



2021

Hållbarhetsrapport



FAMILJEBOSTÄDER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2021 i siffror	3
VD Jonas Schneider: Det ska vara enkelt att bo hos oss	4
Vi bidrar till ett hållbart Stockholm	6
Vår strategi för en hållbar utveckling	8
Hyresgästerna är vårt främsta fokus	11
Familjebostäder bygger för stockholmarna	15
En långsiktigt hållbar ekonomi skapar förtroende	22
Tryggare bostadsområden – tryggare hem	26
Systematiskt arbete mot fusk	31
Hälsosamma hem och klimatsmart vardag	35
Minskad klimatpåverkan genom smartare energianvändning	38
Våra medarbetare	41
Vår organisation och styrning	43
GRI-index	47

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.

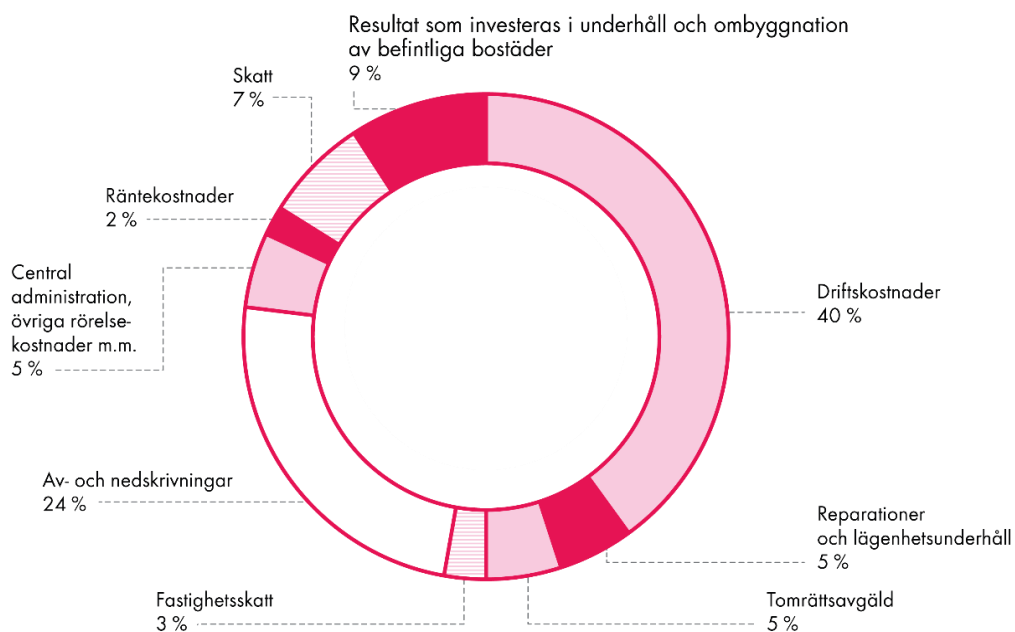
Denna hållbarhetsredovisning utgör Familjebostäders lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattar räkenskapsår 2021. Rapporten omfattar AB Familjebostäder och dess dotterbolag.

2021 i siffror

Beståndet	2021	2020
Fastigheternas marknadsvärde	51 148	44 747 mnkr
Antal fastigheter	395	399
Antal lägenheter	20 556	20 082
Antal lokaler	2 412	2 338
Hysesintäkter bostäder	1 828 mnkr	1 771 mnkr
Hysesintäkter lokaler	228 mnkr	228 mnkr
Investeringar	1 577 mnkr	1 679 mnkr
Antal påbörjade lägenheter	238	464
Miljö		
Energianvändning kWh/m ² (Atemp*)	114,1	119,5
Utsläpp av växthusgaser, ton CO ₂ e	19 507	17 486
Ekonomi		
Fastighetsintäkter	2 151 mnkr	2 083 mnkr
Driftnetto	679 kr/m ²	722 kr/m ²
Resultat efter finansiella poster	729 mnkr	403 mnkr
Balansomslutning	19 178 mnkr	18 250 mnkr
Soliditet, synlig	56,1 %	55,8 %
Soliditet, justerad	70,5 %	69 %
Avkastning totalt kapital	4,1 %	2,6 %
Så tycker hyresgästerna		
Serviceindex	82,5	81,3
Produktindex	77,7	76,6
Medarbetare		
Antal anställda i medeltal	346	345

*korrigerig genom energiindex, uppvärmning och varmvatten

SÅ ANVÄNDS BOLAGETS INTÄKTER





VD Jonas Schneider: Det ska vara enkelt att bo hos oss

Under 2021 fortsatte Familjebostäder att bidra med rekordmånga nya bostäder i ett växande Stockholm. Vår nya vision "hem för en enklare vardag" är ledstjärnan i vårt förbättringsarbete med kunden i ännu tydligare fokus. Vi stärkte under året både vårt trygghets- och serviceindex.

Hyresrättens och allmännyttans närmast självklara konkurrensfördel är att boende på ett enkelt sätt kan kontakta oss vid felanmälan eller annan hjälp behövs. Service och underhåll ingår. Vi renoverar och bygger nytt, energisnålt och uppkopplat, för att också möta de nya förväntningar som morgondagens hyresgäster kommer att ha på oss. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

Vi har kommit en bra bit på väg och nådde 2021, trots pandemin, en högre kundnöjdhet både vad gäller kvaliteten på våra bostäder, tryggheten och servicen. Det gör oss stolta, men vi siktar högre och är därför inne i ett utvecklingsarbete som omfattar hela bolaget.

Vi behöver bli ännu bättre på att åtgärda fel, helst innan hyresgästerna upptäcker dem. Vi ska renovera och underhålla våra fastigheter för långsiktig förvaltning och vi ska erbjuda bostäder där våra hyresgäster trivs. Samtidigt ska vi på affärsmässiga grunder bidra till omställningen till ett hållbart samhälle – med fler bostäder som är tryggare och påverkar klimatet mindre. Så ser uppdraget ut.

REKORDINFLYTTNING

Under 2021 hade Familjebostäder en fortsatt rekordhög byggtakt. Över 700 nya hyresrätter färdigställdes. Utöver dessa pågick ytterligare 13 byggen runt om i Stockholm. Kommande fyra år har vi inflyttning i över 2 000 nya hyresrätter.

En viktig del av vår nyproduktion är våra Stockholmshus. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, stadens tekniska förvaltningar och privata entreprenörer för att kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter. Under 2021

byggstartade vi ännu ett projekt och de kommande åren planeras ytterligare fem nya Stockholmshus.

FOKUS PÅ ÖKAD TRYGGHET

Familjebostäder är stor hyresvärd i områden där otryggheten ökat under året bland annat med flera skjutningar. Det gäller både Rinkeby, Tensta och Farsta. Som fastighetsägare har vi en viktig roll för att öka tryggheten. Det gör vi genom att finnas där hela tiden. Våra husvärdar jobbar i och mellan husen varje dag. Fixar lås som ställts upp. Ser till att miljöstugor och tvättstugor fungerar. Bokar entreprenörer för en extra tömning av papperskorgar, sopkärl eller byte av en trasig fönsterruta. Det är vårt dagliga trygghetsarbete som gör skillnad.

Under 2021 fortsatte vi att rusta våra hus med fler trygghetspaket i källare och förråd. Trygghetsinventeringar genomfördes i flera områden. Vi stärker vårt samarbete med såväl stadsdelsförvaltningar, myndigheter, idrottsföreningar, Läxhjälpen och många andra föreningar.

ENKLARE ATT LEVA HÅLLBART

Kommande år kommer vi behöva öka takten i omställningen för att minska vårt klimatavtryck. Förväntningarna ökar från våra hyresgäster på smarta energilösningar och ökade möjligheter att välja klimatsmarta lösningar.

Under 2021 flyttade hyresgäster in i ett Stockholmshus i Farsta med både bilpool, planerad cykelpool, cykelverkstad, cykeltvätt och laddningsskåp för elcyklar. Vi vill göra det lättare att leva utan egen bil och vår mobilitetsstrategi från 2019 visar vägen. Vi utökade också solcellsytan på våra hus till 6 000 kvm som producerade över en 600 000 kilowattimmar solel, en ökning med 20 procent sedan 2020. Vi minskade energiförbrukningen med närmare 5 procent genom att kraftsamla, optimera och styra användningen bättre i våra fastigheter.

Mitt mål är att Familjebostäder ska ligga i framkant för att bidra till ett hållbart Stockholm, med minskad klimatpåverkan och ökad sammanhållning. Jag ser vårt allmännyttiga uppdrag som en förutsättning för att på riktigt skapa ett hållbart Stockholm.

Allt är möjligt, men det beror i huvudsak på en sak: medarbetarna. De är tack vare våra medarbetare som vi kan fortsätta att förbättra servicen och utveckla bolaget varje dag. Vi gör det tillsammans - för att skapa en enklare vardag för våra hyresgäster.

Jonas Schneider, vd

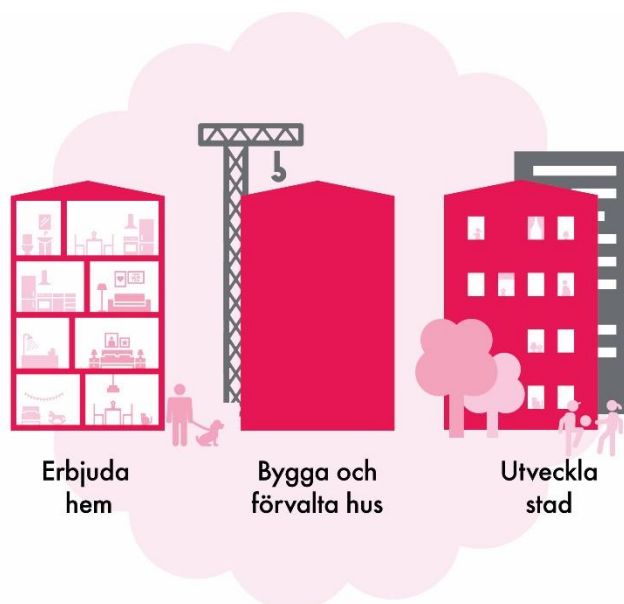


AGENDA 2030 – FN: S GLOBALA MÅL

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.

Vi bidrar till ett hållbart Stockholm

Mer än 43 000 stockholmare har sitt hem hos oss. Vi vill bidra till en enklare vardag med ett boende, där underhåll och service ingår. Vi renoverar och bygger nytt med framtiden i sikte – energisnålt och uppkopplat. Steg för steg minskar vi på Familjebostäders vår klimatpåverkan och vi ökar insatserna för trygghet.



EN ENKEL VARDAG

Familjebostäder är en av Stockholms största hyresvärdar. Vårt mål är att skapa hem för en enklare vardag. Därför har vi över 100 anställda husvärdar, drifttekniker och förvaltare i tio förvaltningsteam som 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. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

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

ÖKA TRYGGHET – MINSKA KLIMATAVTRYCK

Staden fortsätter att växa och bristen på bostäder är stor. Därför bygger vi rekordmycket. Under 2021 flyttade nya hyresgäster in i över 700 av våra nyproducerade hyresrätter. Våra bostäder förmedlas rättvist via Bostadsförmedlingens gemensamma bostadskö i Stockholm. Under 2021 lämnade Familjebostäder 2 062 hyresrätter till Bostadsförmedlingen.

Under 2021 fortsatte vi att utveckla vårt trygghetsarbete i de områden där otryggheten är som störst. Säkrare lås, bättre belysning och tryggare utemiljöer är viktiga bidrag för att öka tryggheten. Trygghetsindex i vår årliga kundenkät ökade för tredje året i rad, men vi har arbete kvar att göra för att skapa en trygg och säker vardag för våra hyresgäster.

När vi bygger nya hus är ambitionen att påverka klimat och miljö så lite som möjligt. Ambitionsnivån har höjts och nya steg tas för att minska utsläppen i nyproduktionen

genom att utveckla och genomföra klimatberäkningar i alla projekt. Alla material ska vara giftfria, byggavfallet ska vara så litet som möjligt och återvinnas.

I förvaltningen av våra fastigheter jobbar vi med att kontinuerligt sträva efter minskad energianvändning. Under 2021 inleddes ett stort förnyelsearbete för att optimera driften av våra fastigheter. 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.

ETT LEVANDE STOCKHOLM

Stockholm fortsätter att växa även om inflyttningarna har minskat något de senaste åren. För att fortsätta attrahera entreprenörer, företag, huvudkontor krävs en väl fungerande bostadsmarknad med goda möjligheter att hitta en bostad, både som ung, som tillfällig arbetskraft eller för den som vill etablera sig med familj i en ny stad. Hyresrätten har en självklar plats vid sidan av bostadsrätter, villor och radhus för en fungerande bostadsmarknad för olika faser i livet.

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 ett levande stadsliv med handel, service och mötesplatser.

Vår strategi för en hållbar utveckling

Familjebostäder vill vara ett föredöme för det hållbara samhällsbygget och arbetade vidare under året enligt vår strategi för hållbarhetsarbetet. Strategin ska genomsyra all verksamhet. För att nå bolagets mål krävs att hållbarhetsfrågorna finns med i alla beslut och åtgärder.

Vår affärsplan sträcker sig till och med 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 2021	Utfall 2021
Antal färdigställda nya lägenheter	800	706
Serviceindex	82,3	82,5
Överskottsgrad	46,6 %	46,5%

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 som i sin tur är avgörande för fortsatta investeringar. Hållbarhet och affärsnytta går för oss hand i hand.

Social hållbarhet och trygghet

Målbeskrivning	Mål 2021	Utfall 2021
Trygghetsindex	79,5	79,8

För våra hyresgäster är upplevd trygghet i och utanför bostaden avgörande för trivsel och livskvalitet. Trygga bostadsområden är också ett av våra viktigaste bidrag till en socialt sammanhållen stad. Därför är trygghet en av Familjebostäders väsentliga hållbarhetsfrågor och ett av våra fyra strategiska målområden. Upplevd trygghet bidrar till en ökad tillit människor emellan, vilket skapar en ökad sammanhållning som stärker det gemensamma ansvarstagandet för bostadsområdenas utveckling.

På fastighetsnivå har vi ett starkt sikte 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. Vi tar ett särskilt ansvar i vad vi kallar tyngdpunkter, vilket är bostadsområden med stora sociala utmaningar som leder till

otrygghet. 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 2021	Utfall 2021
Energianvändning kWh/kvm (Atemp)	118,5	114,1
Utsläpp koldioxid (ton CO ₂ e)	17 950	19 507
Andel hushåll med tillgång till matavfall	75 %	77 %

Familjebostäders mål är att minska energianvändningen med 5 procent till 2023 och samtidigt minska våra utsläpp med 10 procent. Bolagets utsläppsmål mäter totala faktiska utsläpp och då vår yta växt genom nyproduktion och utomhustemperaturen krävt mer uppvärmning än tidigare år så ökade utsläppen under året.

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 att fortsätta satsa 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 2021	Utfall 2021
Medarbetarskapsindex	83	83
Ledarskapsindex	86	86

En hållbar framtid byggs på kunskap och genom modigt och tydligt ledarskap. Genom satsningar på ledarskap, medarbetarskap och företagskultur 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

Hållbarhetsarbetet förutsätter ett samarbete mellan bolagets olika verksamheter. Det finns behov av att skapa strukturer för erfarenhetsåterföring och analys. Hållbara lösningar kräver ofta nya idéer och uppföljning av effekter. Ett hållbarhetsråd bildades 2020 och träffas 3-4 gånger per år. Rådet består av medarbetare från samtliga av bolagets verksamheter och är ett öppet forum där den som vill får delta. Syftet med rådet är att vara ett forum för samverkan och kunskap i hållbarhetsfrågor. Under året bjöds interna och externa talar in för erfarenhetsutbyte och inspiration.

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	  
Medarbetarskap	Arbeta med strategisk kompetensförsörjning för att profilera/attrahera, rekrytera, introducera och motivera/utveckla befintliga och nya medarbetare.	Medarbetarupplevelse Ledarskapsindex	 

Hyresgästerna är vårt främsta fokus

Familjebostäder finns framför allt till för våra hyresgäster. Vi vill att de ska trivas i sina hem, bostadsområden och med oss som hyresvärd. När vi utvecklar vår verksamhet vill vi att våra hyresgäster ska bli ännu nöjdare. Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och vi månar om att Familjebostäder ska upplevas som en attraktiv arbetsgivare.

VÅRA VIKTIGASTE INTRESSENTER

Nöjdare hyresgäster

Vårt mål är att förenkla vardagen för våra hyresgäster. De ska enkelt kunna nå oss och utföra tjänster digitalt när det passar dem. Under året hade webbplatsen över en halv miljon besökare, en ökning med drygt 30 procent jämfört med året innan. Allt fler använder också Mina sidor och omkring 90 procent loggade in med bank-id. På Mina sidor erbjuds flera e-tjänster, där de mest använda är tvättstugebokning och felanmälan. Det går också att se sin hyresavi och hitta lediga parkeringsplatser. Under 2021 tillkom flera nya e-tjänster med möjlighet att hitta lediga förråd, signera studentavtal digitalt och beställa lägenhetsunderhåll. Informationen på webbplatsen och e-tjänsterna på Mina sidor uppskattas av våra hyresgäster. Omkring 93 procent är mycket nöjda, visade årets hyresgästundersökning.

Förbättrad kundservice

Familjebostäders kundservice tar emot över 9 600 samtal varje månad. För att underlätta för våra hyresgäster hanterar de nu alla inkommande samtal direkt. Det förenklar för hyresgästerna som kan få svar på frågor och hantera sina ärenden direkt. Förbättringarna under året speglas också i hyresgästernas omdömen. Omkring 88 procent svarar i hyresgästundersökningen att de är nöjda med kontakten med oss. För att säkerställa ett gott bemötande har vi riktlinjer för hur vi agerar i möten med våra hyresgäster.

Familjebostäder har en rad intressenter vilka identifierades av bolagets hållbarhetsråd för två år sedan. Resultatet är fortfarande aktuellt och här redogör vi kortfattat för några av våra intressenter, hur vi för dialog och våra fokusområden under 2021.

Hyresgäster	Våra hyresgäster når oss med synpunkter, felanmälan, önskemål och frågor via telefon, e-post, sociala medier, digitala tjänster eller besök på våra kontor. Våra husvärdar och andra medarbetare som möter hyresgästerna är viktiga dialog- och samarbetspartners.	Fortsatt utveckling av digitala tjänster som digitala felanmälningar och hyresgäststyrta lägenhetsunderhåll. En återgång till en normal verksamhet och öppettider i takt med att restriktionerna hävdes. Tydligare kundnytta genom att hyresgäster får svar på hyresfrågor direkt från Kundservice. Uppmärksamma och fira Rinkeby 50 år med en rad aktiviteter. Årets hyresgästenkät visar på nöjdare hyresgäster jämfört med tidigare år. Resultatet för serviceindex och trygghetsindex ökat. Vi har också ett bättre resultat jämfört med branschen i övrigt. Städning av grovsoprum, säkerhet mot inbrott, ljudmiljö och temperatur är saker som hyresgästerna vill ska förbättras och som vi därmed ägnar extra uppmärksamhet åt.
Lokalhyresgäster	Löpande dialog och avstämning under hyresperioden. Dialogen startar redan när vi tar emot en intresseanmälan.	Utveckling av lokaler i Rinkeby och andra delar av Järvaområdet. Framtagande av ett effektivt arbetssätt för ombyggnation av lokaler för nya hyresgästers behov och önskemål.
Medarbetare	Dialog och information i ett nära ledarskap och medarbetarskap, mötesformer, medarbetarundersökning, medarbetarsamtal, intranät, sociala medier och medarbetardag.	Trygga arbetsformer och nya arbetssätt i ljuset av pandemin. Företagskulturen är en prioriterad fråga. Utvärdering av arbetsplatskontor för att hitta moderna lösningar för medarbetarnas behov. Processutveckling för att skapa enhetliga arbetssätt, tydliggöra roller och ansvarsområden.

Blivande medarbetare och studenter	Via sociala medier, mässor, examensarbete, praktikplats och sommarjobb samt kompetensbaserad rekrytering.	Studerande ungdomar involverades som teamledare för bolagets feriejobbare. Profilerings av bolaget samt lediga tjänster i sociala medier. Deltagande i tävlingar inom bland annat hållbarhetsområdet för att öka synligheten samt profilera bolaget. På grund av pandemin valde vi att inte delta i studentmässor under 2021.
Hyresgästföreningen	Samråd och boendemöten med lokala hyresgästföreningar, årlig hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Stockholm.	Förhandlingarna om systematisk hyressättning mellan de tre kommunägda bostadsbolagen i Stockholms stad och Hyresgästföreningen Region Stockholm avslutades under 2021.
Entreprenörer och leverantörer	Upphandlingar och avtalsuppföljningar. Fördjupade dialoger och ökad samverkan med potentiella leverantörer i upphandlingsprocessen.	Utvärdering av upphandlingsprocess genom enkät till en stor andel entreprenörer/leverantörer. Dialogmöten och framtagande av förbättringsåtgärder med ett urval av svarande i slutet av året.
Myndigheter och andra bolag	Löpande dialoger och samarbeten om specifika områden, t.ex. trygghet och säkerhet, upphandlingar och kontroller på byggarbetsplatser.	Samarbete och arrangemang med räddningstjänst och polis, bland annat i Rågsved. Fortsatt satsning på Rättvist byggande i samverkan med Ekobrottsmyndigheten, gränspolisen, Skatteverket och Arbetsmiljöverket.
Ägaren Stockholms stad, kommunala bostadsbolag, fackförvaltningar och stadsdelar	Löpande dialoger, uppföljning av ägardirektiv och andra styrande dokument. Samtal och avstämning med Stockholms stadshus AB samt Stadsledningskontoret. Nära samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i nyproduktionsprojekt.	Dialog och nätverk med Stadsledningskontoret gällande bland annat informationssäkerhet. Fortsatt satsning på Stockholmshusen. Sommarlovsaktiviteter för barn och unga i samarbete med stadens kommunala bostadsbolag och samsamarbetsföreningar.

Ägaren Stockholms
stad, kommunala
bostadsbolag,
fackförvaltningar
och stadsdelar

Nära samarbete med socialtjänster i
de olika stadsdelsförvaltningarna
gällande vårt
vräkningsförebyggande arbete.

Bostadsenheten tilldelades
hederpriset i Stockholm stads
Kvalitetsutmärkelse.

Närboende,
allmänhet och
föreningar

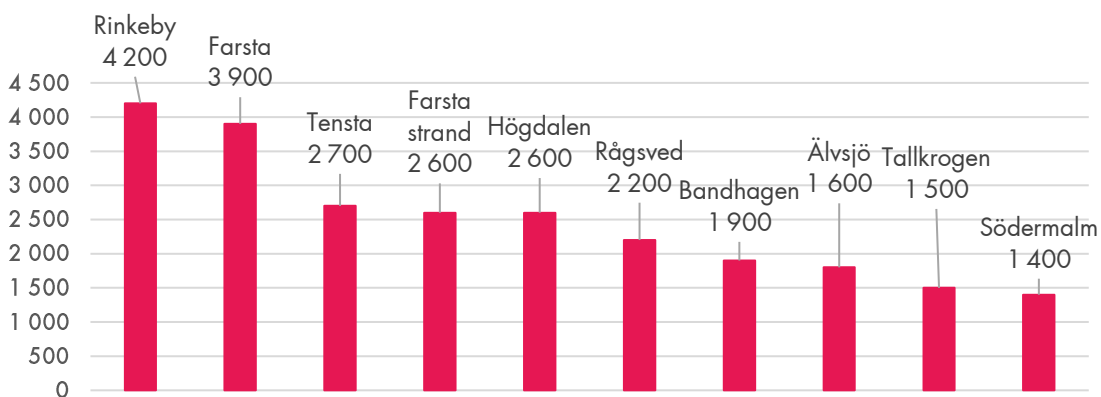
Dialogmöten med närboende där vi
bygger nytt, bygger om eller utför
underhåll. Samarbeten med lokala
föreningar som bidrar till en positiv
utveckling i våra bostadsområden.

Sommarjobbade ungdomar
utsmyckade miljöstugor med mosaik
för att pryda den offentliga miljön.

Medborgardialog tillsammans med
boende i Rågsved med omnejd, som
mynnade ut i en åtgärdsplan för att
utveckla Rågsved till en trygg och
attraktiv stadsdel.

VÅRA HYRESGÄSTER

Familjebostäder har totalt 43 500 hyresgäster. De flesta bor i följande områden:



45 procent är ensamboende

35 procent är barnfamiljer

20 procent är sambo/gifta utan barn

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

Medelinkomsten är 398 000 kronor/år

Medelåldern är 38 år

Familjebostäder bygger för stockholmarna

Familjebostäder har en fortsatt hög byggtakt 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 2021 påbörjade vi 238 nya hyresrätter och färdigställde 706.

Stockholm har en bostadskö på mer än 9 år. Familjebostäder fortsätter att hålla en hög byggtakt för att möta bostadsbristen och nå stadens mål för nya bostäder. Vi bygger nya bostäder, främst i anslutning till våra befintliga fastigheter och via markanvisningar i stadsutvecklingsområden. Vid slutet av året hade Familjebostäder närmare 1 200 hyresrätter i produktion. Vi välkomnade nya hyresgäster i 706 nybyggda hyresrätter, där 161 var studentlägenheter och 203 var ungdomslägenheter. Den höga produktionstakten ger Familjebostäder flera tusen nya hyresgäster kommande år med nya behov och förväntningar på sitt boende.

Under 2021 ansökte bolaget om nya markanvisningar för drygt 500 hyresrätter. Bolaget beviljades tre markanvisningar med totalt 355 hyresrätter. För att kunna nå stadens byggmål för de kommunala bostadsbolagen krävs fler markanvisningar kommande år.

NYA STADSDELAR VÄXER FRAM

Familjebostäder är sedan flera år tillbaka med och utvecklar två nya stadsdelar, Älvsjöstaden i Älvsjö och Drevvikshöjden mellan Farsta och Sköndal. Älvsjöstaden är Familjebostäders största stadsutvecklingsområde och tillsammans med JM bygger bolaget en helt ny stadsdel med 2 000 nya bostäder.

I Älvsjöstaden bygger vi både vanliga hyresrätter och studentlägenheter. Under året färdigställdes 65 studentlägenheter samtidigt som vi byggstartade 126 nya lägenheter och såg nya hyresgäster börja flytta in i sina nya hem.

I Drevvikshöjden planerar Familjebostäder omkring 600 hyresrätter, ungdomslägenheter, förskola och lokaler. Under året byggstartades två nya fastigheter i området och nya hyresgäster kunde flytta in i de färdiga ungdomslägenheterna.

STOCKHOLMSHUSEN FLYTTAR IN

Projekt Stockholmshusen 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. Familjebostäder bidrar med drygt 1 100 lägenheter där vissa är inflyttade, några är under produktion och andra är i planeringsstadiet.

Husen byggs utifrån miljöbyggnad silver och bidrar till bolagens arbete med att minska klimatavtrycket, social hållbarhet och trygghet. Husen är utformade för att bidra till levande gatumiljöer, med förhöjda bottenvåningar som ger plats för lokaler. Flera

Stockholmshus har solceller på taken för att bidra till mer klimatvänlig energi och gröna tak som renar dagvatten. Hyresgästerna erbjuds också klimatsmarta lösningar som cykel- och bilpooler.

Under 2021 flyttade nya hyresgäster in i 92 nya lägenheter i Stockholmshuset i Farsta strand. I Farsta fortsatte produktionen av 125 lägenheter och i Bandhagen förbereddes byggstarten av 182 nya lägenheter.

Stockholmshusens gestaltungsprogram uppdaterades för att husen också ska passa in i områden med 60- och 70-talsarkitektur.

KOLLEKTIVHUS

Familjebostäder erbjuder även boende i kollektivhus. Idag har vi sex kollektivhus i Stockholm: fyra i söderort, ett på Södermalm och ett i Hammarby Sjöstad. Här bor de boende i egna lägenheter, men delar på gemensamma ytor. Under året färdigställdes ett nytt kollektivhus i Hägerstensåsen där 33 lägenheter fick nya hyresgäster.

VI BYGGER MED LÅG KLIMATPÅVERKAN

Våra nybyggda bostäder ska vara attraktiva för våra nuvarande och framtida 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.
- Alla byggnader projekteras och produceras för att uppfylla Miljöbyggnad Silver.

Utredningar i tidiga skeden

Innan ett byggprojekt kommer igång sker ett stort förberedande arbete. Vi tar fram projektidéer, markanvisningsansökningar och de utredningar som ligger till grund för detaljplanerna. Under 2021 hade bolaget 18 pågående detaljplaner i olika stadier av processen.



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 I ENERGI- OCH KLIMATBERÄKNINGAR

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. Sedan 2020 pågår ett pilotprojekt tillsammans med bland annat ByggVesta och Stockholms hem. Projektet går ut på att testa digitala modeller i tidiga byggskedet för att se hur bland annat energi- och klimatberäkningar påverkas av olika lösningar.

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 annan utsmyckning. En överenskommelse mellan Familjebostäder och Stockholm konst tar sikte på konstens betydelse i framtida byggprojekt.

Ambitionen är att det konstnärliga uttrycket ska vara inkluderande och bidra till ökad trygghet och jämlikhet och att materialen följer miljökraven. Under året tillkom flera konstverk i våra fastigheter:

- Konstnärligt utformade dörrhandtag till entrédörrarna i de nya Stockholms husen i Farsta strand. Handtagen utformades som en huskatt av konstnären Lena Cronqvist.
- Fastigheten Ekberga i Drevvikshöjden utsmyckades med mindre skulpturer i gemensamma utrymmen, på trappräcken, väggar och i utemiljön. Konstprojektet heter Medhjälparna, Bordsgäster och Nedbrytaren och är skapade av Matti Sumari.
- Vid nybyggda fastigheten Gisslaren i Årsta reser sig en skulptur drygt fem meter över marken. Konstverket är en del i en serie skapad av konstnären Fabian Bergmark Näsman.

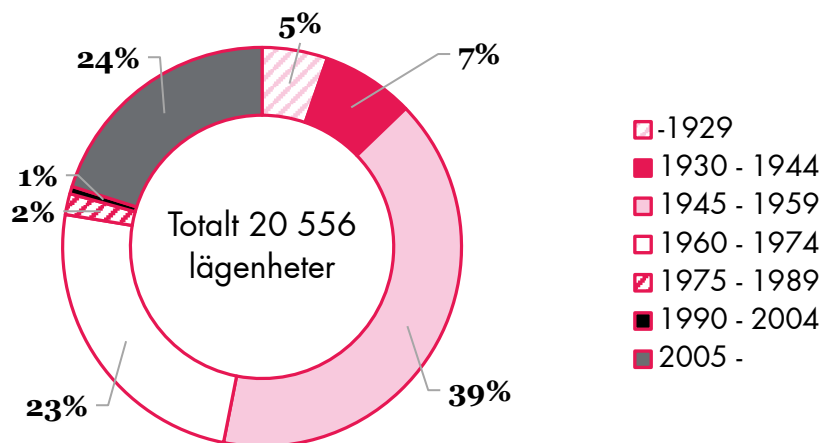
FASTIGHETSBESTÅNDET

Våra bostäder

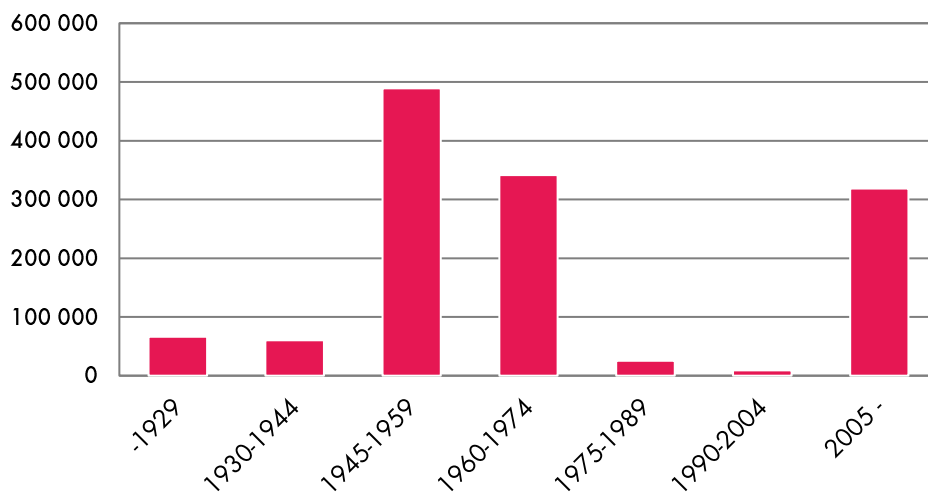
Familjebostäder hade totalt 20 556 lägenheter vid årets slut och de flesta ligger i södra Stockholm, men den enskilda stadsdel där flest av våra hyresgäster bor är Rinkeby.

Merparten av bolagets fastigheter 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 - påbörjade lägenheter 2021

(Påbörjade projekt med gjuten bottenplatta)

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Sköndal	Drevvikshöjden Källvreten 2	112
Älvsjö	Kabelverket 19	126
	Totalt	238

Nyproduktion - markstartade lägenheter 2021

(Påbörjade projekt med startade markarbeten)

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Bandhagen	Filmen*	35
Bandhagen	Färgfilmen	61
	Totalt	96

* Fastigheten är ett Stockholmshus

Nyproduktion - färdigställda lägenheter 2021

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Älvsjö	Prästgårdshagen	65
Farsta strand	Bjurö 2	92*
Sköndal	Drevvikshöjden Källvreten 1	98
Sköndal	Drevvikshöjden Ekberga	203
Västertorp	Banken	99
Årsta	Gisslaren	96
Älvsjö	Kabelverket 17	53
	Totalt	706

* Fastigheten är ett Stockholmshus

Planerad ombyggnation 2021

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Tensta	Hämringe 1*	152
Kungsholmen	Väktaren 37*	61
Södermalm	Draget 1*	178
	Totalt	391

*Planering pågår för ombyggnation i Fastigheten Hämringe 1 och Draget 1. Familjebostäder inväntar Hyresnämndens beslut om åtgärdsprogram för Väktaren 37 för att kunna starta ombyggnationen.

Våra lokaler

Familjebostäder strävar efter ett varierat lokalutbud i våra fastigheter. Ambitionen är att hitta långsiktigt hållbara verksamheter där vi kan ge närservice till de boende, bidra till arbetstillfällen och en levande stadsdel. Vid årets slut hade Familjebostäder totalt 2 412 lokaler varav 1 009 kommersiella lokaler.

I dag rymmer våra kommersiella lokaler allt från butiker och kontor till verksamheter inom vård, omsorg och skola. Våra lokaler möjliggör också ett aktivt förenings- och

kulturliv. Här finns en bredd av aktörer, som föreningar, bibliotek, kulturskolor, konstnärsateljéer, teatrar och restauranger.

Bolaget satsade på en ny inriktning för lokalerna på Rinkebystråket. En bred mix av hyresgäster med ett utbud som förväntas bidra till en ökad dagpublik och ökad trygghet i området. Vid årsskiftet var nära alla lokaler uthyrda.

I Årsta centrum pågår en större upprustning av biblioteket och kulturskolan. Lokalerna renoveras för att uppfylla dagens krav på energianvändning och trygghet för hyresgäster och besökare. Vi ser fram emot att hälsa dem välkomna tillbaka under våren 2022.

Den pågående pandemin påverkade även våra lokalhyresgäster. Färre människor rörde sig i innerstaden, vilket påverkade de verksamheter som bedrivs i våra lokaler. Lokaluthyrningen i innerstaden minskade därför under året. Bolaget kommer att satsa på att öka uthyrningen kommande år.

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 senare. Vi kontrollerar fastigheternas skick regelbundet och planerar de underhållsåtgärder som behövs för att hålla en god lägenhetsstandard och efterleva myndighets- och miljökrav.

När vi renoverar försöker vi så långt det är möjligt att minimera de störningar som kan påverka våra hyresgäster. Vi samordnar underhållsprojekten så att vi göra flera åtgärder vid samma tillfälle, har en tydlig kommunikation med våra hyresgäster och instruerar entreprenörer i att utföra arbeten med kvarboende hyresgäster.

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 2021 tapetserades 4 441 rum, 1 807 vitvaror byttes och 1 129 rum fick nya golv.

FORTSATT 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 en ny modell för hyresgästdialog. Under året förnyades också kommunikationsmaterial inför dialog- och informationsmöten i samband med kommande ombyggnadsprojekt.

HEM FÖR ALLA

Över 43 000 stockholmare bor i våra hyresrätter. Genomsnittsytan på våra lägenheter är 65 kvm. Det vanligaste är tvårumslägenheter (7 800 st.) och tretrumslägenheter (6 400 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. Under 2021 erbjöds 118 lägenheter.

	2021	2020	2019
Antal färdigställda lägenheter (st)	706	260	484
Antal påbörjade lägenheter (st)	238	464	579
Antal färdigställda studentbostäder (st)	161	0	0
Antal lägenheter i produktion (st) *	1 152	1 259	1 249
Investering i nyproduktion (mnkr)	1 229	1 359	1 315
Investering i underhåll och ombyggnad (exkl. inre underhåll, tillval och resultatfört underhåll) (mnkr)	343	316	358
Resultatfört underhåll inkl. HLU och tillval (mnkr)	111	100	101
Totalt antal lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling (st)	2 062	1 768	1 521

*Inkluderar pågående nyproduktionsprojekt med genomförandebeslut.

En långsiktigt hållbar ekonomi skapar förtroende

En betydande andel nyproduktion med god lönsamhet, bra service till våra kunder och en hög kvalitet i våra bostäder skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi. Det gör det möjligt att förvalta och underhålla våra fastigheter och göra nya investeringar i ombyggnation och nyproduktion.

Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholm stad. Verksamheten bedrivs utifrån affärsmässiga principer enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag (2010:879). Bolagets ekonomiska värde genereras av hyresintäkter och värdet på våra fastigheter. Fastigheterna är en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. Vårt uppdrag är att bygga och förvalta attraktiva hyresrätter och ge god service till våra hyresgäster. En lönsam utveckling av våra fastigheter, tillkommande intäkter genom nyproduktionen, en stark balansräkning och goda hyresgästrelationer ger goda förutsättningar för det.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRING

En del av bolagets ekonomiska värde avser värdeförändring i fastighetsbeståndet. Det värderas varje år genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetoden. Marknadsvärdet per 31 december 2021 uppgick till 51 148 mnkr (44 747) inklusive investeringar i pågående ny- och ombyggnation. Det är en ökning med 14,3 procent jämfört med 2020. Värdeökningen i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 10,2 procent. Fastighetsbeståndet värderades med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 2,8 procent (3,1). Det är en sänkning med 0,3 procentenheter jämfört med föregående årsskifte.

Den realiserade värdeförändringen för helåret uppgick till 32 150 mnkr (26 716). Satsningen på nyproducerade hyresrätter gav positiva värdeförändringar under 2021. I befintligt bestånd bidrog både driftnettoförbättringar samt sänkta avkastningskrav till värdeökningen. Marknadsvärdet har ökat från 23 934 kr/kvm till 33 049 kr/kvm över en femårsperiod.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mnkr	2021	2020	2019
Verkligt värde vid årets början	44 747	41 642	38 929
Köp	0	0	85
Försäljning	-333	0	-377
Investeringar i nyproduktion	1 229	1 148	1 230
Investeringar i befintligt bestånd	343	316	358
Orealiserade värdeförändringar	5 162	1 641	1 417
Verkligt värde vid årets slut	51 148	44 747	41 642

AVKASTNING OCH EKONOMISK UTVECKLING

Verksamhetens och enskilda fastigheters ekonomiska utveckling följs upp varje år utifrån totalavkastning. Effektiviteten i vår fastighetsförvaltning mäts genom överskottsgraden, det vill säga driftöverskottet i förhållande till våra intäkter. Bolagets mål är en effektiv förvaltning tillsammans med en god och långsiktigt hållbar totalavkastning i nivå med andra liknande fastighetsägare. Bolagets totalavkastning uppgick 2021 till 12,9 (6,1) procent. Direktavkastningen uppgick till 2,0 (2,3) procent och avkastning på det totala kapitalet uppgick till 4,1 (2,6) procent. Det är i linje med bolagets långsiktiga mål. Överskottsgraden uppgick till 46,5 (50,4). En god lönsamhet är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla vår förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd samt genomföra planerad ny- och ombyggnation. Överskottsgraden bibehålls och utvecklas genom fokus på såväl hyresintäkter som vakanser samt en kostnadseffektiv verksamhet. Utdelning till ägaren sker i enlighet med Allbolagstiftningen 3§ och under 2021 stannade i princip hela bolagets resultat i bolaget för att investera i nya och befintliga bostäder.

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

Den övergripande ambitionen är att ha en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj. Lönsamma investeringar i nyproduktion, som skapar värdetillväxt, är en av förutsättningarna för att kunna möta det underhållsbehov som finns i det befintliga beståndet. Att utveckla fastighetsportföljen genom att investera i ny- och ombyggnation är i sig också en del av bolagets uppdrag och strategi för att bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm. Investeringsvolymen är fortsatt hög och uppgår 2021 till 1 229 mnkr i nyproduktionen och 343 mnkr i ombyggnad samt underhåll. Investeringar i nyproduktion samt ombyggnad sker med marknadsmässiga avkastningskrav med eget och upplånat kapital. Familjebostäder investerar löpande i befintligt fastighetsbestånd utifrån en långsiktig underhållsplan. Investeringarna är viktiga för att bibehålla fastigheternas värde och för att tillgodose hyresgästernas behov. När vi underhåller våra fastigheter prioriterar vi de insatser vi gör utifrån myndighetskrav, energibesparingsåtgärder och åtgärder som ökar tryggheten i våra bostadsområden. Bolagets positiva kassaflöde från den löpande verksamheten bidrar till investeringskraften och finansierar större delen av investeringar i befintligt bestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

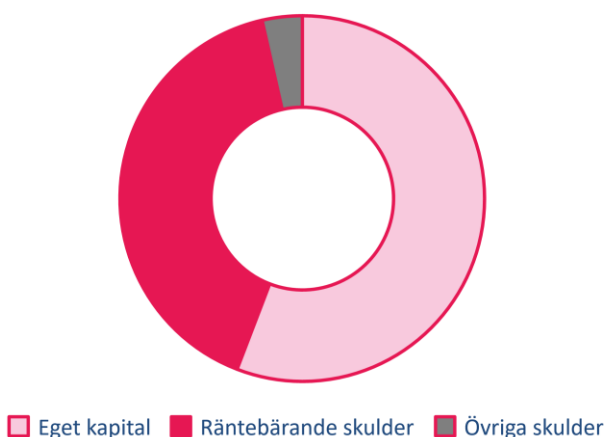
I slutet av förra året tecknades avtal om försäljning av två fastigheter med tillträde under 2021. Under 2021 avyttrades och tillträdades ytterligare fem fastigheter. Fem fastigheter avser ombildning till bostadsrätt och två avser försäljning till annan fastighetsägare. Totalt

omfattar avyttringarna 232 lägenheter och en tomträtt. Ytterligare en fastighet är föremål för ombildning till bostadsrätt, Ytterskär 1 med tillträde kvartal 1, 2022.

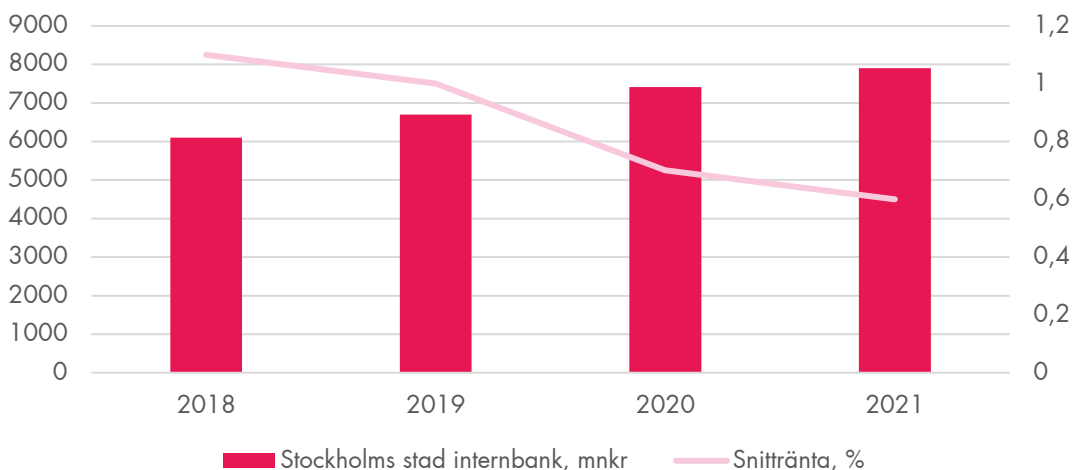
FINANSIERING

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Bolaget ska uppfylla ägarnas förväntan på en god avkastning tillsammans med en finansiellt stabil verksamhet. Verksamheten finansieras med eget kapital och med trygg finansiering genom lån via Stockholms stads internbank. Familjebostäder är finansiellt starka och står på en stabil grund med justerad soliditet 70,5 procent och 15 procent belåningsgrad. Det skapar möjlighet att investera i befintligt bestånd och nya bostäder med bibehållen god finansiell ställning.

Kapitalstruktur



Lånevolym och genomsnittlig ränta



HYRESUTVECKLING OCH DRIFTNETTOUTVECKLING

Hyresutvecklingen för bostäder förhandlas årligen centralt med hyresgästföreningen. 2021 höjdes hyran med 1,75 procent från den 1 mars vilket motsvarar en hyreshöjning på 128 kronor per månad för en medelstor lägenhet på 65 kvm. Förhandlingen med hyresgästföreningen avseende hyresutveckling för 2022 är avslutad och innebär en hyreshöjning med 1,8 procent från 1 februari 2022.

Driftskostnaderna uppgår till 872 mnkr (772). Ökningen avser främst klimatrelaterade variationer där en kallare vinter bidrog till ökade kostnader. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader minskade i motsvarande grad med knappt 5 procent och uppgår till 1 000 mnkr (1 050). Familjebostäders bostadsbestånd är fullt uthyrt.

	2021	2020	2019
Årets resultat efter skatt (mnkr)	568	403	267
Direktavkastning (%)	2,0	2,3	2,2
Avkastning på totalt kapital (%)	4,1	2,6	2,4
Synlig soliditet (%)	56,1	58,8	57,2
Justerad soliditet (%)	70,5	69	69,5
Marknadsvärde (mnkr)	51 148	44 747	41 642
Driftnetto (kr/m2)	679	772*	634

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



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. Familjebostäder satsar på att stärka tryggheten, framför allt i områden med stora sociala behov. Förbättringar i husen, brottsförebyggande arbete och sociala aktiviteter gav resultat. Tryggheten ökar i våra områden för tredje året i rad.

TRYGGHETSARBETE I VARDAGEN GÖR SKILLNAD

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.

I våra prioriterade områden Rinkeby, Tensta, Farsta och Rågsved finns stora sociala utmaningar. Under året skedde skjutningar och våldsbrott i flera av våra bostadsområden. Familjebostäder satsar därför särskilt på trygghetsskapande åtgärder. Vi finns på plats i vardagen, förbättrar belysning, byter till säkrare lås, inför trygghetspaket i källarutrymmen och ser till att utemiljöerna känns välkomnande. Kombinerat med sociala aktiviteter i samarbete med lokala aktörer gav arbetet resultat. Trygghetsindex i den årliga kundenkäten ökade för tredje året i rad.

BROTTSFÖREBYGGANDE ARBETE

Familjebostäder arbetar förebyggande för att minska antalet brott och störningar och för att hyresgästerna ska känna sig trygga i sina hem och bostadsområden. I den dagliga förvaltningen ronderas fastigheterna för att tidigt kunna upptäcka och åtgärda brister i den fysiska miljön. Att se till att lås och portar fungerar och att bara behöriga kan komma in i husen bidrar till en trygg miljö. Ronderingar i gemensamma utrymmen prioriterades därför under året. Där behoven är störst kompletterar vi med ytterligare insatser, som bevakningskameror, intelligenta ljudstörare i trapphusen och väktarbevakning. Det genomförs också trygghetsinventeringar av inom- och utomhusmiljöer, både internt och i samverkan med andra aktörer.

Familjebostäder arbetar även aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden. Utredarna arbetar utifrån inkomna tips, indikationer från Familjebostäders personal och kontrollerar hela fastigheter.

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

Genom regelbundna kontroller ser vi till att brandskyddet fungerar i våra fastigheter. Vi förser alla våra bostäder med brandvarnare och brandfilt och har även en rutin vid nybyggnation och ombyggnation som ytterligare stärker brandskyddet i bostäder och

lokaler som hyrs ut. Det är också viktigt att våra hyresgäster på ett säkert sätt kan utrymma från sina bostäder och lokaler om olyckan trots allt är framme.

Tillsammans med Storstockholms brandförsvaret och systerbolagen ingår Familjebostäder i ett samarbete kring brandförebyggande information riktad mot våra hyresgäster samt utbildning för vår egen personal.

I slutet av sommaren utbröt en brand i ett av våra hus i Rinkeby. Inga personer skadades, men husets övre våningar fick stora skador. Alla hyresgäster evakuerades och fick stöd av Familjebostäder, försäkringsbolag och socialtjänst för att hitta ersättningslägenheter. Nu pågår ett omfattande efterarbete för att åtgärda skadorna och förbereda för återflytt preliminärt hösten 2022.

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. Gårdarna ger möjlighet för grannar att mötas. Vi satsar därför på att rusta upp dem med allt från nya planteringar och bänkar till grillplatser och odlingslådor. Vi samarbetar också med flera lokala aktörer för att skapa trygga områden, framför allt i våra prioriterade områden.

För att skapa goda förutsättningar förebygger och hanterar bolaget även olovlig andrahandsuthyrning och de konflikter eller störningar som kan uppstå. Det är ett arbete som sker dygnet runt tack vare Störningsjouren, som är en gemensam satsning tillsammans med övriga bostadsbolag i koncernen.

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 få det stöd de behöver. Om det inte är möjligt för hyresgästen att bo kvar i lägenheten samråder vi med socialtjänsten om det är aktuellt med avhysning. Under året genomfördes 10 avhysningar.

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.

Trygga trappan

Trappuppgången, garaget eller cykelrummet ska vara en trygg plats för dem som bor där. I Järva samarbetar Familjebostäder med kommunpolisen i projektet ”Trygga trappan, för att förhindra att obehöriga håller till i husen. Det ger polisen möjlighet att polisanmäla all form av olaga intrång i fastigheternas gemensamma utrymmen.

Medborgarvårdar i Rinkeby

Medborgarvårdarna arbetar i Rinkeby varje vecka 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 utökade kontakten med hyresgäster, synlighet och vuxennärvaro verksamheten för med sig.

Trygghetsdag i Rågsved

Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning, Rågsveds Fastighetsägare och Polisen arrangerade den årliga Trygghetsdagen i september för att stärka tryggheten och gemenskapen i Rågsved. Årets tema var medborgardialog, tryggare utemiljö och trygghet i hemmet. Familjebostäder berättade om trygghetsskapande och brottsförebyggande insatser vi gör i våra bostadsområden. Det informerades också om vikten av hemförsäkring, konsumentrådgivning och grannsamverkan. Brandförsvaret var på plats och nyfikna fick prova att släcka med brandsläckare och brandfilt.

Rinkeby 50 år och utdelning av Rinkebypriset

Under året uppmärksammades Rinkebys 50-årsjubileum – både digitalt och på plats. Vårt deltagande under Järvaveckan genomfördes helt online och nådde tack vare det en ny publik. Fastighetsägare i Järva, Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning och flera bostadsbolag samarbetade för att skapa nöjes- och nyttofredagar under hösten och tillsammans arrangerades en stor avslutande fest på Rinkeby torg. För att ytterligare uppmärksamma året delades en jubileumsversion av Rinkebypriset ut till en person som gjort en viktig insats för området. Verksamhetsledaren för Rinkeby Folkets hus, Fardosa Omar, fick flest röster och tog emot priset under en ceremoni i juli.

GÅRDAR OCH KONST

Mosaikkonst på miljöstugor i Tensta och i Rinkeby

Elever från Rinkebyskolan, Tensta konsthall och boende i Tensta fick lära sig att skapa bilder i mosaik. Mosaikbilder som använts till att dekorera två av Familjebostädernas miljöstugor, en i Tensta och en i Rinkeby. Under sommaren lärde sig tio sommarjobbande ungdomar att skapa mosaikbilder av återvunnet porslin. Dessa verk pryder numera också de båda miljöstugorna.

Stadsodlingar som mötesplatser

Familjebostäder har flera stadsodlingar med totalt 178 odlingslådor, de flesta i söderort. Under 2021 tillkom nio nya odlingsplatser. Odlingarna är 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.

Feriejobbare

En socialt hållbar utveckling i våra stadsdelar är beroende av en fungerande arbetsmarknad och en hög sysselsättning. Familjebostäder tar ett aktivt ansvar för att bidra till arbetslivsintroduktion och sysselsättning för olika grupper. Bolaget har en hög ambition att erbjuda sysselsättning till ungdomar. Under sommaren tog Familjebostäder emot 106 sommarjobbare på uppdrag av Stockholms stad. De flesta arbetade i något av bolagets förvaltningsområden medan andra fick uppgifter inom bolagets övriga enheter. En grupp gav en av miljöstugorna i Tallkrogen ett invändigt lyft med nymålade väggar och nya skyltar. Under höstlovet tog vi emot ytterligare fem ungdomar, som fick i uppdrag att packa 800 startpaket för matavfall till våra hyresgäster.

Lovaktiviteter för barn och ungdomar

I årets sommarlovsaktiviteter deltog 644 barn och ungdomar, 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. Aktiviteterna genomförs i samarbete med det lokala föreningslivet. I år erbjöds över 20 olika aktiviteter runt om i Stockholm. Allt från boxning, fotboll, friidrott och simning, till mer kreativa aktiviteter som konstläger, teaterkurser, digitalt sommarläger och 4H-gårdar. Sommaraktiviteterna är kraftigt rabatterade eller helt gratis.

Aktiviteter för barn och ungdomar arrangeras också under andra lov. Bland annat ordnades gratisträningar i samarbete med boxningsklubben i Rågsved.

SAMARBETSPARTNERS SOMMARLOVSAKTIVITETER

Djurskötsel	Simning	Konst och kreativt skapande
Akalla 4H	SK Neptun	Teaterkollo
Spånga by 4H	Spårvägen Simförening	Husby Art Camp
Fotboll	Friidrott	Tensta Konsthall
Brommapojkarna	Hässelby Friidrott	Creative Camp – Mäster
Enskede IK	Hammarby Friidrott	Olofsgården i Gamla Stan
Rågsveds IF	Bromma IF Friidrottsskola	Hello World!
IFK Stockholm	Basket	Idrottsläger
Spårvägen FF Skarpnäck	Akropol	Farsta Sport Camp
Samban Fotboll Academy	Boxning	Kista Sport Camp
Vasalund Stockholm	Boxningsklubb Rågsved	

SAMARBETSPARTNERS SOCIAL HÅLLBARHET

Akropol Basket	Lokala hyresgästföreningar	Som United
Boxningsklubb Rågsved	Kista Sports Club	Spånga Tensta
Cykelfrämjandet	Musketörerna i Rågsved	stadsdelsförvaltning
Enskede-Årsta-Vantör	Nya Rågsveds Folkets Hus	Stiftelsen Lärhjälpen
stadsdelsförvaltning	Projekt Rågsved	Stiftelsen Tensta Konsthall
Farsta stadsdelsförvaltning	Rinkeby-Kista	The Global Village
Fastighetsägare i Järva	stadsdelsförvaltning	
Hässelby-Vällingby	Rinkeby Run	
Fastighetsägare	Rågsveds Fastighetsägare	
Hello World!	Rågsveds IF	

	2021	2020	2019
Trygghetsindex	79,8	78,8	78,2
Attraktivitet*	86,5	85,3	86
Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter	644	573	532
Antal ferieungdomar som arbetat hos oss	111**	101	100

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

**Inkluderar feriearbete på samtliga lov.

Systematiskt arbete mot fusk

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt hög och det är viktigt att våra hyresrätter förmedlas till stockholmarna på ett rättvist sätt. Arbeta mot olaglig andrahandsuthyrning stärktes under året. Genom initiativet Rättvist byggande bidrog vi till att minska fusk och oegentligheter i byggbranschen.

EN KORREKT OCH 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. Kriterierna är bland annat till för att säkerställa att hyresgästen har rätt till en hyresrätt och att personen har råd att betala hyran.

För att vara säker på att alla kontroller har genomförts i uthyrningsprocessen är det alltid två uthyrare som skriver på hyresavtalet, där den ena intygar att rutinerna följts. Utöver det görs en årlig 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 och under året förstärktes gruppen med ytterligare en medarbetare.

Vid ansökningar om lägenhetsbyten görs fördjupade kontroller för att motverka handel med kontrakt och så kallade skenbyten. Vårt arbete resulterade i att totalt 82 lägenheter frigjordes för uthyrning via Bostadsförmedlingen under 2021. 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 Bostadsförmedlingen genomför beslutade kontroller. Granskningen omfattade bostäder som förmedlats via Bostadsförmedlingen samt via vår interna kö under perioden juni 2020-maj 2021. Resultatet visar att kontroller genomförts i enlighet med upprättade rutiner och den interna kontrollen är därmed tillräcklig. Ett utvecklingsområde är manuell lagring av underlag, som idag sker i en för stor omfattning.

RÄTTVIST BYGGANDE

Familjebostäder är verksam i en bransch med stora projekt och långa värdekedjor där stockholmarna är slutkund. Det finns risk för mutor och korruption i värdekedjan och

byggbranschen är en utsatt marknad. För att minska risken för att människor ska utnyttjas och för att oärliga företag ska tjäna pengar på felaktiga grunder är Familjebostäder med i initiativet Rättvist byggande. Det är ett samarbete mellan fastighetsbolag i Stockholms stad, ett flertal tillsynsmyndigheter och branschorganisationer: Familjebostäder, Micasa, SISAB (Skolfastigheter i Stockholm), Stockholmshem och Svenska Bostäder samt Ekobrottsmyndigheten, gränspolisen, Skatteverket, Arbetsmiljöverket, Stockholms Byggmästareförening och Fair Play Bygg.

Sedan starten 2017 har 120 oannonserade kontroller genomförts och över 1 400 leverantörer kartlagts inom ramen för Rättvist byggande. Resultatet visar misstänkt svart arbetskraft, ogiltiga ID-handlingar och upp till 40 procent oanmälda underentreprenörer. Under 2021 expanderade Rättvist byggande, så att fler aktörer kan ansluta. Ny huvudman är branschorganisationen Byggherrarna.

Under 2021 genomfördes totalt 11 arbetsplatskontroller på Familjebostäders byggarbetsplatser. Vid kontrollerna identifierades ett flertal brister, som gäller såväl avtalsbrott som lagbrott. Avtalsbrott framförs till huvudentreprenören medan lagbrott polisanmäls eller rapporteras till ansvarig tillsynsmyndighet. Totalt för bolagen tillsammans genomfördes 54 arbetsplatskontroller, jämfört med 30 kontroller 2020.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Familjebostäder köper varje år produkter och tjänster för drygt två och en halv 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 upphandlingarna ställer bolaget krav för att minska negativa effekter på 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. Just praktikplatser och tillfälliga anställningar var svårt att få till för vissa av våra entreprenörer under året med anledning av covid-19.

Vi siktar hela tiden på att utveckla och förbättra vårt hållbarhetsarbete och ett fokusområde som vi jobbat aktivt med några år är kravställningen gentemot leverantörer och entreprenörer som i sin tur 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 byggentreprenad, 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 löpande vid behov.

KOMMUNIKATION KRING ANTI-KORRUPTION

Familjebostäder har etablerade arbetssätt för att minska risken för fusk och oegentligheter. De största riskerna kopplat till korruption är mottagande av otillbörlig förmån (tagande av muta) vilket kan uppstå i situationer med såväl hyresgäster som leverantörer. Risken för tagande av muta lyfts fram i bolagets väsentlighets- och riskanalys. Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation har förtydligats 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. Inga gåvor tas emot av leverantörer, vilket kommuniceras via en julkhälsning inför julen – både externt till alla leverantörer och internt till alla medarbetare

KONTROLL AV LEVERANTÖRER

Under året gjordes en avtalsuppföljning genom att en enkät skickades ut till omkring 70 procent av våra strategiska avtalsleverantörer med frågor om exempelvis beställningar, leverans och avtalsvillkor. Svaren kommer att sammanställas i en rapport senare under året och uppföljning kommer därefter att ske av ett urval av relevant leverantörer/avtal. De kvalitativa delarna i respektive avtal följs upp av avtalsansvariga runt om i bolaget. Detta görs löpande under året på olika former av möten.

Utöver den riktade uppföljningen som kopplar till avtal och krav så genomför Miljöenheten årliga uppföljningar av ställda miljökrav.

Uppföljningen av konsultkostnader pågick även under 2021 och i rapporten framgår exempelvis antal upphandlade konsulter, belopp per kategori samt avdelning/enhet och snittpriser. Rapporten föredras för ledningsgruppen i slutet av varje år.

Bolaget har därtill 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.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Familjebostäder har ett aktivt arbete för jämställdhet, icke-diskriminering och mångfald och genom systematiska riskbedömningar får vi en bild över var i bolagets det är störst risk att krav inte efterlevs. 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 beskriver hur anmälan och hantering av avvikelser på arbetsplatsen ska hanteras. Riktlinjerna finns tillgängliga för alla medarbetare på intranätet samt att bolagets arbetsmiljöansvarig kontinuerligt är ute och pratar med medarbetare och chefer.

Företagskulturen är en viktig del i att få medarbetare att våga lyfta utmaningar och utsatthet. Vi eftersträvar en kultur där medarbetarna känner sig trygga att lyfta agerande som strider mot vår värdegrund. I årets medarbetarenkät frågar vi efter medarbetarnas upplevelser och kunskap om lika rättigheter och möjligheter. Resultatet visar att 84 procent av alla medarbetare vet var de ska vända sig om de utsatts för någon form av kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller repressalier.

	2021	2020	2019
Andel medarbetare utbildade i anti-korruption (%)	100	100	100
Andel kontrollerade kontrakt vid bostadsuthyrning (%)	5	5	i.u
Påbörjade utredningar av olaga andrahand (st.)	242	257	200
Avslutade utredningar av olaga andrahand (st.)	84	76	101
Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (st.)	82	72	72
Uppsagda avtal avseende oriktiga hyresförhållanden som hänskjutits till hyresnämnden (st.)	39	26*	
Total inköpsvolym (mdkr)	2,59	2,61	2,59

*Nytt mätetal från 2020.

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.

Minska värmeinsläpp på sommaren

Bolaget undersöker löpande hur hyresgäster som flyttat in i nyproducerade och ombyggda hem upplever temperatur, buller, dagsljus och luftkvalitet hemma. Under 2021 genomfördes en enkätundersökning bland hyresgästerna i de fem senaste nybyggnadsprojekten som varit i drift i mer än två år. Resultatet visade att flera hyresgäster upplevde att det blev för varmt i lägenheterna under sommaren och önskade bättre solavskärmning. I ett tidigt skede i byggprocessen görs därför simuleringar för att se vilka krav på fönster och solavskärmning som behövs. Oftast monteras mellanliggande persienner i våra nybyggda hus för att skärma av solen och minska värmebelastningen under varma dagar. Fönsterglasens påverkar också hur mycket värme som släpps in i lägenheterna.

Vi mäter radonhalten i lägenheterna

Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens mätmetod 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 radonhalterna är över 200 Bq/m³ luft i årsmedelvärde, kommer det att åtgärdas enligt bolagets program för radonåtgärder.

Bolaget mätte 230 lägenheter under 2020–2021 och 90 procent av fastigheterna blev godkända. Sju fastigheter med förhöjda radonhalter åtgärdades och vid efterföljande radonmätning 2021 var radonhalterna på godkända nivåer. Bolaget har nu 34 fastigheter med förhöjda radonhalter som kommer att åtgärdas.

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. Ansaret för miljöbedömningarna ligger på tillverkningsföretaget. Under året nådde vi att 94 procent av våra inbyggda byggvaror var miljögodkända jämfört målet med 98 procent. Skälet är att fler produktgrupper granskas på grund av utökade krav i Miljöbyggnad. De produkter som inte är godkända gäller framförallt för ventilation- och sanitet.

HÅLLBAR LIVSSTIL

Våra hyresgäster ska ha möjlighet till en hållbar livsstil och goda boenden. En inventering av miljöstugorna visade att det finns behov av bättre och mer inbjudande miljöstugor.

Under 2021 prövade vi ett nytt koncept för att göra en av våra miljöstugor mer användarvänlig. En grupp sommarjobbare fick i uppdrag att rengöra och måla stugorna med miljögodkända produkter enligt Byggvarubedömningen. Nya enhetliga sorteringsskyltar sattes upp. Planen är att använda konceptet när miljöstugor ska renoveras eller byggas om.

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. Vårt mål var att 75 procent ska ha tillgång till matavfallsinsamling och årets resultat är att 77 procent av våra hyresgäster nu har möjlighet att sortera 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.

Under höstlovet fick fyra ungdomar och en handledare i uppdrag att packa 800 stycken startpaket för matavfallsinsamling. Startpaketen delades ut till hyresgäster som fick tillgång till matavfallssortering under hösten. Under året fick ytterligare 1 600 hushåll tillgång till matavfallsinsamling.

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. I våra nyproducerade hus planeras för mobilitetstjänster sedan 2020.

Idag har Familjebostäder 5 bilpooler, i Farsta Strand, Rågsved, Årsta, Bandhagen och Hagastaden. Vårt Stockholmshus i Farsta Strand blev först ut med cykelpool. För att få fler att välja cykel i staden erbjuder vi bra cykelfaciliteter i anslutning till våra nybyggda hus. Förutom cykelrum har vi i flera hus installerat servicestationer där hyresgästerna kan pumpa, laga och underhålla sina cyklar. Vi testar olika typer av stationer utomhus och inomhus. I våra Stockholmshus erbjuder vi nu för första gången laddskåp för batterier till hyresgästernas privata cyklar.

Familjebostäder deltar även i ett pilotprojekt kring hållbara hemleveranser tillsammans med systerbolagen. Genom att ställa ut leveransboxar i ett flertal bostadsområden i Farsta och Farsta Strand vill vi bidra till att minska behovet av egen bil och förenkla våra hyresgästers vardag genom gångavstånd till hämtning av paket som köpts via e-handel. Projektet pågår en bit in på 2022 och lösningarna ska utvärderas för att bedöma om det är en hållbar och efterfrågad tjänst som vi ska erbjuda våra hyresgäster.

Under 2021 tog vi fram ett erbjudande om hur vi i några pågående projekt ska dela ut SL-kort för en månad till nyinflyttade hyresgäster. Detta är ett sätt för oss att uppmuntra hyresgästerna att välja bort egen bil till förmån för hållbart kollektivt resande.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Familjebostäder bidrar till biologisk mångfald i staden. På våra gårdar och andra gröna ytor skapar träd, buskar och växter en variationsrik miljö för fåglar, insekter och andra djur. I flera områden planterades nya växter som kan locka humlor, bin och andra djur.

Det händer att vi behöver ta ner träd som är i dåligt skick eller på grund av markarbeten. Istället för att ta bort träden helt, lämnar vi en bit kvar som ger hem åt insekter och fåglar. Vi försöker också återplantera träd där det är möjligt.

Under sommaren satte vi upp 150 fågelholkar för att ge skydd åt de fågelarter som behöver trygga hem i staden. Vissa fågelarter blir allt mer sällsynta eftersom de saknar någonstans att bo. Vi hoppas kunna locka allt från lokala arter som blåmesar och koltrastar till sommargäster som flugsnappare och lövsångare. Vi har till och med holkar för ugglor och större fåglar. Holkarna sitter på gårdar och i naturmarker runt om i innerstaden, Rinkeby och Tensta.

GRÖNA KVALITETER NÄR VI BYGGER

I alla Familjebostäders nyproduktionsprojekt planeras det i tidigt skede för att uppnå Stockholms 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.

	2021	2020	2019
Andel fastigheter som klarar radonkravet (%)	90	89	89
Andel godkända Obligatorisk ventilationskontroll (%)	77	77,8	82,5
Nöjdhet i inomhusmiljöenkät (%)*	73	72	i.u

* Mätning görs två år efter att fastigheten är färdigställd. From 2020 utökades enkäten 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

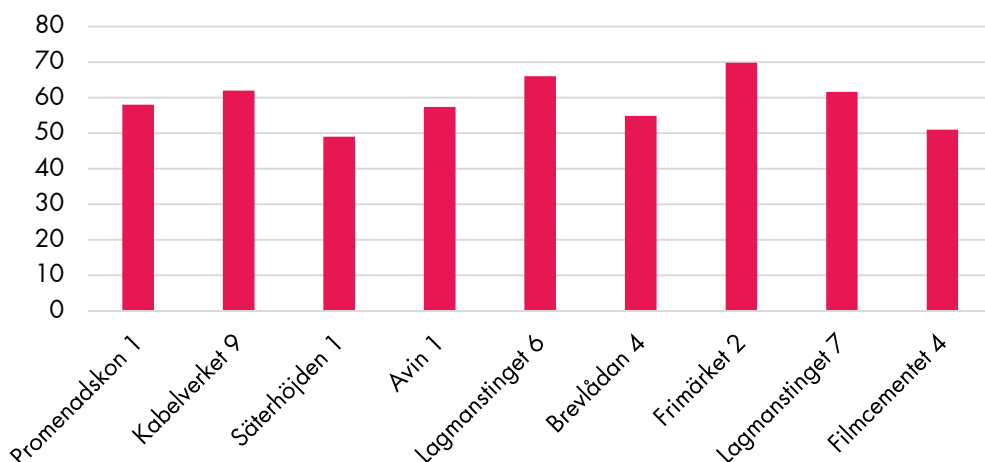
När vi bygger om och bygger nytt står klimatet högt på agendan. Vi använder mindre energi och satsar på förnybara energikällor. Tack vare det minskar vår klimatpåverkan stadigt.

SÅ NÅR VI KLIMATMÅLET

Familjebostäders mest betydande miljöfrågor är vår klimatpåverkan, användning av kemikalier och byggmaterial samt byggavfall. För att minska vår miljöpåverkan arbetar vi enligt ISO 14001 och är certifierade sedan 1998. Bolagets miljöarbete styrs bland annat av nationella miljömål, Stockholm stads miljöprogram och bolagets egen miljöpolicy och energi- och klimatstrategi.

Familjebostäder har ett högt klimatmål, att minska klimatpåverkande utsläpp med 10 procent. För bolaget innebär det främst två stora satsningar fram till 2023. Dels att minska vår energianvändning med 5 procent och dels att producera mer förnybar energi med hjälp av fler solceller. För att bidra till att minska energianvändning ska också våra nya fastigheter ha lågt energibehov. Våra nyproducerade fastigheter som följts upp efter två års drift visar en genomsnittlig energianvändning på 60 kWh/kvm. Det är nära kravet på 55 kWh/kvm som gäller för all vår nyproduktion. Uppföljningen visar att det finns potential att nå ställda krav genom tydlig kravställning och systematisk uppföljning.

Uppföljning energiprestanda nyproduktion
Augusti 2021



Uppmätt klimatkorrigerad och normaliserad energi kWh/kvm Atemp (Att jämföra med energikrav 55 kWh/kvm Atemp).

Utöver de satsningar bolaget gör för att klara utsläppsmålet har vi utrett hur vår egenproducerade förnybara elproduktion kan utökas. Vi har genomfört en vindkraftsutredning för att kunna nå våra långsiktiga klimatmål och kommit fram till att elavtal med PPA (Power Purchase Agreement) med additiv, d.v.s. nyetablerad vindkraft, kan vara en möjlighet.

SOLCELLSSATSNING

Bolaget har beslutat att öka antalet solceller med 50 procent till 2023 jämfört med 2018. Beslutet innebär att vi ska installera solceller i all kommande nyproduktion. Under 2021 installerades solceller i tre fastigheter. Hittills har solcellerna genererat omkring 630 000 kilowattimmar solel under 2021, en ökning med 20 procent jämfört med 2020. Det är ett viktigt steg mot att bli klimatneutrala till år 2040. På hustaken runt om i Stockholm har Familjebostäder drygt 6 700 kvadratmeter solceller.

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 22 nyproduktionsprojekt sedan 2018. Under 2021 kvalitetssäkrade vi våra klimatberäkningar för att under 2022 kunna definiera vilka klimatkrav vi behöver ställa i entreprenadupphandlingar.

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. I bolagets klimatanpassningsplan identifieras vilka fastigheter som har störst risk att drabbas vid skyfall och övertemperatur. Utifrån planen finns nu förslag till hur vi kan förebygga och skydda mot klimatförändringar i befintliga och nya fastigheter.

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. De gemensamma riktlinjerna utvecklades under 2021 tillsammans med organisationen Byggföretagen, Upphandlingsmyndigheten, Återvinningsindustrin samt entreprenörer för att skapa en gemensam branschpraxis.

ÅTERBRUK AV BYGGMATERIAL

I Älvsjöstaden pågår bygget av 126 nya hyresrätter i kvarteret Kabelverket 19. För att minska byggavfallet i projektet återbrukades 120 ton rivningstegel från en äldre byggnad på området. Tegel lämpar sig väl för återbruk eftersom det innebär stora klimatutsläpp att tillverka nytt. Genom att återbruka rivningstegel istället för att deponera kan vi minska utsläppen när vi bygger. De tegelstenar som godkänns för återbruk håller en hög kvalitet och har samma frostskyddsgarantier som nyproducerade stenar.

Teglet som återbrukats från Älvsjöstaden kommer att säljas vidare och användas i nya byggprojekt. Vi hoppas på att kunna använda återbrukat tegel även i våra egna

byggprojekt i framtiden. Vår ambition är att se hur vi kan arbeta effektivt med återbruk. Det kommer att minska klimatutsläppen ytterligare.

CERTIFIERING MILJÖBYGGNAD SILVER KLAR

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 kräver. Det finns tre olika nivåer för Miljöbyggnad. Brons innebär att vi uppnår grundläggande lagkrav. Silver innebär krav på ännu bättre prestanda, som solskydd, fukt och ljud. Guld ställer mycket höga krav på prestanda och att den boende upplever att huset uppfyller förväntningarna.

En byggnad i kvarteret Banken i Hägerstensåsen certifierades enligt Miljöbyggnad silver under året. Certifieringen visar att vår byggstandard efterlever de krav som ställs i Miljöbyggnad silver. Det är ett viktigt steg när vi nu planerar att certifiera ett byggprojekt enligt Miljöbyggnad Guld, med beräknad byggstart under 2022.

	2021	2020	2019
Energianvändning, totalt köpt energi (MWh)	249 280	225 293	240 518
Energianvändning (kWh/m ² , Atemp)	114,1*	119,5	121
Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO ₂ e/år)	47,4	47,4	44**
Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CO ₂ e/år)	19 459	17 438	18 804
Andel hushåll med tillgång till matavfallsinsamling	77 %	70 %	68 %

* Nytt nyckeltal enligt Stockholm stad, kvm (Atemp) och normalårskorrigerad genom Energiindex. Befintligt bestånd energieffektiviserades med -3,4 % från 119,5 (2020) till 115,4 kWh/kvm (2021). 23 500 kvm sålda fastigheter utgick från statistiken under 2021. Nyproduktion med genomsnittlig värmeanvändning på 56,9 kWh/kvm för 64 107 kvm (Atemp), tillkommer i statistiken och minskar genomsnittlig energiprestanda ytterligare till 114,1 kWh/kvm (-1,1%).

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



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.

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 genomfördes flera olika satsningar under året gällande att attrahera, rekrytera, motivera och utveckla våra medarbetare. Vi införde ett nytt arbetssätt för att kartlägga och planera för vårt framtida kompetensbehov, genomförde riktade kommunikationsinsatser för att attrahera nya medarbetare och lyfta medarbetare som goda exempel internt och externt.

FRAMSTÅENDE LEDARSKAP OCH ETT 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 och övriga näringslivet. 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. Under året tydliggjorde vi vår värdegrund, integrerade den i vår struktur och styrning och tog fram en strategi för vårt fortsatta löpande arbete med kultur- och värdegrundsfrågorna.

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 ökade vi stödet till cheferna och utvecklade styrande dokument och rutiner inom området. Vi tog fram och genomförde nya

utbildningar för chefer och medarbetare inom arbetsmiljöområdet och utvecklade vårt förebyggande arbete för att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö.

Bolaget fortsatte hantera ett utmanande 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 från sommaren och under hösten återgått till en normaliserad sjukfrånvaronivå. Frisknärvaron ökade under 2021, trots den fortsatta pandemin. En planering för återgång inleddes under hösten, men stoppades när smittan åter tog fart före jul. Lärdomarna från pandemin ska tas tillvara när restriktionerna avvecklas. Ökad flexibilitet kvarstår med möjlighet att jobba mer på distans. Ett arbete för mer moderna arbetsplatskontor som uppmuntrar till mer samarbete påbörjades.

En av våra viktigaste arbetsmiljöfrågor gäller hot och våld mot våra medarbetare som arbetar ute på plats i våra fastighetsområden och nära våra hyresgäster. Under året förstärkte vi det förebyggande arbetet med riskbedömningar och säkerställde vår interna och externa hantering när incidenter skett i våra fastighetsområden. Att säkra en trygg arbetsmiljö är ständigt aktuellt och en fortsatt viktig utvecklingsfråga under kommande år.

	2021	2020	2019
Antal tillsvidareanställda	333	325	320
Varav kvinnor	135	137	126
Varav män	198	188	194
Antal <30 år	24	20*	
Antal 30-50 år	140	139*	
Antal >50 år	169	166*	
Antal kvinnor i styrelsen (personer)	7	6	7
Antal män i styrelsen (personer)	7	7	7
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 (%)	94,7	93,4	95,2

*Nytt mätetal från 2020.

Vår organisation och styrning

ORGANISATION

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

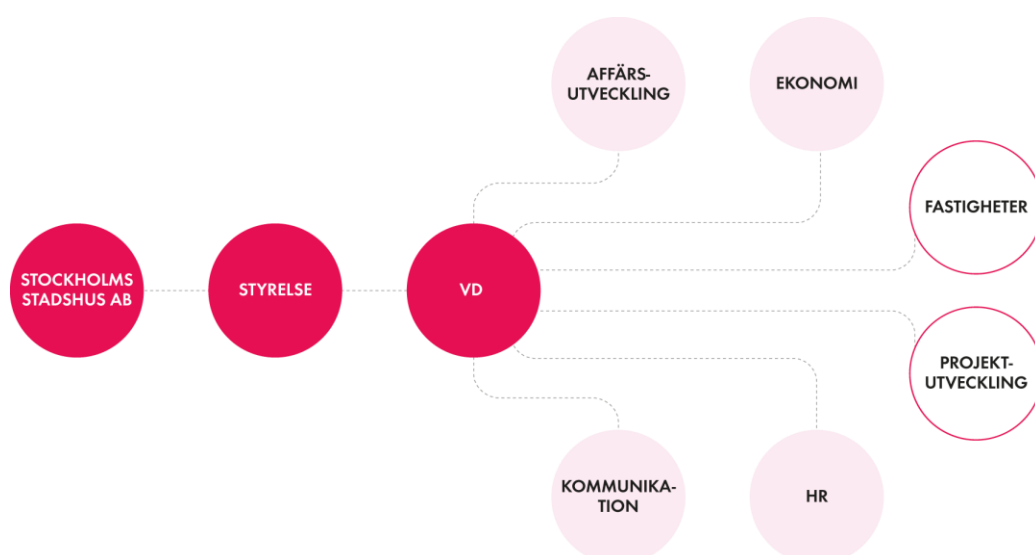
Projektutvecklingsavdelningen ansvarar för projektutveckling, nybyggnation och större underhålls- och ombyggnadsprojekt. Här finns även ansvaret för byggstandard och teknisk expertkompetens.

På avdelningen för *affärsutveckling* samlas kompetens inom juridik, verksamhetsutveckling och kvalitetsledning, projektledning, säkerhet och social hållbarhet samt internkontroll. Avdelningen har även övergripande ansvar för digitalisering, informationsförvaltning och strategiskt miljöarbete.

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

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

Kommunikationsavdelningen ansvarar för bolagets varumärkesstrategi och genomför strategiska och operativa kommunikationsinsatser. Utvecklar såväl familjebostader.com, intranätet Porten, som e-tjänsterna på Mina sidor.



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 2021 hade styrelsen sex möten som på grund av rådande omständigheter i huvudsak genomfördes 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 per 2021-12-31 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)
Per Rosencrantz, suppleant (M)
Saqib Shabbir, suppleant (MP)
Hamid Ershad Sarabi, suppleant (C)
Ewa Samuelsson, suppleant (KD)
Yasmine Carlsson, suppleant (V)
Pontus Olsson, suppleant (S)
Inger Lagerman, suppleant (S)

FÖRETAGSLEDNING

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

Företagsledningen hade per 2021-12-31 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 2021 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 förmedling av lägenheter till särskilda grupper, implementering av dataskyddsförordningen samt hållbarhetsarbete för att nå åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen. Utöver ovanstående granskningar genomgick vi under året en omcertifieringsrevision av vårt miljöledningssystem och systematiska miljöarbete. Certifieringen genomfördes av en extern revisor utifrån ISO 14001:2015.

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Familjebostäder följer Stockholms stads tillämpningsanvisningar för internkontrollarbetet. Vi tar årligen fram en väsentlighets- och riskanalys där risker gentemot bolagsmålen identifieras. Information inhämtas från bolagets olika ledningsgrupper samt från nyckelpersoner. I enlighet med gällande tillämpningsanvisningar överförs risker med ett riskvärde (sannolikhet * konsekvens) från 12 och uppåt till interkontrollplanen och denna följs upp särskilt i slutet av året. Såväl väsentlighets- och riskdokumentationen, internkontrollplanen samt uppföljningen av denna antas av styrelsen inom ramen för verksamhetsplan och verksamhetsberättelse.

Nedan återges exempel på risker som bolaget värderade högt under 2021:

Bolagsmål	Risk/oönskad händelse
Överskottsgrad	Att byggprojekt försenas
Serviceindex	Att digitaliseringssatsningar inte kan bedrivas i önskad takt
Trygghetsindex	Att hyresgäster känner sig otrygga i/runt om våra fastigheter
Antal färdigställda nya lägenheter	Att bolaget inte tilldelas tillräckligt många byggrätter
Energianvändning	Att energimålet inte uppnås i nyproduktion
Medarbetarskap	Att bolaget får en förhöjd sjukfrånvaro med anledning av pågående pandemi

Under 2021 har företagsledningen och bolagets kvalitetsansvarig samlats regelbundet för genomförande av riskanalys kopplat till pandemins påverkan på bolagets verksamhet och medarbetare.

Bolaget arbetar kontinuerligt med riskanalyser i det vardagliga arbetet och anpassar arbetssätt efter dess resultat. Just nu pågår en inventering i vissa av våra byggprojekt då det finns risk att cement blir en bristvara framöver.

Årligen sker det en översyn av bolagets övergripande styrdokument för att säkerställa att dessa är uppdaterade och aktuella. Arbetet omfattade även de stadsgemensamma styrdokument som bolaget måste förhålla sig till. Styrdokument en viktig del i arbetet med att upprätta en god intern styrning och kontroll. 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.

Den årliga *risk- och sårbarhetsanalys* som alla nämnder och bolag ska rapportera pausades av Stockholms stad med anledning av situationen med covid-19.

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.

KRISHANTERING

Familjebostäder krisledningsorganisation utgörs av vd, delar av företagsledningen, säkerhetschef, bolagsjurist samt vid behov ytterligare nyckelpersoner från bolagets olika verksamheter.

Den centrala krisledningen aktiverades vid ett tillfälle under året i samband med en fullt utvecklad brand i ett flerfamiljshus i Rinkeby. Tack vare snabbt agerande från räddningstjänsten kunde personskador undvikas, men fastigheten fick stora materiella skador. Familjebostäders personal var snabbt på plats för att bistå de evakuerade hyresgästerna. Krisledningsgruppens aktivering varade under fyra dygn och därefter överlämnades ansvar och arbete till en intern arbetsgrupp.

Under året skedde ett antal händelser i form av skjutningar och sprängningar i nära anslutning till Familjebostäders fastigheter. Händelserna hanterades i samverkan med myndigheter. Den centrala krisledningen behövde inte aktiveras. Däremot informeras alltid företagsledningen vid denna typ av händelser.

Mindre allvarliga avvikelser utanför kontorstid hanteras vanligen akut av upphandlad fastighetsjour i samverkan med Familjebostäders tjänsteman i beredskap (TiB). TiB-organisationen bemannas dygnet runt av ett antal medarbetare med god kännedom om verksamheten. De kan därmed agera skyndsamt som en första kontakt, vilket kan vara avgörande i vissa fall.

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 tertiälvist till Stockholms Stadshus AB i stadens gemensamma system för styrning och ledning (ILS).

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationens struktur. Verksamhetsplaneringen startar på våren och resulterar i en reviderad affärsplan med bolagets strategi, målområden och mål. Därefter tar de två affärsområdena fastighetsavdelningen och projektutvecklingsavdelningen fram sina konkreta åtaganden utifrån de bolagsövergripande målen och strategierna. Dessa blir sedan styrande för de andra avdelningarnas inriktning kommande år.

Samtliga avdelningar, enheter och grupper arbetar fram verksamhetsplaner med aktiviteter och indikatorer för att kunna följa upp och mäta vår prestation. I samband med detta identifieras även utmaningar (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
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor		Sid 2
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet/-er	Stockholms kommun	Sid 2
102-5	Ägarstruktur och företagsform		Sid 2, 43-44
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Stockholms kommun	Sid 2
102-7	Den redovisande organisationens storlek		Sid 3, 15-20
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön		Sid 41-42
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja		Sid 32
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 38-40
102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer.		Sid 22-25, 38-40
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 8, 31-34, 41-42
Styrning			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		Sid 43-46
Kommunikation och intressenter			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med		Sid 11-14
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Familjebostäder är medlemmar i Fastigo och tillämpar S-avtalet och K-avtalet.	Sid 42
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter		Sid 11-14
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		Sid 11-14
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter		Sid 11-14
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 8-10
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga ämnen/frågor som identifierats		Sid 10
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 2021	
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 47
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core	Sid 47
102-55	GRI-index		Sid 47-49
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	GRI-redovisning inte externt styrkt.	Sid 50

REDOVISNING AV VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

SAMHÄLLSNYTTA

203 103-1,2,3	Indirekt ekonomisk påverkan	Kommentarer	Sidhänvisning
203-1	Infrastrukturinvesteringar och tillhandahållande av tjänster.		Sid 15-21
Eget 103-1,2,3	Affärsmässighet och stabil ekonomi	Kommentarer	Sidhänvisning
FB1	Avkastning på totalt kapital		Sid 22-25
FB2	Soliditet		Sid 22-25
205 103-1,2,3	Antikorruption	Kommentarer	Sidhänvisning
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicyer och rutiner		Sid 31-34
205-3	Konstaterade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder	Inga incidenter har konstaterats	

TRYGGHET

Eget 103-1,2,3		Kommentarer	Sidhänvisning
FB1	Trygghet		Sid 12, 26-30
FB2	Attraktivitet		Sid 30

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 35
302 103-1,2,3	Energi	Kommentarer	Sidhänvisning
302-1	Energianvändning inom organisationen		Sid 38-40
CRE1	Energiintensitet i byggnader		Sid 38-40
305	Utsläpp		
305-1	Direkta (Scope 1) utsläpp av växthusgaser		Sid 38-40
305-2	Indirekta (scope 2) utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning		Sid 38-40
6	Avfall		
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod		Sid 38-40

Stockholm den 22 februari 2022

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 2021 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Fredric Hävrén, Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB