



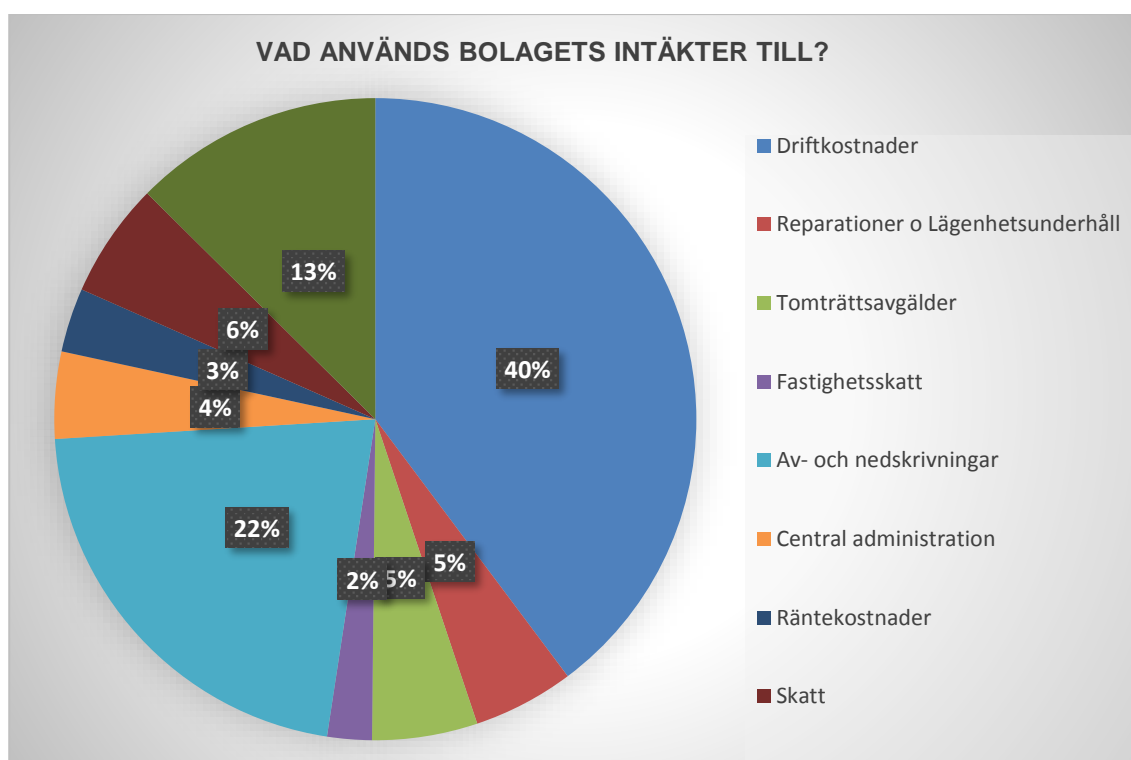
# Hållbarhetsrapport 2017



Stadsodling i Fagersjö, invigd 2017

# 2017 i siffror

	2017	2016
<b>Beståndet</b>		
Fastigheternas marknadsvärde	35 500 mnkr	32 418 mnkr
Antal fastigheter	382	373
Antal lägenheter	19 215	19 121
Antal lokaler	2 176	2 252
Hyresintäkter bostäder	1 541 mnkr	1 516 mnkr
Hyresintäkter lokaler	214 mnkr	212 mnkr
Investeringar	1 282 mnkr	922 mnkr
Antal påbörjade lägenheter	478	531
<b>Miljö</b>		
Energianvändning kWh/m <sup>2</sup> (Boa/Loa)	160,1 kWh/m <sup>2</sup>	159
Koldioxidutsläpp	20 550 ton CO <sub>2</sub> e	20 859 ton CO <sub>2</sub> e
<b>Ekonomi</b>		
Fastighetsintäkter	1 828 mnkr	1 797 mnkr
Driftnetto	617 kr/m <sup>2</sup>	620 kr/m <sup>2</sup>
Resultat efter finansiella poster	335 mnkr	352 mnkr
Balansomslutning	15 209 mnkr	14 338 mnkr
Soliditet, synlig	61,5 %	63,6 %
Soliditet, justerad	71,3 %	72 %
Avkastning totalt kapital	2,7 %	2,9 %
<b>Så tycker hyresgästerna</b>		
Serviceindex	82,4	83,1
Produktindex	78,5	78,8
<b>Medarbetare</b>		
Antal anställda per 31 december	301 personer	292 personer



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2017 i siffror .....	2
Vi vill arbeta hållbart – idag och i framtiden.....	4
Vår roll i samhället.....	5
Vår dialog med intressenter.....	6
Vår strategi och våra mål .....	8
Familjebostäder finns för stockholmarna.....	10
Familjebostäder har god ekonomi .....	12
Familjebostäder tar ansvar .....	13
Familjebostäder bryr sig om .....	15
Familjebostäder erbjuder goda boenden .....	17
Familjebostäder värnar miljön .....	18
Våra medarbetare .....	20
Vår organisation och styrning.....	22
GRI-Index .....	25

### OM KONCERNEN AB FAMILJEBOSTÄDER

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

# Vi vill arbeta hållbart – idag och i framtiden

*Att bygga, äga och förvalta attraktiva hyresbostäder och lokaler för Stockholms behov är Familjebostäders minst sagt långsiktiga och hållbara affärsidé. Som ett steg i den fortsatta utvecklingen av vårt hållbarhetsarbete håller du nu i din hand vår första Hållbarhetsrapport baserad på GRI Standard.*

Hållbarhet är inget nytt för oss. Som kommunalägt bostadsbolag är det en del av vårt DNA att verka för det allmännas nytta. Hyresrätten är avgörande för Stockholms utveckling. Vi ser till att det finns smarta och välkomnande boendemiljöer till människor i många generationer framåt. Det är plattformen för vårt bidrag till en hållbar utveckling.

Just nu är vi inne i en omfattande expansionsfas där vi ska påbörja 1 000 nya lägenheter varje år. Samtidigt ska vi vårda och utveckla våra befintliga fastigheter och ge hög service till dem som redan bor hos oss. När vi bygger nytt och bygger om ställer vi höga krav på materialval och energiprestanda. Vi finns i kollektivnära lägen och utvecklar möjligheter till klimatsmart mobilitet för våra hyresgäster genom till exempel bilpools. Hållbarhetstanken är också med oss i det dagliga arbetet när vi sköter om våra fastigheter och möter våra kunder.

Samarbeten med andra är viktigt. Under 2017 har vi samarbetat med Fagersjöborna i ett demokratiprojekt om hur deras område kan växa med fler bostäder och mer service. Med målet att bidra till minskade koldioxidutsläpp har vi initierat ett spännande samarbete med Fortum Värme. Vårt givande samarbete med hyresgäster, föreningar och andra aktörer på lokal nivå bidrar till trygghet och gemenskap i våra områden. Tillsammans med våra systerbolag och stadens förvaltningar har vi utvecklat Stockholmshusen och tillsammans med Hyresgästföreningen Region Stockholm arbetar vi med att ta fram en ny, modern och långsiktig modell för hyressättning; Stockholmshyra. Jag är absolut övertygad om att samarbeten är nyckeln till ett bättre Stockholm!

Att växa och utvecklas socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart kräver engagemang och nya perspektiv. Jag är oerhört stolt över den glöd och utvecklingsvilja som alla våra medarbetare visar. Vår gemensamma strävan är att vara moderna, professionella och överraskande bra i allt vi gör.

Det är inte utan stolthet vi nu lägger år 2017 bakom oss. Hoppas du finner det intressant att ta del av allt bra vi gjort under året!

Anette Sand, VD

# Vår roll i samhället

*Familjebostäders affärsmodell är att erbjuda hem, bygga och förvalta hus samt utveckla levande stadsdelar. Det är så bolaget skapar värde och bidrar till ett hållbart Stockholm.*

## ERBJUDA HEM

Vi erbjuder stockholmarna hem att trivas i. En kundnära förvaltning bedrivs i egen regi och för att kunna erbjuda hyresgästerna god service upphandlas och kvalitetssäkras mark- och städentreprenörer, avfallsentreprenörer samt leverantörer för inre lägenhetsunderhåll. Miljöstugor, cykelrum och bra kommunikationer ger hyresgästerna möjlighet att göra miljömedvetna val. För en rättvis förmedling hyrs lägenheterna ut via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

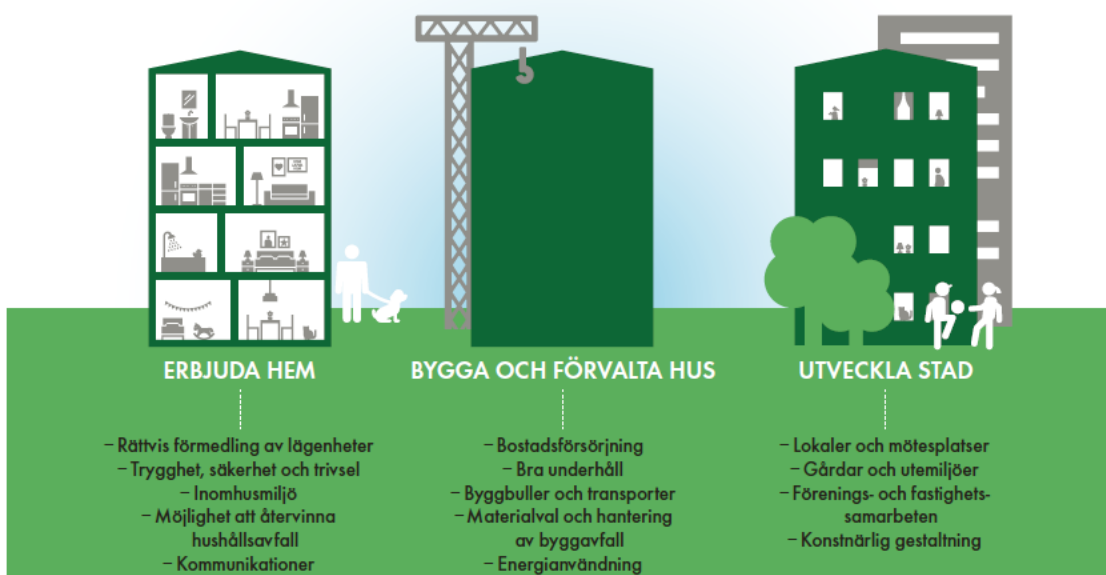
## BYGGA OCH FÖRVALTA HUS

Tillgång till bostäder är en förutsättning för Stockholms utveckling. Bolagets byggprojekt leds av interna och externa projektledare. För uppförande av husen samt renovering och ombyggnad upphandlas arkitekter och byggtreprenörer. För att minimera nyproduktionens negativa påverkan tar vi hänsyn till miljömässiga och sociala aspekter. Alla material ska vara giftfria och byggavfallet ska minimeras och återvinnas. Omsorgen om fastigheterna ger grunden för en långsiktig planering av underhållet och i förvaltningen av fastigheterna värnar vi miljön bland annat genom att minska energianvändningen.

## UTVECKLA STAD

När staden växer med nya bostäder utvecklas också områden och platser. Trygga och attraktiva bostadsområden kräver engagemang och samarbete. Bolaget samarbetar med stadsdelsförvaltningar, föreningsliv, andra fastighetsägare och inte minst med hyresgästerna för att utveckla en stad där människor trivs, både idag och i morgon. Bolagets lokalutbud gör ett levande stadsliv med handel, service och mötesplatser möjligt.

### EN LEVANDE AFFÄRSMODELL



# Vår dialog med intressenter

*En god dialog med dem som har intresse för, och är påverkade av, bolagets verksamhet är en mycket viktig del i vår strävan mot ständiga förbättringar. Bolagets nyckelintressenter är hyresgästerna, ägaren Stockholms stad, entreprenörer och leverantörer, myndigheter samt medarbetarna, som dagligen arbetar för att bolaget ska lyckas med sitt uppdrag.*

Under året har medarbetare från olika verksamheter kartlagt viktiga intressenter och vilka frågor som är viktiga för dem. Hyresgästenkäter, medarbetarnas kunskap utifrån bolagets dagliga dialoger, styrdokument och omvärldsbevakning har legat till grund för analysen vars resultat presenterats för och godkänts av företagsledning och styrelse. Våra viktigaste intressenter presenteras nedan.

## **HYRESGÄSTER**

Minst 40 000 stockholmare bor i Familjebostäders fastigheter. Dialogen startar vid kontraktsskrivning och pågår under hela kundresan fram till att hyresgästen flyttar. I vardagen når hyresgästerna bolaget med synpunkter, önskemål och frågor via telefon, e-post, sociala medier, digitala tjänster eller genom besök. Bolagets förvaltningsteam är dagligen i fastigheterna och möten med de boende är en del i vår relation med kunderna. En hyresgästenkät genomförs årligen.

## **HYRESGÄSTFÖRENINGEN**

Med lokala hyresgästföreningar hålls samråd och boendemöten. Tillsammans arbetar vi för ökat boinflytande. Hyresförhandling sker årligen med Hyresgästförening Region Stockholm.

## **LOKALHYRESGÄSTER**

Familjebostäder har vid årsskiftet 968 kommersiella lokaler. Särskilda lokalförvaltare skriver kontrakt och ansvarar för dialogen med lokalhyresgästerna om hur vi som fastighetsägare kan bidra till goda förutsättningar för deras affärsidé och utveckling.

## **LEVERANTÖRER OCH ENTREPRENÖRER**

Bolaget är beroende av goda affärsrelationer. För att nå våra mål för bostadsproduktion är byggtreprenörer särskilt viktiga och för att nå högt ställda mål inom exempelvis avfallshantering, trivsel och energi är relationer med leverantörer inom fastighetsförvaltning avgörande. Dialog sker vid upphandling, avtalsuppföljning och i samband med olika utvecklingsarbeten.

## **MYNDIGHETER**

För att lyckas med sitt uppdrag har Familjebostäder dialog och samarbeten med många myndigheter. Särskilt viktiga är förvaltningarna inom Stockholms stad som ansvarar för exploatering, stadsbyggnad, trafik och miljö samt stadsdelarna.

## **ÄGAREN STOCKHOLMS STAD**

Bolaget har en kontinuerlig dialog med ägaren om ägardirektiv och kommungemensamma policyer, bland annat i samband med uppföljning av verksamhet och mål.

## **MEDARBETARNA**

Aktiva medarbetare som är delaktiga i bolagets utveckling är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. Utöver de dagliga samtalen sker dialog via arbetsplatsträffar, i medarbetar- och lönesamtal, i samband med verksamhetsplanering och budgetering, i medarbetarenkäter och vid chefskollegium.

## **ALLMÄNHET**

Bolaget följer den allmänna debatten i media och andra forum för att säkerställa att vi tar hänsyn till frågor som är viktiga för stockholmarna.

## **Några av årets möten, dialoger och samverkan**

### **Bygg ditt Fagersjö!**

Vid fem tillfällen under hösten 2017 träffade vi boende i Fagersjö. Deltagarna fick berätta om sitt område och med hjälp av en områdesmodell och klossar bygga sitt framtida Fagersjö. Mötet med hyresgästerna gav värdefull kunskap och idéer inför den detaljplaneprocess som tar vid efter dialogen.

### **Hyresgäster påverkade gårdsupprustning**

Inför upprustning av 14 innergårdar i Tensta har hyresgästerna fått möjlighet att tycka till och påverka utformningen. Förslagen har anpassats efter de boendes önskemål.

### **80 frågor till hyresgästerna**

I maj fick hälften av bolagets hyresgäster en enkät hem i brevlådan. Hyresgästerna fick tycka till om bolagets service, den egna lägenheten, utemiljön samt trygghet och trivsel. Resultaten analyseras och utgör underlag för prioriteringar i förvaltningsverksamheten.

### **Samarbete för minskat koldioxidutsläpp**

Ett samarbete har inletts med fjärrvärmeleverantören Fortum Värme för att utveckla en modell som minskar behovet av kol- och oljetillskott i fjärrvärmeanläggningarna vid effekttoppar och på så sätt bidra till minskning av koldioxidutsläppen.

### **Samarbete för ökad matavfallsinsamling**

Familjebostäder medverkar i det kommunikationsarbete som Stockholm Vatten och Avfall leder för att öka mängden insamlad matavfall i hela Stockholmsregionen.

### **Samverkan för Stockholmshyra**

För att skapa en ny hyressättningsmodell, Stockholmshyra, samverkar Familjebostäder med systerbolagen Svenska Bostäder och Stockholmshem samt med Hyresgästföreningen. Målet med Stockholmshyra är att enklare beräkna en lägenhetshyra utifrån område, lägenhet, standard och service inom ramen för bruksvärdesystemet. På så sätt vill vi tillsammans få till en tydlig och transparent hyressättning inom Stockholms stad.

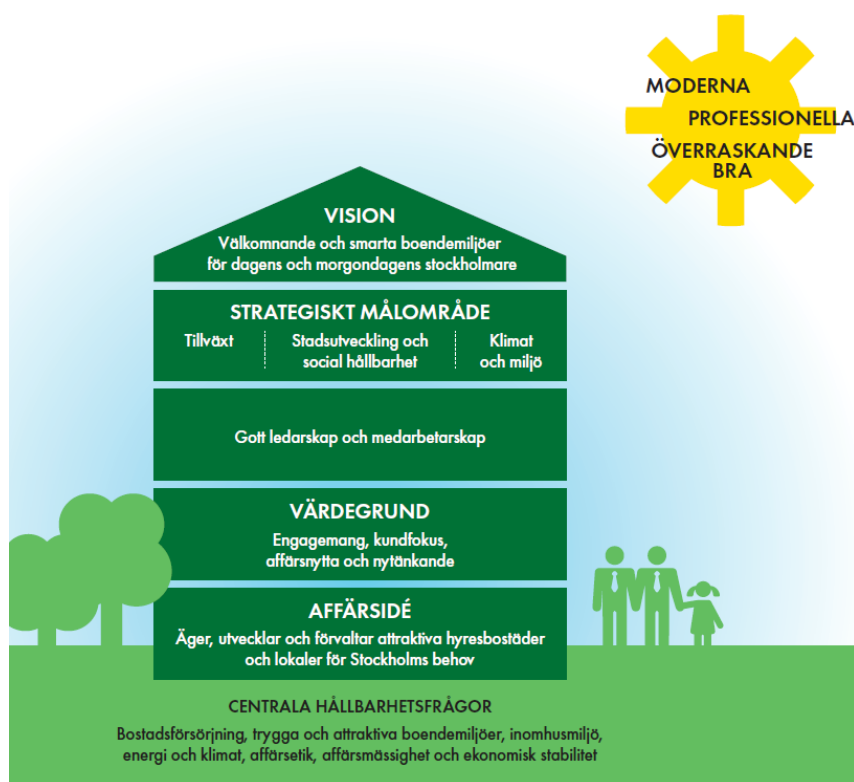


# Vår strategi och våra mål

*Utifrån ägaren Stockholms stads direktiv formars bolagets strategi, långsiktiga mål och årliga planering. Med detta som grund tar vi ut riktningen för att nå bolagets vision: Välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare.*

Bolagets strategi tar avstamp i ägardirektivet<sup>1</sup>, Stockholms stads vision *Ett Stockholm för alla*, det grundläggande allmännyttiga uppdraget och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Tre strategiska målområden och bolagets centrala hållbarhetsfrågor anger riktningen för förverkligandet av bolagets vision.

Ett starkt ledarskap och medarbetarnas delaktighet är förutsättningen för att nå uppställda mål. Familjebostäders värdegrund, EKAN, med ledorden Engagemang, Kundfokus, Affärsmässighet och Nytänkande är kompassen i det dagliga arbetet och ger medarbetarna stöd att verka för ett starkt varumärke; Modern, Professionell och Överraskande bra!



## STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN

Tre strategiska målområden, alla med långsiktiga mål, hjälper bolaget att inrikta och prioritera arbetet.

### Tillväxt

De närmaste åren ska bolaget påbörja 1 000 hyresrätter per år. En utmaning som kräver stabil ekonomi, engagerade medarbetare, effektivisering av arbetssätt och ökad produktivitet.

<sup>1</sup> Våra ägardirektiv finns att läsa på [www.stockholm.se/budget](http://www.stockholm.se/budget)



## Stadsutveckling och social hållbarhet

Familjebostäder är en aktiv och närvarande fastighetsägare som tar stort ansvar för att med olika verktyg och samarbeten bidra till utvecklingen av en trygg och hållbar stad.

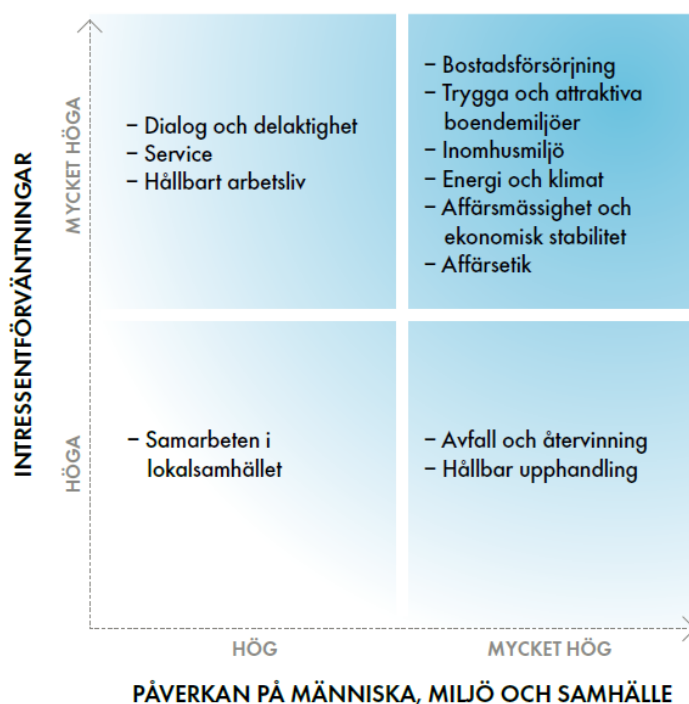
## Klimat och miljö

Bolaget arbetar för att bli klimatneutralt i den egna förvaltningen och verksamheten. Det innebär fokus på energianvändning, förnybara energikällor och insamling av matavfall.

## VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Familjebostäder arbetar aktivt och långsiktigt för en bättre miljö, ett bättre samhälle och bättre livsvillkor för stadens invånare. Under 2017 har detta förtydligats och strukturerats genom att bolaget nu redovisar hållbarhet utifrån GRI Standards, Global Reporting Initiativ.

Bolagets sex väsentliga hållbarhetsfrågor har identifierats och prioriterats utifrån en analys av vad som är våra intressenters viktigaste frågor utifrån våra dialoger och hur de påverkar människa, miljö och samhälle. Uppföljning görs med hjälp av de indikatorer som finns listade i GRI index på sidan 25-27.



## HÅLLBARHETSARBETET

Utveckling och uppföljning av hållbarhetsfrågorna är en naturlig del av bolagets strategiska arbete. De identifierade väsentliga hållbarhetsfrågorna kopplas till respektive strategiskt målområde:

*Tillväxt:* Bostadsförsörjning samt Affärsmässighet och ekonomisk stabilitet

*Stadsutveckling och social hållbarhet:* Trygga och attraktiva boendemiljöer samt Affärsetik

*Klimat och miljö:* Energi och klimat samt Inomhusmiljö



# Familjebostäder finns för stockholmarna

*Dagens 19 215 hyresrätter ska bli flera. Med 1 000 påbörjade hyresrätter årligen utökar vi våra möjligheter att erbjuda stockholmarna hem i trygga och attraktiva miljöer.*

Vi utvecklar projektidéer i anslutning till våra befintliga fastigheter, via markanvisningar i stadsutvecklingsområden och genom förvärv av mark. Arbetet styrs av en ackvisitionsplan för att säkerställa att projektutvecklingen sker systematiskt och i linje med Stockholms översiktsplan.

En del i bolagets nyproduktion är Stockholmhusen, stadens satsning för att i hög takt bygga kostnadseffektiva hyresrätter. Satsningen innebär seriellt byggande av hus som uppfyller högt ställda krav på god arkitektur, energianvändning och tillgänglighet. Den stora volymen stödjer även branschens utveckling av tidseffektiv och kvalitativ bostadsproduktion.

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

## **HÅLLBART BYGGANDE**

Att staden växer påverkar stadsbilden, miljön och alla oss som lever här. En ansvarsfull planering som tar hänsyn till olika intressen är därför viktig. Hänsyn tas till kulturhistoriska värden, befintlig natur, tillgänglighet samt byggets och materialvalens påverkan på miljö och människa. I markanvisningsförfarandet finns även krav på grönytefaktor, dagvattenstrategi och ekosystemtjänster.

Det nationella målet om materialåtervinning och återanvändning av ickefarligt bygg- och rivningsavfall ska nås och är en utmaning för branschen. Bolaget ställer inte bara höga krav på de material som används vid uppförandet av nya fastigheter utan också hur mycket byggavfall som får genereras och hur stor andel som måste sorteras. Detta följs upp vid slutbesiktning genom ett energi- och miljöprestandaindex (EMP). För att utveckla arbetssättet för detta sker en utvecklingsatsning i ett utvalt nybyggnadsprojekt åren 2018-2021.

## **HEM FÖR ALLA**

I planeringen av nya bostäder kartläggs efterfrågan av olika lägenhetsstorlekar, så att nyproduktionen bidrar till det befintliga bostadsutbudet. Bostäder för unga och studenter är prioriterade men även större lägenheter byggs för att familjer, kompiskollektiv och andra konstellationer ska kunna finna ett hem i flerbostadshus. Bolaget tar ett bostadssocialt ansvar genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter och lägenheter inom Bostad Först. Vi bistår även staden i åtagandet att bereda boende för nyanlända genom att tillhandahålla temporära bostäder till Stockholms bostadssociala resurs, SHIS Bostäder.

## LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Ett systematiskt och välplanerat underhåll är viktigt i bolagets strävan att långsiktigt erbjuda bostäder med god kvalitet. Inventeringar genomförs och prioriteras med hänsyn till myndighets- och miljökrav. Underhållsåtgärderna genomförs med målsättningen att bibehålla eller öka fastighetens kvalitet samt att minimera de störningar i boendemiljön som underhållsprojekt innebär.

Bolaget har avtal med Hyresgästföreningen om HLU, hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll. Avtalet ger hyresgästerna rätt till underhåll med bestämda tidsintervaller, till exempel målning och nya vitvaror.

Hyresgäster som inte vill ha underhåll får en rabatt på januarihyran varje år. De hyresgäster som önskar tidigarelägga underhåll kan göra det mot en engångskostnad. Systemet ger god kontroll av underhållsbehovet och en stabil frekvens av åtgärder vilket ger en generellt god lägenhetsstandard i beståndet. Som komplement finns tillvalsprodukter att beställa mot kostnad, till exempel köksluckor, säkerhetsdörrar och ett utökat vitvaruutbud.

	2017	2016	2015
Antal färdigställda lägenheter (st)	170	42	86
Antal påbörjade lägenheter (st)	478	531	479
Antal färdigställda studentbostäder (st)	86	0	0
Antal lägenheter i produktion (st)	973	644	162
Investering i nyproduktion (mnkr)	920	585	448
Investering i underhåll och ombyggnad (exkl. inre underhåll, tillval och resultatfört underhåll) (mnkr)	325	282	197
Resultatfört underhåll inkl. HLU och tillval (mnkr)	93	93	89
Totalt antal lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling (st)	1 491	1 013	1 070

## FASTIGHETSBESTÅNDET

### Bostäder

Bolaget har sitt största fastighetsinnehav i södra Stockholm, med tyngdpunkt i Farsta och Farsta Strand. Störst innehav på nordvästra sidan finns i Rinkeby och i innerstaden på Södermalm. Tvårumslägenheter är i majoritet i beståndet. Innehavet innefattar fastigheter i alla stadens årsringar, men med en tonvikt på fastigheter uppförda åren 1945–1959. Andelen nyproducerade lägenheter kommer att öka under de kommande åren. Vid årets slut hade Familjebostäder 19 215 lägenheter i sitt bestånd och vår projektportfölj omfattar närmare 5000 byggrätter.

### Lokaler

Familjebostäders lokaler är i första hand belägna i anslutning till bostadsfastigheter. Vi äger också centrumanläggningar, bland annat i Gubbängen och Årsta samt vid det nya Rinkebystråket. Våra lokaler möjliggör inte bara arbetstillfällen, utan också ett aktivt förenings- och kulturliv som ger ett liv mellan husen. Vid årets slut hade Familjebostäder 2 176 lokaler varav 968 kommersiella lokaler.

# Familjebostäder har god ekonomi

*Familjebostäders fastighetsinnehav är en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. Vår verksamhet ska bedrivas ansvarsfullt och vara långsiktigt lönsam, vilket skapar trygghet för alla våra intressenter.*

## RESULTAT

En stabil ekonomi är avgörande för att fortsatt bygga och förvalta stockholmarnas bostäder. Familjebostäder bedrivs med ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer. Utdelning sker i enlighet med Allbolagstiftningen 3§ och under 2017 har i princip hela bolagets resultat stannat i bolaget för investering i nya bostäder.

Investeringar i nyproduktion samt om- och tillbyggnad sker med marknadsmässig avkastning via eget- och upplånat kapital. Bolaget har även ett positivt kassaflöde från löpande verksamhet som bidrar till investeringskraften.

## AVKASTNING

Avkastning på det totala kapitalet uppgår 2017 till 2,7 procent vilket är i linje med bolagets strategiskt långsiktiga mål.

## SOLIDITET

Den synliga soliditeten är över 60 procent och den justerade soliditeten (lånat kapital i relation till marknadsvärde) ligger över 70 procent. Soliditeten är därmed god och skapar möjlighet för tillväxt. Investeringarna i nyproduktion kommer att vara positiva för bolagets ekonomiska utveckling även om soliditeten på kort sikt minskar.

## MARKNADSVÄRDE

Varje år värderar Familjebostäder sitt fastighetsbestånd. Under 2017 ökade marknadsvärdet till 35 500 miljoner kronor vilket innebär en värdeökning med 5 procent i befintligt bestånd. Värderingen har utförts av Familjebostäder och NAI Svefa genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod.

## DRIFTNETTO

Inom fastighetsbranschen är driftnetto per kvadratmeter ett vanligt mått på lönsamhet och ett vedertaget nyckeltal för jämförelse mellan fastighetsbolag. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader, har ökat de senaste åren till följd av en aktiv fastighetsförvaltning, energibesparande åtgärder, effektiviseringar samt en större andel aktiverat underhåll.

	2017	2016	2015
Årets resultat efter skatt (mnkr)	228	245	259
Avkastning på totalt kapital (%)	2,7	2,9	3,0
Synlig soliditet (%)	61,5	63,6	64,3
Justerad soliditet (&)	71,3	72,0	71,5
Marknadsvärde (mnkr)	35 500	32 400	28 600
Driftnetto (kr/m <sup>2</sup> )	617	620	594

# Familjebostäder tar ansvar

*Hyreslägenheter är extremt eftertraktade i Stockholm. Med ett betydande fastighetsinnehav följer ett stort ansvar för att verksamheten bedrivs korrekt, transparent och med integritet.*

Årligen upprättas en väsentlighets- och riskanalys för verksamheten. Inom det affärsetiska området har uthyrning av bostäder och upphandling identifierats som de två viktigaste områdena.

## **RÄTTVIS UTHYRNING**

En trygg och rättvis bostadsmarknad bygger på korrekta hyresförhållanden. När efterfrågan på bostäder är stor är det viktigt att lägenheter kommer stockholmarna till godo på rätt sätt. Förmedling av bolagets hyresrätter sker via Bostadsförmedlingen i Stockholm, ett transparent och rättvist system där bostäder förmedlas efter kötid. Intern kontroll av uthyrningen genomförs för att säkerställa att bolagets rutiner och riktlinjer följs. Bolaget gör också insatser för att minimera oriktiga hyresförhållanden. Två personer arbetar heltid med utredningar avseende olaga andrahandsuthyrning. Vid förfrågningar om lägenhetsbyten görs också kontroller för att motverka handel med kontrakt och skenbyten.

## **UPPHANDLING OCH INKÖP**

Familjebostäder köper varje år produkter och tjänster för miljardbelopp. Bolaget har en kategoristyrd upphandlingsprocess som skapar goda förutsättningar för kontroll och avtalsuppföljning. Bolaget följer lagen om offentlig upphandling (LOU) och upphandlingar sker på ett sådant sätt att bolagets negativa ekologiska och sociala påverkan minimeras. Det innebär till exempel krav på miljögodkända produkter utifrån Byggarubedömningen och krav på goda arbets- och anställningsvillkor, fria från diskriminering. Större upphandlingar omfattar även krav på socialt ansvar som att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar.

## **KARTLÄGGNING AV LEVERANTÖRER**

Familjebostäder är en stor inköpare av varor och tjänster, huvudsakligen inom byggtreprenad, drift och underhåll. Under 2017 har bolagets tio största leverantörer kartlagts utifrån ekonomisk klassning, anmärkningar hos Skatteverket samt huruvida de har tagit fram en Hållbarhetsrapport och uppförandekod. Kartläggningen skapar en grund för vidare diskussion med leverantörerna om Familjebostäders krav. De tio största leverantörerna står år 2017 för över 60 procent av inköpsvolymen.

## **KOMMUNIKATION KRING ANTI-KORRUPTION**

Stockholms stads riktlinjer för mutor och representation gäller i bolaget och dessa har konkretiserats med hjälp av ett material som presenterats vid arbetsplatsträffar under hösten. Materialet har utgått från stadens riktlinjer och kompletteras med exempel från Institutet mot mutors skrift *Farliga Förmåner* som också delats ut till bolagets chefer. Inför jul gick även ett brev ut till alla leverantörer. I brevet tackar vi för samarbetet samtidigt som vi avböjer alla former av julgåvor.

## KONSTATERADE INCIDENTER OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

### Intern kontroll av uthyrningen

Genom stickprovskontroller har 137 nytecknade hyresavtal granskats vilket motsvarar ca 7 procent av tecknade avtal för lägenheter under 2017. I granskningen har ingått kontroll av att beslutsunderlag och attester följer gällande rutiner och riktlinjer samt att avtalet med Bostadsförmedlingen efterlevs. Kontrollen visade att tillämpningen av reglerna för uthyrningen är tillfredsställande.

### Arbete med olaga andrahandsuthyrning

Arbetet med att motverka olaga andrahandsuthyrning har intensifierats under 2017. Det är ett viktigt arbete då illegal uthyrning inte sällan för med sig annan brottslighet. Arbetet har lett till att totalt 90 lägenheter har frigjorts för uthyrning via Bostadsförmedlingen.

### Intern kontroll av leverantörer

Under 2016 skickades hela leverantörsregistret till Skatteverket för kontroll. Uppgifter inhämtades om företagets skatteform, om det är registrerat som arbetsgivare och för mervärdesskatt samt om de har skatteskuld. Under 2017 har samma kontroll begärts av Skatteverket av de leverantörer som har haft fler än 5 fakturor under tiden januari – november. Denna granskning omfattade cirka 400 leverantörer. Utöver detta kräver Familjebostäder att byggentreprenörer gör motsvarande kontroll av underentreprenörer. En särskild kontroll och granskning har införts av skannade fakturor där beloppet överstiger 500 000 kronor. För att förstärka den dagliga kontrollen av betalningsfiler använder bolaget en tjänst som indikerar om betalning sker till företag som saknar F-skatt, har skulder hos Kronofogden eller där personer i ledande ställning har näringsförbud. Även betalningar till misstänkta bluffföretag samt dubbelbetalningar och betalningar som är orimligt stora stoppas. Dessa behöver hanteras manuellt för att gå vidare till betalning.

	2017	2016	2015
Andel medarbetare utbildade i anti-korruption (%)	100	i.e.	i.e.
Andel kontrollerade kontrakt vid bostadsuthyrning (%)	7	5	5
Påbörjade utredningar av olaga andrahand (st)	172	122	157
Avslutade utredningar av olaga andrahand (st)	204	157	213
Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (st)	90	68	77
Total inköpsvolym (mdkr)	2,1	1,7	1,4

i.e. Statistik finns ej tillgänglig



# Familjebostäder bryr sig om

*På Familjebostäder arbetar vi kontinuerligt tillsammans med våra samarbetspartners för att förbättra hyresgästernas förutsättningar att känna sig trygga i sina hem och bostadsområden.*

Bolagets tio förvaltningsteam har daglig närvaro i fastigheterna och ser till att snabbt åtgärda felanmälningar. Daglig rondering säkerställer att andelen felanmälningar hålls nere. Aktiv avtalsuppföljning av leverantörer inom städ- och marktjänster bidrar till en hög förvaltningskvalitet. För att öka tryggheten införs successivt digitala låssystem, rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen och förstärkt fasadbelysning.

## **FÖREBYGGANDE BRANDSKYDDSARBETE**

Familjebostäder bedriver ett omfattande systematiskt brandskyddsarbete enligt Lagen om skydd mot olyckor, som gäller för alla verksamheter. Bolaget arbetar långsiktigt och aktivt vilket innebär att vi, utöver det som lagstiftningen kräver, deltar i olika former av utvecklingsprojekt för att förebygga att bränder uppstår i hemmet. Brand är den händelse som förorsakar de största och svåraste skadorna på människor och egendom. För att nå ständiga förbättringar inom detta område följer vi noga utvecklingen och inför åtgärder inom både utbildnings-, teknik- och informationsområdena. Exempel på utvecklingsprojekt för att förebygga bränder är införandet av brand- och säkerhetsvärdar i Järva och söderort. Familjebostäder samarbetar här med Stockholmshem, Svenska Bostäder och Storstockholms brandförsvär. Konceptet Brandsäkert hem®-märkta fastigheter är standard i vår nyproduktion där den släckande spisvakten, utbildningspaket, brandsläckare och brandfilt ingår och ger ett mer brandsäkert boende.

## **INKLUDERANDE BOENDEMILJÖER**

För att kunna erbjuda boenden för alla genomförs ett systematiskt tillgänglighetsarbete i bolagets äldre bestånd. Trappstegshinder tas bort i samband med upprustningar och renoveringar. Kontrastmarkeringar görs i trapphus för att underlätta för hyresgäster med synnedsättning. Under en fyraårsperiod planerar vi att installera porttelefoner i fastigheter som inte redan har denna service. Inkluderande boendemiljöer i nyproduktion säkerställs. Bolagets byggstandard innehåller åtgärder för tillgänglighet som går utöver plan- och bygglagens bestämmelser.

## **GODA GRANNAR**

Grannarnas sätt att leva kan påverka upplevelsen av en trygg boendemiljö. Familjebostäders störningshandläggare fungerar som ett stöd när hyresgäster stör varandra eller hamnar i konflikt. Nattetid har hyresgästerna möjlighet att ringa en störningsjour som åker ut för att hjälpa till att skapa lugn och ro i fastigheterna.

## **VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE**

För den som fått svårigheter med att betala sin hyra kan konsekvenserna bli stora. Familjebostäder driver ett aktivt vräkningsförebyggande arbete där vi söker kontakt med hyresgäster som återkommande betalt sin hyra sent. Arbetet kan också innefatta betalningsplaner och samverkan med socialtjänst och stadsdelsförvaltning.



## LOKALA SAMARBETEN

I samarbete med fastighetsägarföreningar, stadsdelsförvaltningar och lokalt föreningsliv gör vi satsningar som främjar trygga och attraktiva bostadsområden. Vid trygghetsvandringar i olika konstellationer (med fastighetsägarföreningar, hyresgäster etc) identifieras otrygga platser vilka sedan åtgärdas, många gånger med enkla medel.

För att medverka till en meningsfull fritid för barn och unga arbetar bolaget aktivt med det lokala föreningslivet. En satsning görs sedan många år för hyresgästernas barn, med rabatterade sommarlovsaktiviteter inom kultur och idrott.

## ARBETSMARKNAD

Bolaget deltar i Stockholms stads årliga satsning på sommarjobb som ger ungdomar möjlighet till inkomst samt en värdefull introduktion till arbetslivet. Bolaget erbjuder också personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till praktik och arbetslivserfarenhet i ett samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen.

## TRYGGHET

Bolagets trygghetsarbete följs årligen upp i hyresgästenkäten. 2021 ska bolaget nå ett trygghetsindex om 82 procent. När hyresgästerna under våren 2017 besvarade enkäten uppgick trygghetsindex till 78,6 procent. Lägst betyg får förrådets säkerhet mot inbrott och högst betyg får personlig trygghet i trapphuset.

## ATTRAKTIVITET

Attraktiviteten följs upp genom hyresgästenkätens tre frågor om bostadsområdets trivsel. I 2017 års mätning ansåg 87,3 procent av de svarande hyresgästerna att deras bostadsområde är ganska eller mycket attraktivt.

	2017	2016	2015
Trygghetsindex	78,6	79,3	78,3
Attraktivitet	87,3	88,4	88,1
Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter	503	658	i.e.
Antal sommarungdomar som arbetat hos oss	91	80	80

i.e. Statistik finns ej tillgänglig 2015.

Samarbetsföreningar, sommarlovsaktiviteter	Samarbetsföreningar, övriga	
Akropol Basket	6 juni i Rinkeby	Mittiprickteatern
Bromma IF	Ett förenat Fagersjö	Musketörerna i Rågsved
Brommapojkarna	Farsta Ungdomsråd	Nya Rågsveds Folkets Hus
Djurskötsel Akalla	Fastighetsägare i Järva	Promenadteatern
Enskede IK	Hyresgästföreningens lokala föreningar	Qaran IF
Hammarby Friidrott	Järfälla Brottningsklubb	Rågsved Boxningsklubb
Husby Art Camp	Järva Filmfestival	Rågsveds Fastighetsägare
Hässelby SK Friidrott	Järva IKF	Rågsveds IF
Konstkollo Tensta	Järva Science	Seuki Fotbollsturnering
Rågsveds Boxningsklubb	LH Rågstantan	Shanta IF
Simklubben Neptun	LH Sjöfågeln	Stiftelsen Läxhjälp
Spårvägen Simförening	Läxhjälp Glömmingegränd	Tensta United IS
Vasalunds IF	Medborgarvärdar Rinkeby Kista	The Global Village (Politikerveckan i Järva)

# Familjebostäder erbjuder goda boenden

*Människor spenderar mycket av sin tid i det egna hemmet. Familjebostäder lägger stor vikt vid att säkerställa en god inomhusmiljö.*

## **GODKÄNDA BYGGMATERIAL**

Hus som byggs och lämnas vidare till kommande generationer måste vara hälsosamma. Därför ska alla material och kemikalier vara miljökontrollerade i enlighet med Byggvarubedömningen. Målet för 2018-2021 är att i nyproduktion öka andelen godkända byggvaror med sikte på 100 procent. För att begränsa användningen av miljö- och hälsofarliga produkter i daglig förvaltning följer bolaget upp ramavtalade leverantörer genom regelbundna revisioner och stickprovskontroller och eventuella avvikelser hanteras.

## **ÄLDRE BYGGNADER**

Bolaget äger hus som byggts under tidsepoker då dagens kunskap om byggmaterial saknades. I samband med renovering och ombyggnad genomförs inventeringar av byggmaterial för att identifiera hälso- och miljöfarliga ämnen såsom PCB och asbest. För att säkerställa en säker hantering av miljöfarliga ämnen finns rutiner för inventering, sanering och borttransport av farligt avfall. Krav ställs på företag som genomför sanering och hela saneringsprocessen följs upp.

## **SUND INOMHUSMILJÖ**

God ventilation är viktigt för en sund inomhusmiljö. Bolaget genomför i enlighet med lag- och myndighetskrav regelbundet kontroll av ventilationen (OVK) i alla byggnader. Nybyggda hus kontrolleras och därefter sker återkommande kontroller.

Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens metod för radonmätning och mäter alla lägenheter med direkt markkontakt samt 20 procent av övriga lägenheter. Under 2017 har bolaget genomfört mätningar i 165 fastigheter och under de kommande två åren kommer ytterligare 15 fastigheter att mätas. Vid förhöjda radonhalter informeras hyresgästerna och en åtgärdsplan görs för fastigheten.

## **DE BOENDES UPPLEVELSE**

I nyproduktion och vid stora ombyggnationer genomförs en enkät där hyresgästerna får svara på hur de upplever sin inomhusmiljö. Enkäten ställer frågor om temperatur, buller och luftkvalitet. 80 procent av hyresgästerna ska uppleva inomhusmiljön som bra för godkänt resultat. Enkätresultaten ligger till grund för åtgärder i fastigheten samt används som underlag i planeringen av nya projekt.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Andel fastigheter som klarar radonkravet (%)	90	90	88
Andel godkända Obligatorisk ventilationskontroll (%)	75	63	96
Nöjdhet i inomhusmiljöenkät (%)	85	94	88

# Familjebostäder värnar miljön

*Ett av bolagets strategiska mål är att nå klimatneutralitet i den egna förvaltningen och vi arbetar mot målet att uppnå en stad som är fri från fossilbränsle år 2040.*

## **MINSKADE KOLDIOXIDUTSLÄPP**

Bolagets klimatpåverkan utvärderas årligen genom uppföljning av verksamhetens koldioxidutsläpp. Beräkningarna görs enligt Stockholm stads beräkningsmodell och där ingår köp av fjärrvärme, fjärrkyla, el och bränsleanvändning från företagets bilar.

Fjärrvärmeleverantörens produktionsmix, det vill säga vilka bränslen som används för produktion av fjärrvärme, har en stor påverkan på koldioxidutsläppen. Därför har bolaget ett samarbete med Fortum Värme där vi i en förstudie tillsammans utvecklar en metod som minskar behovet av kol- och oljetillskott i fjärrvärmeanläggningarna vid effekttoppar. Det är ett projekt som har potential att ge stor positiv effekt på Stockholms samlade utsläpp av koldioxid.

## **KLIMATNEUTRALT I EGEN VERKSAMHET**

Familjebostäder har ett mål om att nå klimatneutralitet i den egna förvaltningen år 2021. Det innebär att nettoutsläppet av växthusgaser helt ska försvinna. För att uppnå klimatneutralitet arbetar bolaget i tre steg; Minskat energibehov, minskade utsläpp genom ökad användning av förnybar energi och utsläpp som inte kan elimineras ska kompenseras. Utsläppen som omfattas är produktion av inköpt energi (el, fjärrvärme, fjärrkyla) och egenproducerad energi (till exempel solenergi och vindenergi från egna anläggningar). Utöver detta ingår transporter inom förvaltningen av fastigheterna.

Familjebostäder ska öka den installerade ytan för egen förnybar energiproduktion med 50 procent under perioden fram till 2019. Det görs genom att installera solceller och solfångare i nyproduktion och ombyggnad. 100 procent av köpt el är märkt Bra Miljöval (Naturskyddsföreningen).

## **MINSKAD ENERGIANVÄNDNING**

Fastigheternas energianvändning är bolagets mest betydande miljöaspekt. Bolaget arbetar aktivt utifrån en energistrategi för att minska energianvändningen i såväl befintligt fastighetsbestånd som i ny- och ombyggnation. Det långsiktiga energimålet fram till 2021 är att byggnadernas energibehov ska minska med minst 12 procent till 140 kWh/kvm/år.

I nyproduktion ska energianvändningen vara högst 55 kWh/kvm/år köpt energi och vid stora ombyggnader ska energianvändningen i stadens byggnader reduceras med som lägst 30 procent.

För energieffektivisering arbetar bolaget på bred front med en mix av effektivare värmesystem, ventilation med värmeåtervinning samt tilläggsisolering av fasader. En genomgående energikartläggning av samtliga fastigheter utförs 2017-2019 för att fastställa energiprestanda och ta fram åtgärdsförslag.

## MILJÖMÅL FÖR NYPRODUKTION

För att nå uppställda energimål ställs höga krav på nyproduktionen. Miljömålen utvärderas och följs upp vid slut- och garantibesiktning via ett energi- och miljöprestandaindex (EMP). Vid slutbesiktning ligger fokus på giftfritt byggande medan garantibesiktningen fokuserar på minskad klimatpåverkan och god inomhusmiljö. Under 2017 påbörjades projektering för bolagets första fastighet utifrån certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå Guld.

Forskning visar att en nyproducerad byggnad med låg energianvändning orsakar lika mycket klimatpåverkande utsläpp vid produktionsfasen som vid 50 års drift. Därför har Familjebostäder deltagit i ett utvecklingsprojekt, finansierat av Vinnova, och provat en klimatkalkyl, Livscykelanalys, för att beräkna klimatpåverkan för byggnadsmaterialen i ett nyproduktionsprojekt. Med detta beräkningsverktyg kommer bolaget framöver att sätta mål för att reducera produktionsfasens klimatpåverkan i nyproduktion.

## AVFALLET SOM RESURS

Ökad insamling av matavfall bidrar till ökad biogasproduktion vilket minskar stadens klimatpåverkan. Stockholms stads mål är att år 2020 ska minst 70 procent av allt matavfall samlas in. Familjebostäder bidrar med fortsatt utbyggnad av insamlingssystem, parallellt med kunskaps- och attitydpåverkande åtgärder för att öka hyresgästernas utsortering. I nyproduktion prioriteras matavfallssortering och när hyresgästerna flyttar in finns sorteringsutrustning redan på plats under diskbänken. Förutom matavfall har de flesta hyresgästerna möjlighet att sortera grov- och elavfall, småbatterier, tidningar samt glas. I nyproduktion arbetar bolaget efter en byggstandard som anger vilka källsorteringsfraktioner som ska prioriteras.

## STYRNING AV MILJÖARBETET

Bolagets miljöarbete styrs av nationella miljömål, Stockholms stads miljöprogram och bolagets egen miljöpolicy och energistrategi. För att säkerställa arbetssätt som ger ständiga förbättringar är bolaget miljöcertifierat och har under 2017 uppdaterat till SS-EN ISO 14001:2015. I enlighet med miljöledningssystemets struktur och rutiner planeras och följs bolagets betydande miljöpåverkan. En miljöplan upprättas årligen med utgångspunkt i en risk- och väsentlighetsanalys. Stickprovskontroller genomförs regelbundet och systematiskt. Utbildning i miljöledningssystemet genomförs för alla nyanställda och för nyckelpersoner genomförs informationsträffar om aktuella miljöfrågor minst fyra gånger per år. I miljöarbetet tas också hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet för anställdas eller kunders hälsa.

	2017	2016	2015
Energianvändning (MWh)	243 900	247800	230700
Energiintensitet byggnader (kWh/m <sup>2</sup> )	160,1	159,7	161,3
Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO <sub>2</sub> e/år )	74,9	57,1	66
Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CO <sub>2</sub> e/år)	20 475	20 802	19 833
Insamlat matavfall (ton/år)	98,1	86,2	72,1

# Våra medarbetare

*Familjebostäders medarbetare är grunden till bolagets utveckling och framgång. Vår verksamhet ska präglas av ett öppet och inkluderande arbetsklimat samt av ett starkt ledarskap som främjar personlig utveckling, nytänkande och medarbetarnas delaktighet. Bolaget erbjuder meningsfulla jobb på ett företag i utveckling.*

## **ETT VIKTIGT JOBB**

Familjebostäder ska de kommande åren bygga 5000 nya hyresrätter. I detta arbete har bolaget behov av specialistkompetens inom många yrkesområden.

Kompetensförsörjningen säkerställs genom ett starkt arbetsgivarvarumärke och under 2017 har ett arbete inletts för att tydliggöra bolagets erbjudande till nuvarande och framtida medarbetare. Genom samarbete med skolor, och genom att erbjuda trainee- och praktikplatser, vill bolaget locka fler unga till de många varierade yrkena inom fastighetsbranschen.

## **ETT GOTT LEDARSKAP OCH MEDARBETARSKAP**

Den snabba förändringstakten och vår tillväxt ställer krav på utveckling av företagskultur, ledarskap och medarbetarskap. Våra ledare är nyckelpersoner i detta förändringsarbete. Med målet att stärka bolagets chefer i sitt ledarskap har vi under året upphandlat en partner för att tillsammans med oss genomföra en flerårig satsning på ledarutveckling.

Alla medarbetare ska aktivt kunna bidra till bolagets framgång och utveckling. Detta möjliggörs genom en ständigt pågående dialog där nya idéer tillvaratas med kundens bästa i fokus. Under året har vi utvecklat processer för ett resultatorienterat arbetssätt med en tydlig utgångspunkt i bolagets värdegrund och varumärke. Regelbundna arbetsplatsträffar skapar struktur för dialogen och medarbetarnas inflytande. Arbetsplatsklimatet mäts årligen i en medarbetarenkät och resultatet utgör underlag för såväl bolagsövergripande som enhetsvisa handlingsplaner.

## **JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS**

Familjebostäders arbete med jämställdhet och mångfald utgår från bolagets fortlöpande och systematiska arbetsmiljöarbete, den gällande lagstiftningen och stadens styrdokument. En viktig del i utvecklingen av vårt arbete för att säkerställa mångfald och likabehandling är den modell för kompetensbaserad rekrytering som under året införts i bolaget. En utbildning i modellen har genomförts för bolagets chefer, och stödmaterial har tagits fram. Lönekartläggning samt uppföljning med hjälp av frågor i medarbetarenkäten är ytterligare en del i det löpande arbetet för att säkerställa en jämställd arbetsplats.

## **GOD ARBETSMILJÖ**

Vi har ett löpande och systematiskt arbetsmiljöarbete där bolagets arbetsmiljöpolicy beskriver inriktningen för hur vi åstadkommer en långsiktigt effektiv verksamhet, som innebär en god fysisk och psykisk hälsa samt trivsel och arbetstillfredsställelse för samtliga anställda.

Under 2017 har en ny överenskommelse med de fackliga organisationerna om enklare och tydligare ramar för flextider arbetats fram. Avtalet innebär en ökad möjlighet att styra arbetstiden utifrån individens, gruppens och verksamhetens behov.

Frisknärvaron är 94,6 procent jämfört med 93,5 procent 2016. Vi bedriver ett aktivt och långsiktigt hälsoarbete som omfattar både stadigvarande friskvårdsförmåner och enskilda satsningar. Alla anställda har tillgång till en sjukvårdsförsäkring som ger möjlighet att vid behov snabbt komma i kontakt med specialistvård.

En av våra viktiga arbetsmiljöfrågor gäller hot och våld mot personalen. I detta arbete har vi en policy för riskhantering, en handlingsplan trygghet och säkerhet, en checklista för inkommande hot samt en handlingsplan för hur medarbetarna ska agera i en akut situation. Utbildningar erbjuds medarbetare som i sin yrkesroll har behov av dessa.

### MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Bolaget ska motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen liksom i kontakten med bolagets kunder. I hyresgästundersökningen 2017 angav 98 procent av de som besvarat enkäten att de inte upplevt sig diskriminerade. Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling och sexuella trakasserier beskriver hur anmäld förekomst på arbetsplatsen ska hanteras. När det gäller uppförande i kontakten med våra kunder används vid upphandlingen av tjänsteleverantörer verktyg som antidiskrimineringsklausul samt uppförandekod.

Professionellt bemötande gentemot alla människor, oberoende av behov, är en förutsättning för delaktighet. I tillgänglighetsarbetet utgår bolaget från stadens program för ökad delaktighet. Förutom att undanröja fysiska hinder ska vi också genomföra vår dagliga verksamhet så att den blir tillgänglig för alla och därför har olika bemötandeutbildningar genomförts under åren.

	2017	2016	2015
Antal tillsvidareanställda vid årsslut (personer)	301	282	282
Varav kvinnor	122	118	121
Varav män	179	164	161
Antal kvinnor i styrelsen (personer)	6	7	7
Antal män i styrelsen (personer)	8	7	7
Antal kvinnor i ledningsgrupp (personer)	5	4	4
Antal män i ledningsgrupp (personer)	2	2	2
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal (%)	100 %	100 %	100 %
Frisknärvaro (%)	94,7 %	93,5 %	96 %

# Vår organisation och styrning

## ORGANISATION

På *VD-staben* finns kompetens inom juridik och internkontroll samt enheter för IT och miljö.

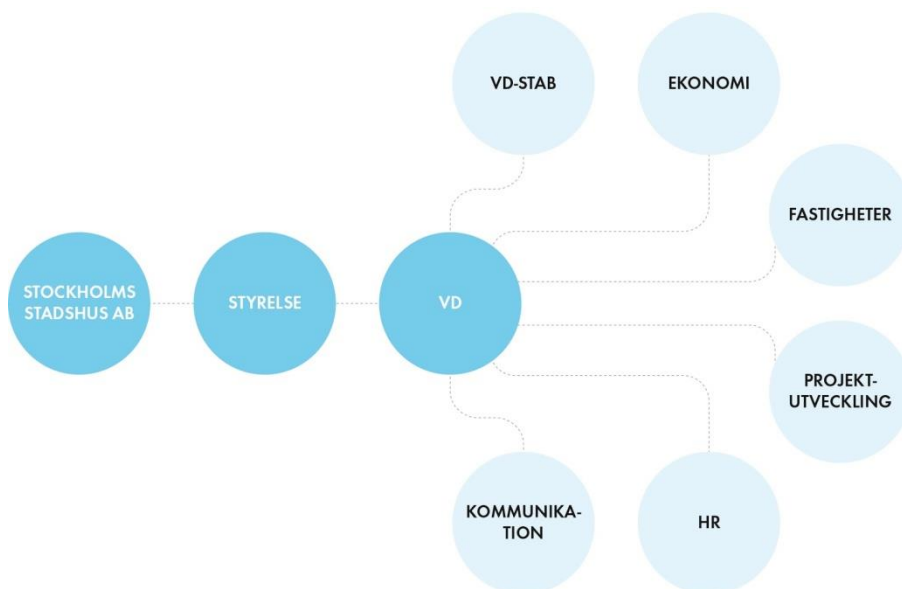
Inom *Ekonomiavdelningen* ryms funktionerna controlling, redovisning, analys och värdering, inköp och upphandling.

På *Fastighetsavdelningen* finns funktioner för drift, säkerhets- och trygghetsfrågor, 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 underhålls- och ombyggnadsprojekt. Här finns även ansvaret för byggstandard och teknisk expertkompetens.

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

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



## STYRELSE OCH ÄGARE

Familjebostäders styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter. Under 2017 har styrelsen haft sju möten. Hur väl bolaget uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Stockholms Stadshus AB i samband med tertialbokslut samt i den årliga revision som Stockholms stad genomför av verksamheten.



Styrelsen har per 2017-12-31 följande sammansättning:

Ann-Margarethe Livh, ordförande (V)  
Christina Elffors Sjödin, vice ordförande (M)  
Arvid Vikman, ledamot (S)  
Åsa Odin Ekman, ledamot (S)  
Ray Zegarra, ledamot (MP)  
Mikael Lind, ledamot (M)  
Ewa Samuelsson, ledamot (KD)  
Thomas Högberg, suppleant (S)  
Jenny Storm Gillberg, suppleant (S)  
Daniel Gustafsson, suppleant (MP)  
Lars-Erik Backman, suppleant (V)  
Peter Lundberg, suppleant (M)  
Marcus Hartmann, suppleant (M)  
Hanna Gerdes, suppleant (L)

### **FÖRETAGSLEDNING**

Familjebostäders VD är sedan 2015 Anette Sand. Ledningsgruppen består utöver VD av avdelningscheferna för Fastighet, Projektutveckling, VD-stab, Ekonomi, HR och Kommunikation. Styrmodellen utgår från bolagets strategi, målområden och hållbarhetsfrågor och görs operativt via uppdragskort från VD vidare till avdelnings- och enhetschefer. Uppdragen konkretiseras av varje enhet genom aktiviteter och nyckeltal. En sammanställning av måluppfyllelse görs vid tertiärrapportering och årsbokslut.

Företagsledningen har per 2017-12-31 följande sammansättning:

Anette Sand, VD, anställd 2015  
Erica Lawesson, Kommunikationsdirektör, anställd 2011  
Håkan Siggelin, Chef Projektutvecklingsavdelningen, anställd 2012  
Karin Jacobsson, Economichef, anställd 2015  
Lars Björk, Fastighetschef, anställd 1996  
Susanne Tiderman, Chef VD-staben, anställd 2014  
Therése Kjellgren, HR-Chef, anställd 2017

### **REVISIONER**

Familjebostäder genomgår varje år en ekonomisk revision som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmannarevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. En miljörevision genomförs inom ramen för ISO 14001.

### **INTERN KONTROLL**

Varje år upprättas en internkontrollplan med identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Internkontrollplanen följs upp en rapport till VD och styrelse i samband med årsbokslutet.

### **RISKHANTERING**

Familjebostäder gör årligen en riskanalys av de olika verksamheterna. Analysen ligger i sin tur som underlag för direkta åtgärder samt framtagande av riktlinjer och policyer. 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. Läs mer om bolagets risker och arbete för att motverka dessa:

- Miljö: Vi erbjuder goda boenden sid 17 samt Vi värnar miljön sid 18-19
- Sociala förhållanden och personal: Våra medarbetare sid 20-21
- Mänskliga rättigheter: Våra medarbetare sid 21
- Antikorrruption: Vi tar ansvar sid 13-14

#### **KRISHANTERING**

Familjebostäder har en säkerhetschef direkt underställd VD. Det finns även en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av nyckelpersoner inom bolagets olika verksamheter. Som en del i det förebyggande krishanteringsarbetet genomförs utbildningar och krisövningar inom bolaget och tillsammans med stadens övriga verksamheter. Alla incidenter och tillbud anmäls i Stockholms stads rapporteringssystem. Under 2017 har rutiner och riktlinjer uppdaterats. Krisledningssystemet bedöms fungera väl.

#### **STYRNING, UPPFÖLJNING OCH REVISION**

Styrelsen har tillsammans med bolagets verkställande ledning det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges ägardirektiv och beslut verkställs. Uppföljning av mål och indikatorer sker tertialvis till Stockholms Stadshus AB i ett för staden gemensamt ledningssystem, ILS.

Lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, granskar hur bolaget genomfört kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv. Auktoriserade externa revisorer granskar räkenskaperna och den finansiella informationen.

# GRI-Index

Hållbarhetsrapporten för AB Familjebostäder är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) internationella riktlinjer för hållbarhetsredovisning Standard. Årets hållbarhetsrapport är bolagets första. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsrapporten som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. För frågor kring Familjebostäders hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Susanne Tiderman på telefon 08-737 20 00.

Indikator	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning
<b>Organisationsprofil</b>			
102-1	Organisationens namn	AB Familjebostäder	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Erbjuda hem, bygga och förvalta hus, utveckla stad.	Sid 5
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Stockholm	
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet/-er	Sverige, Stockholms kommun.	Sid 22
102-5	Ägarstruktur och företagsform	Familjebostäder AB ägs av Stockholms Stadshus AB	Sid 22
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Stockholms kommun	
102-7	Den redovisande organisationens storlek		Sid 2
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön		Sid 20-21
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja		Sid 13
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	Inga förändringar har skett.	
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	Ekonomiska redovisningsprinciper finns i den legala årsredovisningen. I miljöarbetet tas hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet.	
102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	Miljöcertifiering enligt SS-EN ISO 14001:2015 Byggvarubedömningen	Sid 23, 17
102-13	Huvudsakligt medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	Fastighetsägarna (Järva och Rågsved). SABO, Euronet, Sweden Green Council.	
<b>Strategi</b>			
102-14	Uttalande från VD	VD-ord	Sid 4
<b>Etik och integritet</b>			
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande.	Värdegrund EKAN CSR-strategi Antagna policys och riktlinjer	Sid 8-9, 20-21

<b>Styrning</b>			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		Sid 22-24
<b>Kommunikation och intressenter</b>			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	Hyresgäster, Hyresgästförening, ägaren Stockholms stad, medarbetare, Stockholms förvaltningar, entreprenörer och leverantörer	Sid 6-7
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	100%	
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter		Sid 6
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		Sid 6-7
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter		Sid 6-7
<b>Tillvägagångssätt för redovisning</b>			
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter		Sid 3
102-46	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och ämnes/frågeavgränsningar		Sid 8-9
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga ämnen/frågor som identifierats		Sid 9
102-48	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	Ej aktuellt. 2017 är bolagets första Hållbarhetsrapport.	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	Ej aktuellt. 2017 är bolagets första Hållbarhetsrapport.	
102-50	Redovisningsperiod	2017	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	Ej aktuellt. 2017 är bolagets första Hållbarhetsrapport.	
102-52	Redovisningscykel	Ettårig	
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll		Sid 25
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core	
102-55	GRI-index		Sid 25-27
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande		Sid 28

## Redovisning av väsentliga hållbarhetsfrågor

### Bostadsförsörjning

203 103-1,2,3	Indirekt ekonomisk påverkan	Kommentar	Sidhänvisning
203-1	Infrastrukturinvesteringar och tillhandahållande av tjänster. Investeringar i prisvärt boende, subventionerade bostäder, allmänna rekreationsytor bevarande av historiska byggnader samt utbildning och vårdinrättningar i lokalsamhället.	Redovisning av bolagets nyproduktion samt förmedling av bostäder.	Sid 10-11

### Affärsräkenskaper och stabil ekonomi

Eget 103-1,2,3		Kommentar	Sidhänvisning
FB1	Avkastning på totalt kapital		Sid 12
FB2	Soliditet		Sid 12

### Affärsetik

205 103-1,2,3	Antikorruption	Kommentarer	Sidhänvisning
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicyer och rutiner		Sid 13-14
205-3	Konstaterade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder	Redovisning av Intern kontroll av uthyrningsverksamhet och leverantörer samt arbete med olaga andra hand	Sid 13-14

### Attraktiva och trygga boendemiljöer

Eget 103-1,2,3		Kommentar	Sidhänvisning
FB1	Trygghet	Sammanvägt trygghetsindex i hyresgästenkät	Sid 16
FB2	Attraktivitet	Sammanvägt index för attraktivitet i hyresgästenkät.	Sid 16

### Inomhusmiljö

416 103-1,2,3	Hälsa och säkerhet	Kommentar	Sidhänvisning
416-2	Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster.	Inomhusmiljö utifrån radon, ventilationskontroll, giftfria material.	Sid 17

### Energi och klimat

302 103-1,2,3	Energi	Kommentar	Sidhänvisning
302-1	Energianvändning inom organisationen		Sid 19
CRE1	Energiintensitet i byggnader		Sid 19
305	Utsläpp		
305-1	Direkta (Scope1) utsläpp av växthusgaser		Sid 19
305-2	Indirekta (scope 2 )utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning		Sid 19
6	Avfall		
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod		Sid 19

Stockholm den 20 februari 2018

Ann-Margarethe Livh  
Ordförande

Christina Elffors-Sjödin  
Vice ordförande

Åsa Odin Ekman

Ewa Samuelsson

Mikael Lind

Ray Zegarra

Arvid Vikman

Anette Sand  
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 2017 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### **Granskningens inriktning och omfattning**

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår 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 revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vårt uttalande.

### **Uttalande**

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 20 februari 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor