjlighet att göra klimatsmarta val i vardagen.

SUND INOMHUSMILJÖ

En sund inomhusmiljö är viktig för människors hälsa och välmående. Familjebostäder gör regelbundna kontroller för att se till att våra hyresgäster har en god luftkvalitet, att deras hem är fria från gifter och att temperaturer och ljud håller sig inom tillåtna gränser. Bolaget undersöker hur hyresgäster som flyttat in i nyproducerade hem upplever temperatur, buller, dagsljus och luftkvalitet hemma. Resultaten används för att förbättra kommande nybyggnadsprojekt.

Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens metod för radonmätning. Bolaget mäter radonhalten i alla lägenheter med direkt markkontakt och 20 procent av övriga lägenheter i en byggnad. Alla fastigheter mäts om vart tionde år. Om resultatet visar att radonhalten är över 200 Bq/m³ luft i årsmedelvärde, kommer det att åtgärdas enligt bolagets program för radonåtgärder. Bolaget mätte 200 lägenheter under 2019-2020. Tre fastigheter som uppvisade förhöjda radonhalter har åtgärdats. Vid efterföljande radonmätning 2020 visade de godkända radonhalter.

HÅLLBAR LIVSSTIL

Våra hyresgäster ska ha möjlighet till en hållbar livsstil och goda boenden. Under sommaren 2020 gjorde bolaget en enkätundersökning för att ta reda på hur Familjebostäders hyresgäster upplevde möjligheten till källsortering, sortering av matavfall och om de hade intresse för cykel- eller bilpool. Samtidigt inventerades miljöstugor, utemiljöer och Familjebostäders kontor för att se om vi kunde underlätta för våra hyresgäster. Resultatet visade att informationen om källsortering behövde förbättras. Hyresgästerna önskade också bättre utrymmen för källsortering i lägenheterna. Många var positiva till att prova olika mobilitetstjänster till en rimlig kostnad.

ENGAGERA FÖR UTSORTERING MATAVFALL

En viktig del av vårt arbete är att engagera våra hyresgäster i att minska sin klimatpåverkan, bland annat genom att sortera matavfall. Familjebostäder har kommit längst i staden med att erbjuda separat matavfallssortering. Nära 70 procent av våra hyresgäster kan sortera ut sitt matavfall. Vår ambition är att alla ska kunna sortera och bidra till miljövänlig biogas och biogödsel till 2023. Vi har nu undersökt vilka områden som återstår och vilka praktiska lösningar som behövs för att erbjuda matavfallssortering. Genom att göra det enkelt för våra hyresgäster kan fler komma igång med en ny vana. Ett sätt är att dela ut startpaket till våra hyresgäster, med en korg att ha matavfallspåsen i, nya

påsar och information om hur det fungerar. Alla hyresgäster i de områden där vi inför matavfall får ett startpaket direkt hem till dörren.

Under året gjordes en satsning på de hushåll i innerstan som har tillgång till matavfallssortering med den gröna påsen. Satsningen gjordes i samråd med Stockholm Vatten och Avfall, som märkt att mängden matavfall minskat i dessa områden. Drygt 400 hushåll fick ett startpaket för att kunna börja sortera sitt matavfall.

LEVA UTAN BIL

Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att bo utan egen bil. Familjebostäder vill erbjuda bra möjligheter att resa klimatsmart inom staden och ta emot leveranser. Idag har Familjebostäder 3 bilpooler, i Farsta Strand, Rågsved och på Årstastråket. Under året tog bolaget flera viktiga steg. Bilpooler är på gång i flera nyproduktionsprojekt och vårt Stockholmshus i Farsta Strand blir först ut med cykelpool. Nästa steg framåt är att se till att cykelpooler och bilpooler också kan erbjudas våra hyresgäster i befintligt bestånd. För att få fler att välja cykel i staden erbjuder vi bra cykelparkeringar i anslutning till våra nybyggda hus. Enbart i fastigheten Röstråknaren i Årsta finns fler än 200 cykelplatser inomhus och 70 utomhus.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Träden i våra bostadsområden fyller flera viktiga funktioner. De ger skugga när det är varmt och samlar upp vatten vid skyfall. Träden bidrar till biologisk mångfald och ger gårdarna liv. Därför tar vi inte ned friska träd, istället beskär vi dem så att de hålls i gott skick och inte skapar problem i utemiljön.

Under 2020 provade vi att plantera ängsmattor för att ytterligare främja biologisk mångfald. Genom att låta gräset växa på de ytor som ligger lite avskilt, kan ängsblommor, insekter och fjärilar trivas. Paradrabatter ersatte plantering i krukor, för att minska klimatavtrycket vid planteringar. Rabatterna kan skötas genom automatbevattning medan krukorna behöver bevattnas manuellt. Vi planterar främst perenner istället för säsongsbloomingar, eftersom perenner blommar år efter år. Där det inte finns möjlighet att plantera i rabatter behåller vi krukplanteringarna, men med växter som håller längre än en säsong och även bidrar till vintergrönska.

	2020	2019	2018
Andel fastigheter som klarar radonkravet (%)	89	89	89
Andel godkända Obligatorisk ventilationskontroll (%) *	77,8	82,5	84,8
Nöjdhet i inomhusmiljöenkät (%) **	72	i.u	i.u

* From 2018 anges nyckeltalet som Antalet ventilationssystem med godkända OVK/totala antalet ventilationssystem

** Mätning görs två år efter att fastigheten är färdigställd. From 2020 har enkäten utökats med fler utvärderingsparametrar än tidigare år.



Mål i Agenda 2030: 7 Hållbar energi för alla,
13 Bekämpa klimatförändringarna
Hållbarhetsfråga: Minskad klimat- och miljöpåverkan
Strategiskt målområde: Klimat och miljö

Minskad klimatpåverkan genom smartare energianvändning

När vi bygger om och bygger nytt står klimatet högt på agendan. Vi använder mindre energi, minskar våra koldioxidutsläpp och satsar på förnybara energikällor. Tack vare det minskar vår klimatpåverkan stadigt.

SÅ NÅR VI KLIMATMÅLET

Familjebostäder har ett högt klimatmål, att minska klimatpåverkande utsläpp med 10 procent. För bolaget innebär det främst två stora satsningar fram till 2023 - att minska vår energianvändning med 5 procent och producera mer förnybar energi med hjälp av fler solceller. Vi siktar på att öka antalet våra solceller med 50 procent, och 3 000 kvm till 2023. För att klara utsläppsmålet utreder även vi hur vi kan utöka vår egenproduktion av förnybar el.

KLIMATKALKYLER I NYPRODUKTION

Att bygga nya bostäder påverkar klimatet i större omfattning än att förvalta samma bostäder under femtio år. Därför tar Familjebostäder nya steg för att minska klimatpåverkan även från vår byggproduktion. Det gör vi med hjälp av klimatberäkningar. Vi beräknar hur mycket utsläpp olika byggmaterial orsakar när vi bygger. Då kan vi också göra förändringar som minskar vårt klimatavtryck. Familjebostäder har gjort klimatberäkningar i 12 nyproduktionsprojekt sedan 2018. I början av 2022 kommer en ny lag om klimatdeklaration för nya byggnader. Familjebostäder har tagit fram en metod för hur beräkningarna ska gå till. Nu kartlägger vi vilka material som har störst klimatpåverkan för att se hur vi kan minska utsläppen.

SOLCELLSSATSNING I ÅRSTA

Fastigheten Rösträknaren i Årsta färdigställdes i början av året. Med 550 kvm solceller på taket kommer 10 procent av fastighetens energibehov komma från solen. Ett batterilager lagrar elen när solcellerna producerar mer än vad fastigheten behöver. Det gör det möjligt att använda all producerad solel, fast vid ett senare tillfälle. Solelen gör att fastigheten når upp till Stockholms energikrav för nya byggnader på max 55 kWh/kvm köpt energi.

VI BYGGER GIFTFRITT

Vi vill erbjuda våra hyresgäster ett hälsosamt och giftfritt boende. De byggmaterial vi använder ska vara miljöbedömda och godkända enligt Byggvarubedömningen. Det är krav vi ställer i alla upphandlingar och ramavtal. Under året nådde vi målet att minst 97 procent av våra byggvaror ska vara godkända. Det finns ännu inte miljögodkända alternativ för vissa kemikalier som används vid betonggjutning utomhus under vintern.

GRÖNA KVALITETER VID BYGGANDE

I alla Familjebostäders nyproduktionsprojekt planeras det i tidigt skede för att uppnå Stockholm Stads krav om grönytefaktor för kvartersmark. Grönytefaktor är ett beräkningsverktyg som visar hur mycket grönska som finns i ett kvarter. På så sätt kan vi garantera att grönytor skapas i staden med en viss mängd vegetation eller vatten. I byggprojekten planeras bland annat för hur mycket träd och planteringar som ska finnas på ett område för att bidra till en god biologisk mångfald.

KLIMATANPASSNING AV FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETER

Familjebostäder har en långsiktig plan för att anpassa våra fastigheter till ett förändrat klimat. Bolaget har därför inventerat fastigheternas förutsättningar att stå emot skyfall och övertemperaturer. Under året togs en klimathandlingsplan fram med förslag på hur vi kan förebygga skador orsakade av skyfall och värmeböljor.

MINSKADE BYGGAVFALLSMÄNGDER

Stockholms kommunala bostadsbolag gick samman under 2020 för att ställa gemensamma avfallskrav i våra byggprojekt. Genom att minska mängden byggavfall och återanvända avfallet som ändå uppstår kan vi minska vår klimatpåverkan. I ett pågående nybyggnadsprojekt i Älvsjö undersöker Familjebostäder hur vi kan förebygga, hantera och återvinna det byggmaterial som används.

ÅTERBRUK AV MÖBLER OCH BYGGMATERIAL

Att ge möbler och byggmaterial nytt liv är ett sätt att bidra till ett lägre klimatavtryck. Det som inte längre används inom bolaget ska återbrukas via stadens gemensamma hemsida för återbruk, Stocket. 2020 lämnades möbler, vitvaror, köksstommar, sopcontainrar och armaturer till återbruk. Familjebostäder införde även nya rutiner vid ombyggnationer och rivningar, för hitta mer hållbara sätt att hantera byggavfall, återvinning och återbruk och säkerställa att kulturvärden behålls i fastigheten. Det ligger i linje med stadens planer för cirkulärt byggande.

CERTIFIERING MILJÖBYGGNAD SILVER

Familjebostäder har under en längre tid projekterat alla nybyggnationer för att uppnå silvernivå i certifieringen Miljöbyggnad. Det innebär att vi bygger bättre än vad Boverkets byggregler (BBR) kräver. Det finns tre olika betyg för Miljöbyggnad där Brons betyder att vi uppnår grundläggande lagkrav. Silver innebär krav på bättre prestanda, som solskydd, fukt och ljud. Guld ställer mycket höga krav på prestanda och att den boende tycker att huset uppfyller förväntningarna. Kvarteret Banken i Hägerstensåsen blir det första huset vi certifierar till Miljöbyggnad silver, för att kontrollera att de hus vi bygger klarar kraven. Certifieringen beräknas vara klar under vintern 2020/2021.

	2020	2019	2018
Energianvändning, totalt köpt energi (MWh)	225 293	240 500	241 100
Energianvändning (kWh/m ² , Atemp)	119,5	121	i.u.*
Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO ₂ e/år)	47,4	44**	85,3
Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CO ₂ e/år)	17 438	18 804	20 190
Insamlat matavfall (ton/år)	i.u.***	i.u.***	117
Andel hushåll med tillgång till matavfallsinsamling	70 %	68 %	i.u

* Energiprestanda för 2018 redovisades med BOA, LOA och genom korrigering med graddagar. Från 2019 redovisas energiprestanda relaterat till Atemp och korrigeras genom energiindex.

**Familjebostäder bytte till fordonsbränsle med mindre klimatpåverkan än exempelvis diesel och bensin. Under 2019 tankades bolagets bilar med 94 % miljöbränsle, främst etanol och fordonsgas.

*** Ingen uppgift på grund av reviderat mål 2019. Tills vidare följs insamlat matavfall (ton/år) genom nyckeltal. Från 2019 mäts andel hushåll som har tillgång till matavfallsinsamling av totalt antal hushåll.



Mål i Agenda 2030: 5 Jämställdhet,
8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Hållbarhetsfråga: Medarbetare
Strategiskt målområde: Ledarskap och medarbetarskap

Våra medarbetare

Familjebostäders medarbetare är grunden till bolagets utveckling och framgång. Ett öppet arbetsklimat med goda relationer, aktiva medarbetare och ett framstående ledarskap främjar nytänkande och delaktighet. Bolaget erbjuder meningsfulla jobb på ett företag i utveckling.

ETT VIKTIGT JOBB

Kompetensförsörjningen är en förutsättning för att vi ska lyckas med vårt uppdrag och säkerställs genom ett aktivt arbete för att vara en attraktiv arbetsgivare. I enlighet med bolagets kompetensförsörjningsstrategi har vi under året genomfört flera olika satsningar gällande att attrahera, rekrytera, motivera och utveckla våra medarbetare. Fler riktade kommunikationsinsatser för att attrahera nya medarbetare, satsning på att lyfta medarbetare som goda exempel internt och externt och en internutbildning om affärsmässighet är några exempel.

FRAMSTÅENDE LEDARSKAP OCH AKTIVT MEDARBETARSKAP

Våra ledare har en nyckelroll att tillsammans med chefskollegor och medarbetare ta ansvar för och driva utvecklingen av vår verksamhet. Genom att ständigt utveckla vårt ledarskap bibehåller vi och säkerställer vår ambition att vara ett föredöme bland ledare inom Stockholms stads koncern. Utifrån en flerårig plan för att fortsätta stärka och utveckla vårt ledarskap genomfördes ett antal ledarutvecklingsinsatser under året.

Aktiva och ansvarstagande medarbetare är en förutsättningen för att nå uppställda mål. Genom att satsa på våra medarbetares utveckling och delaktighet skapar vi förutsättningar för ständig utveckling av verksamheten. Vårt medarbetar- och ledarskap utgår från bolagets gemensamma värdegrund. För att ytterligare synliggöra och utveckla vår värdegrund fortsatte vårt kultur- och värdegrundsarbete genom workshops och dialogmöten i olika medarbetar- och ledarforum. Ett arbete som utifrån en långsiktig plan fortsätter även under nästa år.

Som ett led i att stärka företagskulturen och effektiva och gemensamma arbetssätt är ett väl fungerande intranät en förutsättning. I januari 2020 mottog Familjebostäder Web Service Awards pris för Bästa intranät 2019. Ett fint kvitto på det arbete som alla redaktörer gör dagligen för att hålla innehållet aktuellt och relevant.

GOD ARBETSMILJÖ

Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete för en god fysisk och psykisk hälsa samt trivsel och arbetstillfredsställelse för samtliga medarbetare. Vår årliga mätning av arbetsklimatet visade ett fortsatt gott resultat som följdes upp med handlingsplaner på bolags-, avdelnings- och enhetsnivå. Under året förstärktes resurserna inom arbetsmiljö med ökat

stöd till cheferna samt en utveckling av samtliga styrande dokument och rutiner inom området.

Bolaget hanterade ett utmanade pandemiår med tydlig och löpande information och riktlinjer till chefer och medarbetare kring förhållningssätt i vår gemensamma arbetsmiljö. Under våren såg vi, likt övriga samhället, en ökad sjukfrånvaro som under sommaren återgick till en normaliserad nivå. Under hösten ökade återigen sjukfrånvaron och utfallet för året ligger totalt något högre än tidigare år.

En av våra viktigaste arbetsmiljöfrågor gäller hot och våld mot våra medarbetare som arbetar nära våra hyresgäster. Under förstärkte vi på olika sätt bolagets gemensamma arbetsmiljö- och säkerhetsarbete genom exempelvis en webbutbildning för medarbetare samt ökad information och stöd till chefer och medarbetare.

ARBETSLIVSINTRODUKTION OCH SYSSELSÄTTNING

En socialt hållbar utveckling i våra stadsdelar är beroende av en fungerande arbetsmarknad och en hög sysselsättning. Familjebostäder tar därmed ett aktivt ansvar för att bidra till arbetslivsintroduktion och sysselsättning för olika grupper. Bolaget har en hög ambition att erbjuda sysselsättning till ungdomar och tog i år emot 101 ungdomar för sommarjobb i vår verksamhet.

Familjebostäder tog även emot ett antal medarbetare inom ramen för stadens satsning på Stockholmsjobb. Satsningen ger möjlighet till yrkesintroduktion och sysselsättning för olika grupper som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under året genomförde vi även en fastighetsutbildning med praktiktjänstgöring i bolaget i samarbete med arbetsförmedlingen.

Familjebostäder tilldelades under året Arbetsmarknadsförvaltningens pris "Årets arbetsgivare 2019" för arbetet med att erbjuda arbetslivsintroduktion och sysselsättning för de som står långt ifrån arbetsmarknaden.

	2020	2019	2018
Antal tillsvidareanställda	325	320	318
Varav kvinnor	137	126	133
Varav män	188	194	185
Antal <30 år	20*		
Antal 30-50 år	139*		
Antal >50 år	166*		
Antal kvinnor i styrelsen (personer)	6	7	6
Antal män i styrelsen (personer)	7	7	8
Antal kvinnor i ledningsgrupp (personer)	4	4	4
Antal män i ledningsgrupp (personer)	3	3	3
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100	100
Frisknärvaro (%)	93,4	95,2	94

*Nytt mätetal från 2020.

Vår organisation och styrning

ORGANISATION

På *Affärsutveckling* finns kompetens inom juridik, processtyrning och kvalitetsledning, projektledning, säkerhet och internkontroll samt enheter för digital utveckling och miljö.

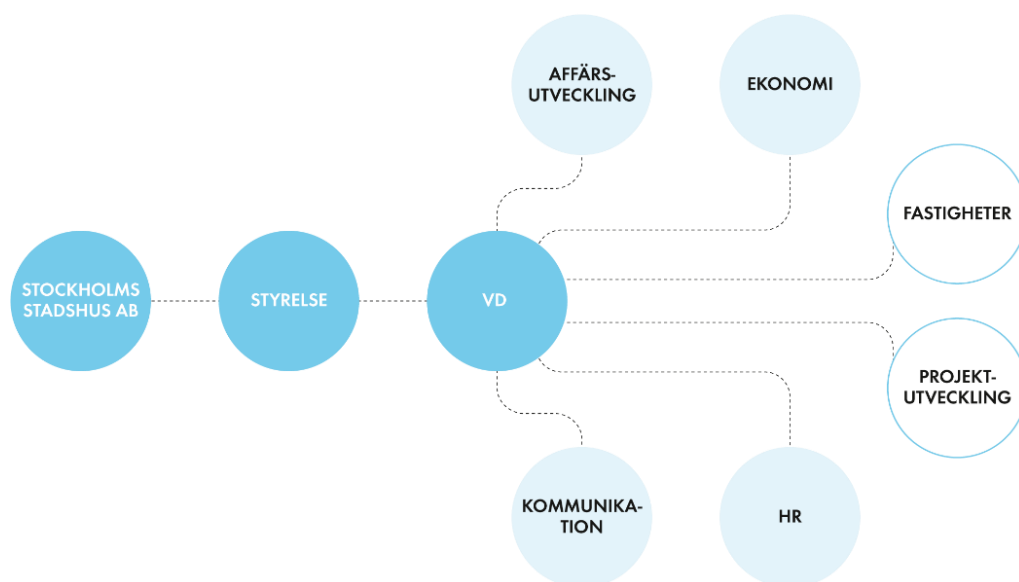
Inom *Ekonomiavdelningen* ryms funktionerna controlling, redovisning, analys och värdering, inköp och upphandling.

På *Fastighetsavdelningen* finns funktioner för drift, social hållbarhet, lokaluthyrning, bostadsuthyrning och kundservice. Här finns även tio geografiskt indelade förvaltningsteam som ansvarar för skötsel och underhåll av fastigheterna.

Projektutvecklingsavdelningen ansvarar för projektutveckling, nybyggnation och större underhålls- och ombyggnadsprojekt. Här finns även ansvaret för byggstandard och teknisk expertkompetens.

HR-avdelningen har det övergripande ansvaret för HR-frågorna på bolaget och ansvarar för att säkerställa bolagets processer inom kompetensförsörjning, ledar- och medarbetarutveckling, arbetsmiljö, arbetsrätt och lönebildning.

Kommunikationsavdelningen förvaltar och utvecklar bolagets varumärkesstrategi och ansvarar för strategiska och operativa kommunikationsinsatser.



STYRELSE OCH ÄGARE

Familjebostäders styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter. Under 2020 har styrelsen haft sex möten som på grund av rådande omständigheter delvis har genomförts digitalt. Hur väl bolaget uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Stockholms Stadshus AB i samband med tertialbokslut samt i den årliga revision som stadens revisorer genomför av verksamheten.

Styrelsen hade under 2020 följande sammansättning:

Dennis Wedin, ordförande (M)
Ingela Edlund, vice ordförande (S)
Ida Karlbom, ledamot (M)
Lena Kling, ledamot (L)
Shadi Larsson, ledamot (MP)
Thomas Högberg, ledamot (S)
Rashid Mohammed, ledamot (V)
Erik Persson, suppleant (M)
Saqib Shabbir, suppleant (MP)
Hamid Ershad Sarabi, suppleant (C)
Ewa Samuelsson, suppleant (KD)
Fredrika Holm, suppleant (S)
Pontus Olsson, suppleant (S)
Yasmine Carlsson, suppleant (V)

FÖRETAGSLEDNING

Jonas Schneider är Familjebostäders vd. Ledningsgruppen består utöver vd av avdelningscheferna för Fastighet, Projektutveckling, Affärsutveckling, Ekonomi, HR och Kommunikation.

Företagsledningen hade per 2020-12-31 följande sammansättning:

Jonas Schneider, VD, anställd 2018
Lars Nylund, fastighetschef, anställd 2018
Håkan Siggelin, chef projektutvecklingsavdelningen, anställd 2012
Lott Jansson, kommunikationschef, anställd 2019
Karin Jacobsson, ekonomichef, anställd 2015
Therése Kjellgren, HR-chef, anställd 2017
Gabriella Granditsky, chef affärsutveckling, anställd 2019

REVISIONER

Auktoriserade externa revisorer granskar räkenskaperna och den finansiella informationen. Revisionen utfördes under 2020 av EY. Stadens lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, har i uppdrag att utvärdera hur bolaget genomfört kommunfullmäktiges direktiv. Granskningarna genomförs av stadens revisionskontor. Utöver den årliga revisionen granskades bolagets hantering av inkomna felanmälningar och synpunkter/klagomål, vårt trygghetsarbete och vårt arbete med fastighetsunderhåll. Därtill granskas årligen vårt miljöledningssystem och systematiska miljöarbete av en extern revisor utifrån ISO 14001:2015.

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Internkontrollarbetet utgår från COSO-modellen och anvisningar för arbetet anges i Stockholms stads tillämpningsanvisningar för intern kontroll. I den årliga väsentlighets- och riskanalysen redogör bolaget för de mest väsentliga riskerna kopplat till målen. Mot bakgrund av väsentlighets- och riskanalysen tas en internkontrollplan fram innehållandes identifierade risker, kontrollaktiviteter och riskminimerande åtgärder. Båda dokumenten utgör bilagor till verksamhetsplanen och följs upp inom ramen för verksamhetsberättelsen. Nytt för i år är att väsentlighets- och riskanalysen samt internkontrollplanen administreras i stadens system för integrerad ledning och styrning, ILS:en.

Arbetet med intern kontroll innebär bland annat att riktlinjer och policyer tas fram för att tydliggöra arbetssätt och kultur. På uppdrag av koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB antar Familjebostäders styrelse därutöver stadsgemensamma program, policyer och riktlinjer vilka sedan implementeras i bolaget. Samtliga riktlinjer och policyer finns tillgängliga för medarbetare på bolagets intranät och de uppdateras årligen.

Familjebostäder gör årligen en *risk- och sårbarhetsanalys* som redovisas till Stockholms stad. 2020 sker dock ingen rapportering till staden mot bakgrund av rådande pandemi. Risk- och sårbarhetsanalysen är ett första steg i en kedja som syftar till att reducera risker, minska sårbarheter i bolaget och staden samt att förbättra vår förmåga att förebygga, motstå och hantera kriser och extraordinära händelser.

Bolaget arbetar kontinuerligt med riskanalyser i det vardagliga arbetet och anpassar arbetssätt efter dess resultat.

KRISHANTERING

Familjebostäders centrala krisledningsorganisation utgörs av vd, företagsledningen, säkerhetschef, bolagsjurist samt vid behov ytterligare nyckelpersoner från bolagets olika verksamheter. Under 2020 uppdaterades bolagets krisledningsplan. Under året har det genomförts en utvärdering huruvida Familjebostäder omfattas av säkerhetsskyddslagen, under ledning av en certifierad konsult på området.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Styrelsen har tillsammans med bolagets verkställande ledning det operativa ansvaret för att Kommunfullmäktiges ägardirektiv och beslut verkställs. Uppföljning av mål och indikatorer sker tertialvis till Stockholms stadshus AB, ILS:en.

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationens struktur. Verksamhetsplaneringen startar på våren och resulterar i en affärsplan med bolagets strategi, målområden och mål. Varje avdelning tar fram konkreta åtaganden utifrån de bolagsövergripande målen och strategierna. Samtliga enheter och grupper arbetar fram verksamhetsplaner med aktiviteter och indikatorer för att kunna följa upp och mäta vår prestation. I samband med detta tas väsentlighets- och riskanalyser fram för att identifiera risker som påverkar verksamhetens möjlighet att nå sina mål. Alla medarbetare är delaktiga och bidrar med kunskap i arbetet. Det ökar engagemanget och förståelsen för hur enheten bidrar till bolaget som helhet.

GRI-index

Hållbarhetsrapporten för AB Familjebostäder är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) internationella riktlinjer för hållbarhetsredovisning Standard. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsrapporten som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. För frågor kring Familjebostäders hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Helena Gräntz, tel. 08-737 20 21.

Indikator	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn		Sid 2
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna		Sid 6, 9
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor		Sid 2
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet/-er	Stockholms kommun	
102-5	Ägarstruktur och företagsform		Sid 3, 36
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Stockholms kommun	
102-7	Den redovisande organisationens storlek		Sid 3, 14-18
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön		Sid 34-35
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja		Sid 22
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar har skett.	
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	I miljöarbetet tas hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet. Ekonomiska redovisningsprinciper finns i den legala årsredovisningen.	Sid 31
102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer		Sid 31-33
102-13	Huvudsakligt medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	Fastighetsägarna (Järva och Rågsved), Sveriges Allmännyttan, Eurhonet, Sweden Green Council.	

Strategi			
102-14	Uttalande från VD	VD-ord	Sid 4-5
Etik och integritet			
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande.		Sid 6, 22-24, 34
Styrning			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		Sid 36-39
Kommunikation och intressenter			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med		Sid 11-13
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Familjebostäder är medlemmar i Fastigo och tillämpar S-avtalet och K-avtalet.	Sid 35
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter		Sid 11-13
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		Sid 11-13, 25-27
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter		Sid 11-13, 25-27
Tillvägagångssätt för redovisning			
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter		Sid 2
102-46	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och ämnes/frågeavgränsningar		Sid 6-8
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga ämnen/frågor som identifierats		Sid 8
102-48	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	Inga väsentliga förändringar har skett.	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	Inga väsentliga förändringar har skett.	
102-50	Redovisningsperiod	1 januari-31 december 2020	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	19 mars 2021	
102-52	Redovisningscykel	Ettårig	
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll		Sid 37
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core	Sid 37
102-55	GRI-index		Sid 37-41
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	GRI-redovisning inte externt styrkt.	Sid 42

REDOVISNING AV VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

SAMHÄLLSNYTTA

203 103-1,2,3	Indirekt ekonomisk påverkan	Kommentarer	Sidhänvisning
203-1	Infrastrukturinvesteringar och tillhandahållande av tjänster.		Sid 14-18, 19
Eget 103-1,2,3	Affärsmässighet och stabil ekonomi	Kommentarer	Sidhänvisning
FB1	Avkastning på totalt kapital		Sid 19-21
FB2	Soliditet		Sid 19-21
205 103-1,2,3	Antikorruption	Kommentarer	Sidhänvisning
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicyer och rutiner		Sid 22-24
205-3	Konstaterade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder	Inga incidenter har konstaterats	

TRYGGHET

Eget 103-1,2,3		Kommentarer	Sidhänvisning
FB1	Trygghet		Sid 11-12, 25-28
FB2	Attraktivitet		Sid 28

MINSKAD KLIMAT- OCH MILJÖPÅVERKAN

416 103-1,2,3	Hälsa och säkerhet	Kommentarer	Sidhänvisning
416-2	Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster.		Sid 29
302 103-1,2,3	Energi	Kommentarer	Sidhänvisning
302-1	Energianvändning inom organisationen		Sid 31-33
CRE1	Energiintensitet i byggnader		Sid 31-33
305	Utsläpp		
305-1	Direkta (Scope1) utsläpp av växthusgaser		Sid 31-33
305-2	Indirekta (scope 2) utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning		Sid 31-33
6	Avfall		
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod		Sid 31-33

Stockholm den 16 februari 2020

Dennis Wedin
Ordförande

Ingela Edlund
Vice ordförande

Ida Karlbom

Lena Kling

Shadi Larsson

Thomas Högberg

Rashid Mohammed

Jonas Schneider
Verkställande direktör

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Till bolagsstämman i AB Familjebostäder, org.nr 556035-0067

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 februari 2021
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén, Auktoriserad revisor