



2022

Hållbarhetsrapport



FAMILJEBOSTÄDER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2022 i siffror	3
VD Jonas Schneider: Vi står stadigt i oroliga tider.....	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	16
En stabil ekonomi i en utmanande tid.....	24
Tryggare bostadsområden – tryggare hem.....	28
Systematiskt arbete mot fusk.....	33
Hälsosamma hem och klimatsmart vardag	38
Minskad klimatpåverkan genom smartare energianvändning och klimatkalkyler.....	41
Våra medarbetare	44
Vår organisation och styrning.....	46
GRI-index.....	50

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. Familjebostäders huvudkontor finns i Hammarby sjöstad, Stockholm.

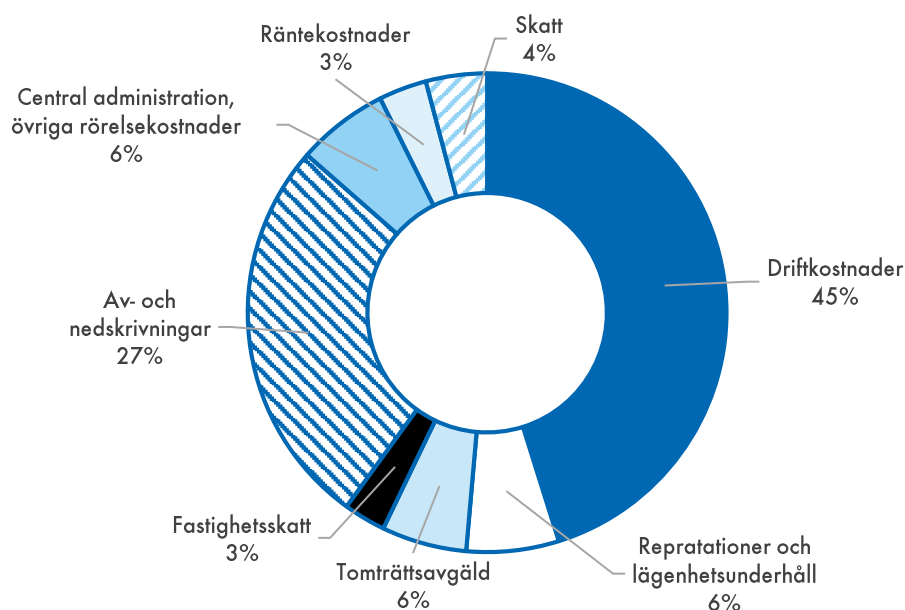
Denna hållbarhetsredovisning utgör Familjebostäders lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattar räkenskapsår 2022. Rapporten omfattar AB Familjebostäder och dess dotterbolag.

2022 i siffror

	2022	2021
Beståndet		
Fastigheternas marknadsvärde	48 947 mnkr	51 148 mnkr
Antal fastigheter	395	395
Antal lägenheter	20 948	20 556
Antal lokaler	2 452	2 320
Hysesintäkter bostäder	1 925 mnkr	1 828 mnkr
Hysesintäkter lokaler	248 mnkr	228 mnkr
Investeringar	1 684 mnkr	1 577 mnkr
Antal påbörjade lägenheter	404	238
Miljö		
Energianvändning (kWh/m ² , Atemp) *	103,3	109,4
Utsläpp av växthusgaser, ton CO ₂ e	17 159	19 507
Ekonomi		
Fastighetsintäkter	2 275 mnkr	2 151 mnkr
Driftnetto	706 kr/m ²	679 kr/m ²
Resultat efter finansiella poster	319	729 mnkr
Balansomslutning	20 302 mnkr	19 178 mnkr
Soliditet, synlig	54,2 %	56,1 %
Soliditet, justerad	68,8 %	70,5 %
Avkastning totalt kapital	1,9 %	4,1 %
Så tycker hyresgästerna		
Serviceindex	82,2	82,5
Produktindex	76,8	77,7
Medarbetare		
Antal anställda i medeltal	348	346

*korrigerig genom energiindex, uppvärmning och varmvatten

SÅ ANVÄNDS BOLAGETS INTÄKTER





VD Jonas Schneider: Vi står stadigt i oroliga tider

Familjebostäder har under 2022 trots tuffare ekonomiska förutsättningar fortsatt att bygga nya hyresrätter och stärka vårt underhåll. Ett ökat fokus på trygghetsarbetet i de områden där otryggheten är störst har gett resultat.

2022 inleddes med stora förhoppningar på återhämtning efter pandemi-åren, men den 24 februari stod vi istället inför ett krig i vårt närområde med fruktansvärt mänskligt lidande som följd. Året har därefter präglats av oro, stärkt beredskap, energikris, rekordinflation och kraftigt stigande priser. Med detta följer utmaningar för alla – både för våra hyresgäster och för oss som bolag.

Jag är stolt över alla medarbetare som ställt om, varit beredda att jobba både hårdare och mer effektivt för att servicen till våra hyresgäster ska bestå och för att våra byggprojekt ska fortsätta som planerat. Tack alla som gjort det möjligt!

BÄTTRE SERVICE OCH MER UNDERHÅLL

Vi har fortsatt att öka effektiviteten i vårt underhållsarbete. Tydligare prioriteringar och förändrade arbetssätt gör att vi får ut mer av varje satsad krona och kan genomföra nödvändigt underhåll i snabbare tempo. Under 2022 hade vi ett särskilt fokus på trygghetsåtgärder i allmänna utrymmen och i utemiljöerna. Ventilation, fönsterunderhåll för energieffektivisering och bättre inomhusklimat, renoverade miljöstugor för mer återvinning är exempel på underhåll som prioriterats under året.

Vi fortsätter att ha en hög kundnöjdhet i vår årliga kundenkät och allra högst värderar våra hyresgäster vår service via telefon, webb, e-tjänster och i mötet med våra husvärdar och reparatörer. Vår ambition är att bemöta varje hyresgäst snabbt, trevligt och professionellt. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

FLER NYA BOSTÄDER

Den ekonomiska utvecklingen slog hårt mot byggbranschen med kraftigt stigande priser. Det försvårar för planerad nyproduktion och för våra pågående projekt. Tack vare skickliga

projektledare har vi under året kunnat fortsätta bygga nya hyresrätter till stockholmarna. Vi hade inflyttning i nästan 400 nya lägenheter och vi påbörjade ytterligare drygt 400 nya hyresrätter.

Stockholmshusen fortsätter att vara det byggkoncept där vi kan bygga mer industriellt och kostnadseffektivt genom ett brett samarbete mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, stadens tekniska förvaltningar och privata entreprenörer. 125 nya hyresrätter i Stockholmshus stod klara vid Sunneplan i Farsta och ytterligare 35 i Bandhagen har inflyttning i början av 2023. Under året byggstartades ytterligare ett Stockholmshusprojekt med 148 hyresrätter i Bandhagen. Mörka moln tornar dock upp sig och redan höga byggpriser har blivit ännu högre, vilket gör det svårt att bygga till överkomliga hyror framöver. Kommande år sjunker byggtakten för att åter öka 2025 och vi behöver fylla på vår markportfölj för att klara de långsiktiga målen.

SYSTEMATISKT ARBETE ÖKADE TRYGGHETEN

Vi fortsatte att öka vårt trygghetsindex för fjärde året i rad. Trygghetsarbetet har integrerats mer i den dagliga tillsynen och utgår från övertygelsen om att snabbt åtgärdat klotter, skadegörelse och nedskräpning har en direkt effekt på känslan av närvaro och trygghet i ett bostadsområde.

Det område där tryggheten förbättrades mest var Rinkeby tack vare riktade insatser inom ramen för det systematiska utvecklingsarbetet på Järva. Ljusare portar, bättre skalskydd, tryggare källare och trapphus kombineras med satsningar på utemiljön, belysning och kameror. Tryggheten ökade även i våra övriga prioriterade områden – Farsta och Rågsved. Samarbetet med fastighetsägarföreningarna, stadsdelsförvaltningarna, polisen och föreningar bygger upp en långsiktig motståndskraft mot otryggheten. Vi fortsätter att satsa mest där behoven är störst.

Tack vare vårt förebyggande arbete och höga krishanteringsförmåga har vi stått väl rustade för att hantera den negativa samhällsutveckling som varit i form av skjutningar och sprängningar. Tillsammans med våra lokala samarbetspartners fokuserar vi på att återskapa ett lugn i våra bostadsområden i syfte att återerövra såväl den individuella som kollektiva känslan av trygghet.

LÄGRE ENERGIFÖRBRUKNING OCH HÖGRE KLIMATMÅL

Stigande elpriser har bidragit till att optimering av drift har prioriterats ytterligare. Totalt minskade vår energiförbrukning med 5,6 procent. Vår produktion av förnyelsebar energi ökade. Ytterligare 500 m² solceller installerades och vi producerade 750 000 kWh egen solel under året.

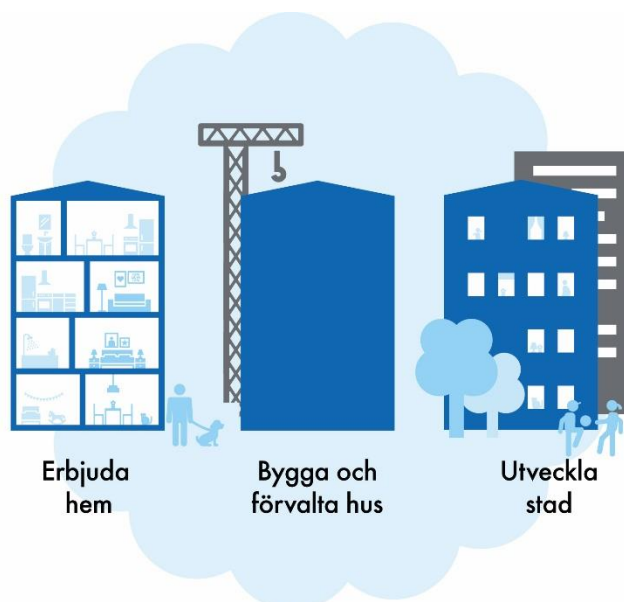
Ambitionsnivån för att minska utsläppen i nyproduktionen har höjts. Klimatberäkningar görs i samtliga projekt. Alla material ska vara giftfria, byggavfallet ska vara så litet som möjligt och återvinnas. Våra hyresgäster ska kunna lita på att Familjebostäder tar ansvar för miljö och klimat.

Familjebostäder står stadigt även i oroliga tider fram för allt tack vare engagerade medarbetare som trots förändrade ekonomiska förutsättningar har fortsatt att utveckla verksamheten för våra hyresgästers bästa.

Jonas Schneider, vd

Vi bidrar till ett hållbart Stockholm

Vårt mål är att skapa trivsamma, trygga miljöer, där människor mår bra. Det ska vara enkelt att leva hållbart och våra hyresgäster ska kunna lita på att vi är en hyresvärd som tar ansvar för att begränsa resursanvändning, minska utsläpp och utveckla områden så att den sociala sammanhållningen kan byggas stark.



Stockholm fortsätter att växa om än i långsammare takt. Bristen på bostäder är fortsatt stor med en kötid hos Bostadsförmedlingen på nio år. Därför fortsätter Familjebostäder att bygga nya hyresrätter. Under 2022 flyttade nya hyresgäster in i nära 400 av våra nyproducerade hyresrätter. Våra bostäder förmedlas rättvist via Bostadsförmedlingens gemensamma bostadskö i Stockholm. Under 2022 lämnade Familjebostäder 1 926 hyresrätter till Bostadsförmedlingen.

Familjebostäder är en av Stockholms största hyresvärdar. 100 anställda husvärdar, drifttekniker och förvaltare i tio förvaltningsteam sköter om våra fastigheter och ger service till våra hyresgäster. De finns i våra bostadsområden dagligen för att hjälpa till med stort och smått, så att både fastigheter, allmänna utrymmen och utemiljöer är i ordning. Vår nära förvaltning skapar grunden för trygghet och trivsel. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

TRYGGHETEN ÖKAR – KLIMATARBETET VÄXLAR UPP

Under 2022 fortsatte vi att utveckla vårt trygghetsarbete med fokus på de områden där otryggheten är som störst. Brottsförebyggande åtgärder på skalskydd, bättre belysning och tryggare utemiljöer är viktiga bidrag för att öka tryggheten. Trygghetsindex i vår årliga kundenkät ökade för fjärde året i rad. Det område där tryggheten förbättrades mest var Rinkeby, tack vare riktade insatser inom ramen för ett systematiskt utvecklingsarbete i Järva. Trygghetsarbetet går hand i hand med den dagliga tillsynen – att aldrig låta otrygga miljöer stå utan åtgärd under en längre tid.

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. Arbetet med återbruk behöver stärkas

för att bidra till en mer cirkulär ekonomi. Ytterligare pilotprojekt pågick under 2022, med bland annat återbruk av stål.

Under 2022 minskade energiförbrukningen med 5,6 procent. Över 6 000 termostater installerades i trapphus och allmänna utrymmen för att kunna sänka temperaturen utan att det påverkar inomhusklimatet hos våra hyresgäster. Ytterligare 500 m² solceller installerades och vi producerade 750 000 kWh solenergi under året.

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. Ett projekt för att snabbt bygga ut möjligheten för fler av våra hyresgäster att ladda elbilar inleddes under året.

Familjebostäder nominerades för första gången till Sustainable Brand Index, Europas största oberoende varumärkesstudie om hållbarhet. Där mäts varumärken utifrån hur hållbara svenska konsumenter upplever att de är, både utifrån miljöfrågor och socialt ansvar.

ETT LEVANDE STOCKHOLM

Hyresrätten har en självklar plats tillsammans med bostadsrätter, villor och radhus för en fungerande bostadsmarknad för olika faser i livet. För att stärka näringslivet i staden och fortsätta attrahera företag till Stockholm krävs en 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. Familjebostäder fortsätter att planera för en fortsatt hög byggtakt även kommande år.

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. Under 2022 gick två av våra stadsutvecklingsområden där Familjebostäder är en av de största fastighetsägarna, Älvsjöstaden och Drevvikshöjden, in i sin slutfas.

AGENDA 2030 – FN:S GLOBALA MÅL

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



Vår strategi för en hållbar utveckling

Familjebostäder vill vara ett föredöme för det hållbara samhällsbygget. Vår hållbarhetsstrategi tydliggör hur hållbarhet ska genomsyra all verksamhet, systematiskt och samordnat. Samtliga övergripande bolagsmål har kopplingar till såväl Agenda 2030 som till bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor.

I strategin identifieras fyra framgångsfaktorer: tydlig styrning, samverkan, analys och kunskap samt innovation och utveckling. Sedan strategin antogs har hållbarhetsfrågorna positionerat sig starkare i bolaget. Både individuell och gemensam kunskap har utvecklats, vilket inneburit att hållbarhetsfrågorna har integrerats i fler delar av bolagets verksamhet. Bland annat har en ny kalkylmodell för hållbara investeringar tagits fram. Också styrningen och vår samverkan utvecklas, en viktig del är vår satsning på att utveckla och styra verksamheten i processer istället för utifrån funktion.

Familjebostäders affärsplan för 2023 har nio övergripande mål inom fyra strategiska målområden: Stadsutveckling och förvaltningskvalitet, social hållbarhet och trygghet, klimat och miljö samt ledarskap och medarbetarskap. Här presenteras mål och utfall för 2022.

MÅL OCH RESULTAT

Stadsutveckling och förvaltningskvalitet

Målbeskrivning	Mål 2022	Utfall 2022
Antal färdigställda nya lägenheter	400	392
Serviceindex	83,8	82,2
Överskottsgrad	46,7	46,3

En av våra väsentliga hållbarhetsfrågor är samhällsnytta och vårt viktigaste bidrag är att fortsätta ta ansvar för bostadsförsörjningen. Vi bygger och förvaltar hyresrätter som är tillgängliga för alla genom Stockholms bostadsförmedling. Alla våra bostäder förmedlas rättvist. I det allmännyttiga syftet ligger ett långtgående samhällsansvar för både klimat, miljö och människors trygghet. Genom att arbeta för hållbara boendemiljöer, minskar vi vår klimatpåverkan och ökar tryggheten, samtidigt som driftskostnaderna sjunker och fastighetsvärdena på sikt växer. Det är avgörande för fortsatta investeringar och en hållbar ekonomi. Hållbarhet och affärsnytta går för oss hand i hand.

Social hållbarhet och trygghet

Målbeskrivning	Mål 2022	Utfall 2022
Trygghetsindex	81	79,9

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. Trygghet bidrar till en ökad tillit människor emellan, vilket skapar en ökad sammanhållning som stärker det gemensamma ansvarstagandet för bostadsområdenas utveckling.

Säkerhetsåtgärder för att minska risken att utsättas för brott och öka tryggheten i gemensamma utrymmen i och omkring husen är prioriterat. 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. Under hösten 2021 inleddes ett förändrat arbetssätt för att öka tryggheten på Järva och vi kan bland annat notera att trygghetsindex i Rinkeby ökade från 68 till 74 under 2022. Trygghetsindex ökade i hela bolaget för fjärde året i rad, men nådde inte årets mål.

Klimat och miljö

Målbeskrivning	Mål 2022	Utfall 2022
Energianvändning kWh/kvm (Atemp)	108,2	103,3
Utsläpp koldioxid (ton CO ₂ e)	17 500	17 159
Andel hushåll med tillgång till matavfall	85 %	82 %

Familjebostäder har ambitiösa klimatmål som framför allt nås genom en minskad energianvändning. Bolagets övergripande utsläppsmål mäter totala faktiska utsläpp. Ett relativt varmt år, minskad energianvändning och minskade utsläpp från uppvärmningen av våra fastigheter bidrog till minskade utsläpp 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 2022	Utfall 2022
Medarbetarskapsindex	84	84
Ledarskapsindex	84	88

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 OCH KOMPETENSFÖRSTÄRKNING

I linje med strategin bildades ett hållbarhetsråd under 2020. Rådet består av medarbetare från hela bolaget och är ett öppet och frivilligt forum där den som vill får delta. Syftet med rådet är att vara ett forum för samverkan och kunskap i hållbarhetsfrågor. Det fanns också behov av att skapa strukturer för erfarenhetsåterföring och analys. Under 2022 träffades rådet två gånger och under hösten uppdaterades bolagets intressent- och väsentlighetsanalys med stöd av medarbetare i rådet.

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 i husen, allmänna utrymmen och omkringliggande utemiljö. Samarbeten och samverkan med andra parter är en framgångsfaktor. Genomföra så kallade trygghetspaket och säkerhetslösningar med stärkt skalskydd, kameror och ljudstörare mm.	Trygghetsindex	 
Minskad klimat- och miljöpåverkan	Minska bolagets klimat- och miljöpåverkan genom bland annat driftoptimering av våra fastigheter, minskad värmeanvändning, byggmaterial med lägre klimatavtryck och minskad mängd byggavfall. 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 attrahera, rekrytera, introducera och utveckla befintliga och nya medarbetare.	Medarbetar-upplevelse Ledarskapsindex	 

Hyresgästerna är vårt främsta fokus

Familjebostäder finns till för våra hyresgäster. Vi vill att de ska trivas i sina hem, bostadsområden och med oss som hyresvärd. Det ska vara enkelt att bo hos oss. Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och vi månar om att Familjebostäder ska upplevas som en attraktiv arbetsgivare.

Familjebostäder har en rad intressenter som har identifierats av bolagets hållbarhetsråd i en väsentlighets- och intressentanalys. De berörs på olika sätt av Familjebostäders verksamhet. Några av våra intressenter är våra medarbetare, ägare och leverantörer, myndigheter, Hyresgästföreningen och allmänheten. I tabellen längre fram presenteras våra intressenter, hur vi för en dialog med varandra och vilka frågor som är i fokus.

Våra hyresgäster är vår viktigaste intressent. Hur de upplever sina hem, bostadsområden och oss som hyresvärd är en självklar utgångspunkt när vi utvecklar verksamheten.

Webbplats med fokus på hyresgästernas behov

Vårt mål är att förenkla vardagen för våra hyresgäster. Det ska vara enkelt att utföra tjänster digitalt när det passar våra hyresgäster, att få relevant information och nå oss vid behov. Under året hade familjebostader.com nära 1,4 miljoner besök, en ökning med 20 procent jämfört med året innan. Allt fler använder också Mina sidor och 92 procent av dem besöker webbplatsen via mobilen. På Mina sidor erbjuds flera e-tjänster, där de mest använda är tvättstugebokning och felanmälan. Det går också att se sina hyresavtal, se och beställa lägenhetsunderhåll samt göra intresseanmälan för parkeringsplatser.

Informationen på webbplatsen och funktionerna på Mina sidor uppskattas av mer än 90 procent våra hyresgäster, enligt årets kundundersökning. Samtidigt ser vi att endast 35 procent av felanmälingarna görs på Mina sidor. Många upplever att det är enklare att ringa till kundservice. I syfte att möta våra hyresgästernas behov och förväntningar genomfördes under året en behovsanalys som omfattade såväl enkätundersökning som workshops med hyresgäster. Som ett resultat av detta kommer vi under 2023 bland annat att arbeta för att erbjuda ännu mer relevant och personifierad information och skapa en lägre inloggningströskel för att nå dagliga funktioner. Ett mål är även att erbjuda enklare funktioner för att boka tvättstuga och göra felanmälan.

Enklare vardag med förbättrad kundservice

Familjebostäders kundservice tar emot över 8 500 samtal varje månad. Kundservice svarar dagligen på våra hyresgästernas frågor och hjälper till att hantera deras ärenden snabbt och enkelt. Drygt 90 procent svarar i hyresgästundersökningen att de är nöjda med kontakten med oss.

Förbättrad ärendehantering

Våra hyresgäster förväntar sig ett bra bemötande och en snabb och tydlig återkoppling i sina frågor. De senaste åren har vi förbättrat vår hantering av de ärenden som rör klagomål, frågor och synpunkter från våra hyresgäster. Under 2022 infördes ett nytt arbetssätt för att registrera och följa upp dessa ärenden enhetligt och systematiskt i hela bolaget. Det gör det enkelt och smidigt att hantera pågående ärenden, våra hyresgäster får snabb återkoppling och en bättre service. Ambitionen är att minska antalet klagomål från våra hyresgäster. Under året gick alla medarbetare en utbildning för att hantera hyresgästärenden som rör klagomål, frågor och

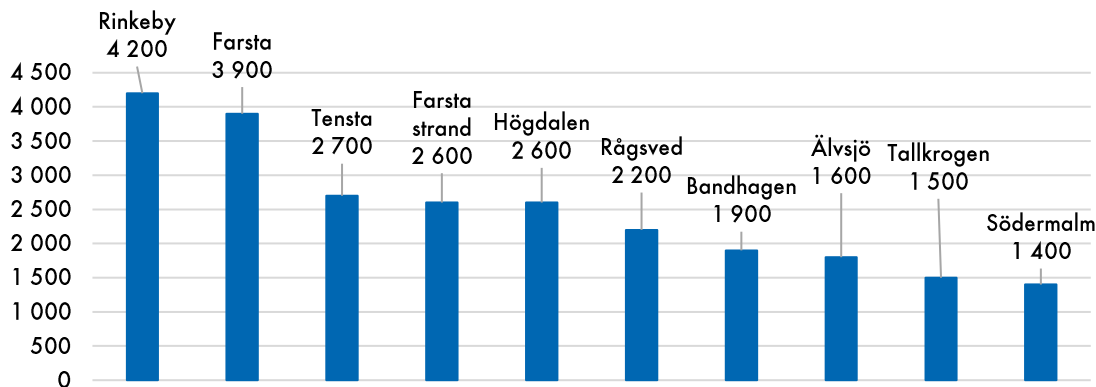
synpunkter med gemensamma rutiner och arbetssätt. Utbildningen kommer även att erbjudas alla nyanställda medarbetare från och med 2023.

Enhetligt kundbemötande

I den vardagliga dialogen med våra hyresgäster bygger vi förtroende och påverkar upplevelsen av Familjebostäder som hyresvärd. För att säkerställa ett gott bemötande har vi riktlinjer för hur vi agerar i möten med våra hyresgäster. Under året gick alla medarbetare en utbildning i kundbemötande för att kunna ge våra hyresgäster en enhetlig och positiv kundupplevelse.

Här bor våra hyresgäster

Familjebostäder har totalt mer än 44 000 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 per hushåll är 398 000 kronor/år

Medelåldern är 38 år

VÅRA INTRESSENTER

Här redogör vi för några av våra intressenter, hur vi för dialog och vilka fokusområden vi arbetat med under året.

Intressenter	Dialog och samarbete	Vårt fokus 2022
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.	Byte av telefonisystem innebär att vi nu har ett telefonnummer, vilket underlättar för hyresgästerna. En ny hantering av inkomna hyresgästärenden gör att hyresgästerna får snabbare svar på sina frågor direkt via Kundenservice. Familjebostäders webbplats ska förnyas under 2023. Under hösten genomfördes en behovsanalys för att fånga upp hyresgästernas behov och förväntningar. Tillsammans med våra hyresgäster skapade vi en ny mötesplats mitt på Rinkebystråket. Vid midsommar öppnade den nya Hemmaplanen, en mötesplats för familjer, barn och unga. Hyresgästenkäten var tillgänglig på flera språk än svenska, exempelvis på engelska och arabiska. Information om språkval spreds till hyresgästerna via bland annat Mina sidor och medborgarvärdar. För att lära oss mer om våra hyresgäster i Järva gjordes en målgruppsanalys. Analysen visade att det finns särskilda behov och utmaningar i vår kommunikation med boende i området. Under våren 2023 planeras till exempel gårdsträffar för att nå ut med den årliga hyresgästenkäten..
Lokalhyresgäster	Löpande dialog och avstämning under hyresperioden. Dialogen startar redan när vi tar emot en intresseanmälan.	Under året började vi skicka ut nyhetsbrev till våra lokalhyresgäster. Det är ett sätt att nå ut med viktig information och utveckla relationen med våra lokalhyresgäster. Arbetet med att hyra ut lokaler på Rinkebystråket har gett resultat och uthyrningsgraden är hög, något som är gynnsamt för alla lokalhyresgäster i området. Som exempel flyttade Återbruket in i somras.

Medarbetare	Dialog och information i ett nära ledarskap och medarbetarskap, mötesformer, medarbetarundersökning, medarbetarsamtal, intranät, sociala medier och medarbetardag.	Vi ser över våra lokaler för att skapa moderna kontor med målet att underlätta flexibla arbetssätt och mer samarbete. Arbetet sker i nära samverkan med medarbetare som är involverade i olika arbetsgrupper. Intranätet används för att sprida kunskap om våra olika funktioner i bolaget. Det används också till uppmuntran kollegor emellan. Arbetet med att identifiera och utveckla våra processer utifrån kundens behov och underlätta för samarbete fortsatte under året.
Blivande medarbetare och studenter	Via sociala medier, mässor, examensarbete, praktikplats och sommarjobb samt kompetensbaserad rekrytering.	Deltagande på LAVA, KTH:s arbetsmarknadsdag för studenter inom samhällsbyggnad. Studerande ungdomar involverades även i år som teamledare för bolagets feriejobbare. Vi arbetar strukturerat för att profilera Familjebostäder och lediga tjänster i sociala medier som LinkedIn.
Hyresgästföreningen	Samråd och boendemöten med lokala hyresgästföreningar, årlig hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Stockholm.	Våren 2022 kom Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen överens om en ny modell för den årliga hyresförhandlingen. Under året genomfördes samråd och boendemöten. Samverkansfrågor var i fokus.
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. Resultat och synpunkter ligger som underlag i våra dialoger och möten med leverantörer.
Myndigheter och andra bolag	Löpande dialoger och samarbeten om specifika områden, t.ex. trygghet och säkerhet, upphandlingar och kontroller på byggarbetsplatser.	Införande av en väktarbil i samarbete med ett bevakningsföretag. Väktarbilen syftar till att öka trygghet i vissa områden. Fortsatt satsning på Rättvist byggande i samverkan med Ekobrottsmyndigheten, gränspolis, 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.

Tillsammans med systerbolagen erbjöd vi sommaraktiviteter där drygt 2 000 barn och ungdomar boendes hos bostadsbolagen deltog. Aktiviteterna ordnas i samarbete med klubbar och föreningar runt om i staden. Målet med satsningen är att ge barn och ungdomar en meningsfull sommar.

Fortsatt satsning på Stockholmshusen.

Nära samarbete med socialtjänster i de olika stadsdelsförvaltningarna i både vårt förebyggande trygghetsskapande och vräkningsförebyggande arbete.

**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.

Familjebostäder bygger för stockholmarna

Familjebostäder upprätthöll en hög byggtakt under året trots det svåra ekonomiska läget. Vi går in i slutfasen av att utveckla två nya stadsdelar i Älvsjö och Farsta med moderna och klimatsmarta hem för drygt 2 000 stockholmare. Under 2022 påbörjade vi 404 nya hyresrätter och färdigställde 392.

Det finns en hög efterfrågan på bostäder i Stockholm och staden har en bostadskö på mer än nio år. Familjebostäder fortsätter att planera för en hög byggtakt trots en kraftig ekonomisk inbromsning med stigande räntor och materialkostnader. Ändrade regler för presumtionshyror efter en dom i Svea hovrätt försämrar också förutsättningarna för att få kostnadstäckning för nybyggda bostäder. Vi bygger nya bostäder, främst i anslutning till våra befintliga fastigheter och via markanvisningar i stadsutvecklingsområden. Vid årets slut hade vi cirka 900 hyresrätter i produktion och välkomnade nya hyresgäster i 392 nybyggda hyresrätter. Familjebostäder planerar för att bygga mer än 1 000 nya hyresgäster kommande år för stockholmare med nya behov och förväntningar på sitt boende.

SÅ UTVECKLAR VI STADEN

Familjebostäder utvecklar både befintliga och nya stadsdelar. Det pågår ett utvecklingsarbete för att hitta ny mark och bygga nya bostäder. Vår projektidéportfölj omfattar cirka 6 000 nya byggrätter och vi har omkring 3 000 byggrätter i detaljplaneskedet. Vi har en ambition att både hitta platser där vi kan komplettera befintlig bebyggelse med mindre projekt och att delta i Stockholm stads stora utvecklingsområden som exempelvis Årstafältet, Örbyleden och Norra Djurgårdsstaden.

Under 2022 ansökte bolaget om nya markanvisningar för 1 140 hyresrätter med fokus på trygghet, minskat klimatavtryck och levande stadsmiljöer. Bolaget beviljades en markanvisning om totalt 100 hyresrätter. För att 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 i Sköndal. Älvsjöstaden är Familjebostäders största stadsutvecklingsområde och tillsammans med JM AB bygger bolaget en helt ny stadsdel med 2 000 nya bostäder.

I Älvsjöstaden bygger vi både vanliga hyresrätter och studentlägenheter. Under året färdigställdes 105 lägenheter samtidigt som 366 lägenheter var under produktion. Projektet går nu in i slutfasen och Familjebostäders bostäder beräknas vara klara under 2024.

I Drevvikshöjden bygger Familjebostäder omkring 600 hyresrätter, ungdomslägenheter, förskola och lokaler. Under året färdigställdes 19 ungdomslägenheter och 68 vanliga hyresrätter. Byggproduktionen kommer att pågå fram till 2024.

Familjebostäder tar ett särskilt ansvar för de områden där vi har många fastigheter. Vid Årstabergs pendeltågsstation äger Familjebostäder flera fastigheter. Under året förvärvade bolaget intilliggande mark som gör det möjligt att bygga 400 nya hyresrätter i ett nytt attraktivt bostadsområde med närhet till både naturområden och centrala Stockholm. Planen är att börja bygga nya bostäder och lokaler omkring år 2030.

Ett område som står inför en större omvandling är Nordöstra sjöstaden. Under året tog Familjebostäder fram en vision för en stadsdel som kan bli självförsörjande på energi genom en mix av framtidens energilösningar. Det är i linje med stadens mål för hållbarhet och en fortsättning på Hammarby sjöstads hållbarhetsprofil.

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 i nuläget med drygt 1 100 lägenheter där vissa är inflyttade, några är under produktion och andra är i planeringsstadiet. Husen byggs utifrån miljöcertifieringssystemet 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 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 2022 flyttade nya hyresgäster in i 92 nya lägenheter i Stockholmshusen i Farsta i kvarteren Vaddö och Järflotta, de sista 33 hyresgästerna flyttar in i januari 2023. I Bandhagen fortsätter produktionen av 183 nya lägenheter i kvarteret Filmen och Lådkameran.

Nyproduktion - påbörjade lägenheter 2022

(Påbörjade projekt med gjuten bottenplatta)

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Bandhagen	Filmen 4	35
Älvsjö	Kraftcentralen 1	96
Bandhagen	Färgfilmen 3	61
Bandhagen	Lådkameran 4	148
Sköndal	Källvreten 4	64
	Totalt	404

Nyproduktion - markstartade lägenheter 2022

(Påbörjade projekt med startade markarbeten)

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Älvsjö	Kraftcentralen 1	96
Bandhagen	Lådkameran 4	148
Sköndal	Källvreten 4	64
	Totalt	308

Nyproduktion - färdigställda lägenheter 2022

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Rågsved	Fäboden	108
Älvsjö	Kabelverket 17	76
Farsta centrum	Järflotta 6	38
Sköndal	Källvreten 3	87
Farsta centrum	Väddö 2	54
Älvsjö	Jordkabeln 1	29
	Totalt	392

MINDRE MILJÖPÅVERKAN NÄR VI BYGGER

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 för att i nästa skede styra mot minskade utsläpp.
- att ställa krav på att använda miljögodkända byggvaror och produkter enligt Byggvarubedömningen, vid alla upphandlingar och inköp.
- att sträva efter att minska byggavfallet, bland annat genom klimatkalkyler och återbruk av byggnadsmaterial.
- 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 certifieringsnivå för 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 2022 hade bolaget 10 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 effektivisera vår byggproduktion 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. Vi utreder hur vi med hjälp av digitala modeller kan bygga hus som är kostnadseffektiva, energieffektiva och har låga klimatutsläpp.

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, bidra till ökad trygghet och jämlikhet och att materialen följer miljökraven. Under året tillkom flera konstverk i våra fastigheter:

- Konstnärligt utformade dörrhandtag utsmyckade entrédörrarna i de nya Stockholmshusen i Farsta i kvarteren Järflotta och Vaddö. Handtagen utformades som en huskatt av konstnären Lena Cronqvist.
- I fastigheten Fäboden i Rågsved gestaltades den öppna ytan framför husen med en bronsskulptur av Stina Persson som heter Bära mark.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Hem för alla

Omkring 44 000 stockholmare bor i våra hyresrätter. Genomsnittsytan på våra lägenheter är 64 kvm. Det vanligaste är tvårumslägenheter (7 900 st.) och trerumslägenheter (6 600 st.). I planeringen av nya bostäder kartläggs efterfrågan av olika lägenhetsstorlekar, så att

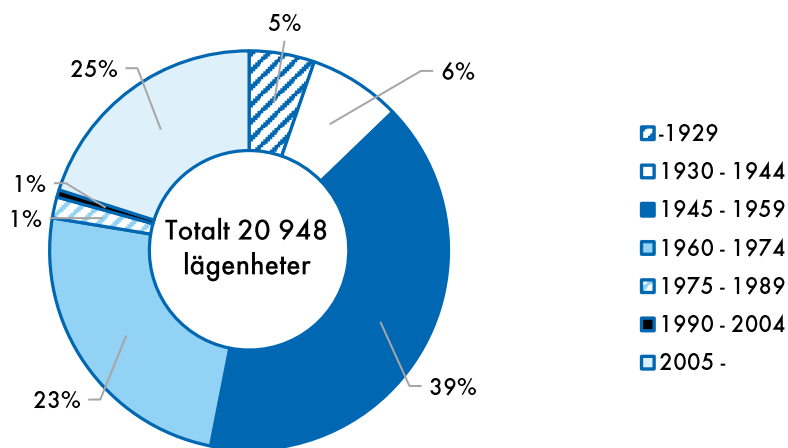
nyproduktionen kompletterar det befintliga bostadsutbudet. Bostäder för unga och studenter är prioriterade, men även alternativa boendeformer som kollektivhus. Idag har vi sex kollektivhus i Stockholm: fyra i söderort, ett på Södermalm och ett i Hammarby sjöstad. Här bor de boende i egna lägenheter, men delar på gemensamma ytor.

Familjebostäder 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 2022 erbjöds 114 lägenheter.

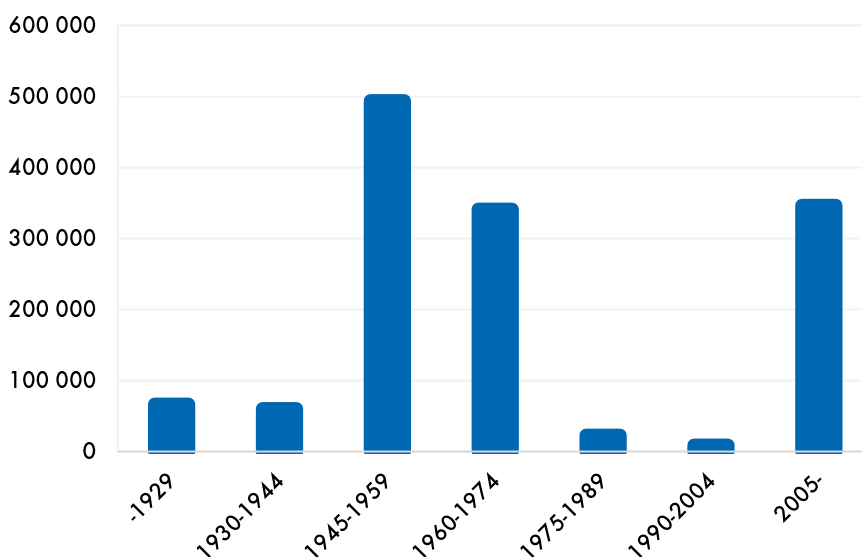
Våra bostäder

Familjebostäder hade totalt 20 948 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 4 000 byggrätter.

Lägenhetsbestånd fördelat på byggnadsår



Antal m2 boyta fördelat på byggnadsår



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 2 452 lokaler varav 980 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.

Ökad trygghet på Rinkebystråket

Sedan 2020 har Familjebostäder 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. Under året var uthyrningsgraden 97 procent. Verksamheten breddades med Stockholm Vatten och Avfall och återvinningscentralen Återbruket med fokus på återbruk och återvinning. Under året togs en handlingsplan fram för att skapa större trygghet i området.

Tomma lokaler byggs om till bostäder

Vi ser regelbundet över tomställda lokaler för att se om de kan byggas om till bostäder eller LSS-boenden. Det ökar tryggheten i området och är ett effektivt sätt att använda ytan. I Tensta byggdes en tom lokal om till två bostäder med fyra rum och kök, som är redo för nya hyresgäster 2023. I Bandhagen startade ombyggnaden av en tomställd lokal till en lägenhet med tre rum och kök.

Renovering av Årsta bibliotek och kulturskola

De renoverade lokalerna i Årsta centrum nyinvigdes under året. Bibliotekets och kulturskolans lokaler rustades upp varsamt under ett år och renoveringen skedde med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Efter stambyte, fönsterrenovering, ny el, ventilation och belysning uppfyller lokalerna dagens krav på energianvändning och trygghet för både hyresgäster och besökare.

Ökade kostnader för lokalhyresgäster

Ökade kostnader i samhället påverkade även våra lokalhyresgäster. En höjd fastighetsskatt och ökade kostnader för bland annat el och livsmedel påverkade framför allt butiker och restauranger ekonomiskt.

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING OCH DRIFT

Våra hus och lägenheter ska vara trivsamma att bo i både för de som hyr i dag och för de som flyttar in senare. Fastigheternas skick kontrolleras regelbundet utifrån en nollvision i allmänna utrymmen. Vi ska hela tiden ligga steget före och det ska vara helt och rent, tryggt och snyggt. Vi planerar de underhållsåtgärder som behövs för att hålla en god lägenhetsstandard och efterleva myndighets- och miljökrav.

Fastighetsunderhåll

Familjebostäder ökade antalet underhållsinsatser under 2022. Nya arbetssätt gjorde arbetet mer effektivt och ökade tempot i vårt fastighetsunderhåll. Med tydliga prioriteringar utifrån bolagsmålen satsade vi på de åtgärder som gav störst effekt. Vi prioriterade underhållsåtgärder

som bidrog till kostnads- och energieffektiva hus, anpassade för framtida klimatförändringar och som ökade tryggheten för våra hyresgäster.

Under året såg vi bland annat över tekniska installationer i husen, bytte till energisnål belysning, installerade trygghetspaket i förrådsutrymmen och rustade upp flera hus utvändigt. I trapphus och allmänna utrymmen installerades termostater för att kunna sänka temperaturen utan att det påverkar inomhusklimatet hos våra hyresgäster.

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

Våra hyresgäster kan själva styra över en del av det inre lägenhetsunderhållet enligt bolagets avtal med Hyresgästföreningen. Avtalet ger hyresgästerna rätt att själva få välja om de vill få målat, tapetserat eller nya vitvaror med bestämda tidsintervaller. Under 2022 tapetserades 3 905 rum, byttes 1 749 vitvaror, slipades 304 parkettgolv och 951 rum fick nya golv.

Ombyggnation

Som fastighetsägare har vi ett långsiktigt ansvar att ta hand om våra fastigheter. Vi vill erbjuda våra nuvarande och kommande hyresgäster ett bra boende som möter kraven på standard och tillgänglighet. Det gör vi både genom framför allt planerade och avgränsade underhållsåtgärder. När flera av husets grundläggande funktioner har nått sin tekniska livslängd är det nödvändigt att planera för en mer omfattande och varsam renovering. Vi har bland annat infört återbruksinventeringar som nytt arbetssätt.

Våra hyresgästers inflytande över sitt boende är en viktig utgångspunkt när vi renoverar och bygger om. Hyresgästdialogen har förstärkts och samråden ska innebära ett reellt inflytande. För att stärka kontakten med våra hyresgäster och säkerställa deras boendeinflytande följer vi bolagets modell för samråd och hyresgästdialog inför större ombyggnationer.

Planerad ombyggnation

Det finns planer för ombyggnation i flera fastigheter, där några än så länge är i ett tidigt planeringsskede. Under året fick Familjebostäder tillstånd, efter prövning av både Hyresnämnden och Svea hovrätt, att starta renoveringen i kvarteret Väktaren 37 på Kungsholmen. Renoveringen beräknas starta våren 2023. I kvarteret Draget 1 på Södermalm inleddes samråd med hyresgästerna inför kommande renovering.

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter	Planerad ombyggnadsstart
Gröndal	Ratten 4	16	2026
Kungsholmen	Väktaren 37	61	2023
Södermalm	Draget 1	178	2026
Tensta	Hämringe 1	152	2031
Tensta	Krällinge 1	157	2028
Totalt		564	

	2022	2021	2020
Antal färdigställda lägenheter (st.)	392	706	260
Antal påbörjade lägenheter (st.)	404	238	464
Antal lägenheter i produktion (st.)*	873	1 152	1 259
Investering i nyproduktion (mnkr)	1 143	1 229	1 359
Investering i underhåll och ombyggnad (exkl. inre underhåll, tillval och resultatfört underhåll) (mnkr)	534	343	316
Resultatfört underhåll inkl. HLU och tillval (mnkr)	127	111	100
Totalt antal lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling (st.)	1 926	2 062	1 768
* Inkluderar pågående nyproduktionsprojekt med genomförandebeslut.			

En stabil ekonomi i en utmanande tid

En hållbar fastighetsportfölj och långsiktigt stabil ekonomi är viktigt för vårt uppdrag att erbjuda bostäder och service med bra kvalitet. Hög inflation och stigande räntor under året påverkade bolaget. Kraftigt ökade drifts- och finansieringskostnader medförde lägre fastighetsvärden. En god finansiell ställning prioriteras för att se till våra hyresgästers behov på lång sikt.

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. Genom utveckling av våra befintliga fastigheter, tillkommande driftnetto genom nyproduktion, en stark balansräkning och goda hyresgästrelationer skapas förutsättningar för att bygga och förvalta attraktiva hyresrätter och ge god service till våra hyresgäster.

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 2022 uppgick till 48 947 mnkr (51 148) inklusive investeringar i pågående ny- och ombyggnation. Det är en minskning med -4,3 procent jämfört med 2021.

Värdeminskningen i befintligt fastighetsbestånd uppgick till -6,2 procent. Årets lägre bedömda marknadsvärde förklaras med höjda direktavkastningskrav för både lokaler och bostäder.

Direktavkastningskraven för bostäder höjdes i ytterområdena med cirka 40 punkter och i mera centrala områden är höjningen ungefär 20 punkter. Genomsnittlig initial direktavkastning för hela beståndet uppgick till 2,9 (2,7) procent.

Den orealiserade värdeförändringen minskade till 29 130 (31 150) mnkr. Investeringar i befintligt bestånd påverkade värdet med 1,0 (0,77) procent och motsvarande siffra för nyproduktion uppgick till 2,2 (2,75) procent. Marknadsvärdet minskade 2022 men har ökat under en femårsperiod från i snitt 25 756 kr/kvm till 30 427 kr/kvm.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mnkr	2022	2021	2020
Verkligt värde vid årets början	51 148	44 747	41 642
Köp	0	0	0
Försäljning	0	-333	0
Investeringar i nyproduktion	1 143	1 229	1 148
Investeringar i befintligt bestånd	534	343	316
Orealiserade värdeförändringar	-3 878	5 162	1 641
Verkligt värde vid årets slut	48 947	51 148	44 747

AVKASTNING OCH EKONOMISK UTVECKLING

Bolagets mål är en effektiv förvaltning tillsammans med en god och långsiktigt hållbar totalavkastning i nivå med andra liknande fastighetsägare. Effektiviteten i vår fastighetsförvaltning mäts genom överskottsgraden, det vill säga driftöverskottet i förhållande till våra intäkter. Överskottsgraden uppgick till 46,3 (46,5) procent. Verksamhetens och enskilda fastigheters ekonomiska utveckling följs upp varje år utifrån totalavkastning. Bolagets totalavkastning uppgick 2022 till -5,6 (12,9) procent till följd av lägre fastighetsvärden i befintligt bestånd. Direktavkastningen uppgick till 2,2 (2,0) procent och avkastning på det totala kapitalet uppgick till 1,9 (4,1) procent. Föregående år gav försäljningar ett realisationsöverskott som bidrog till en högre avkastning på totalt kapital. Inga försäljningar gjordes under 2022.

Bolaget når inte för året uppsatta lönsamhetsmål till följd av en hög kostnadsutveckling. En god lönsamhet är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla vår förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd, producera nya bostäder och genomföra ombyggnationer. Den senaste tidens kostnadsutveckling förväntas påverka bolagets framtida lönsamhet negativt då det kommer bli utmanande att fullt ut kompensera för utvecklingen genom hyresjusteringar och kostnadsbesparingar. För att långsiktigt bibehålla lönsamheten krävs fokus på såväl hyresintäkter samt en kostnadseffektiv verksamhet.

Av bolagets redovisade resultat efter skatt om 251 mnkr föreslås en utdelning om 1,3 mnkr i enlighet med Allbolagsstiftningen 3§. Det innebär att resultatet till största del stannar i bolaget för att investeras 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 till 1 143 (1 229) mnkr i nyproduktionen och 534 (343) mnkr i ombyggnad samt underhåll. Investeringar i nyproduktion och ombyggnad sker till marknadsmässiga avkastningskrav. 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. Investeringar i befintligt bestånd finansieras genom bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten. Högre finansieringskostnader innebär ett minskat kassaflöde och försvårar en hög investeringsvolym kommande år. Ett högre kostnadsläge innebär dessutom att antalet åtgärder kommer minska.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

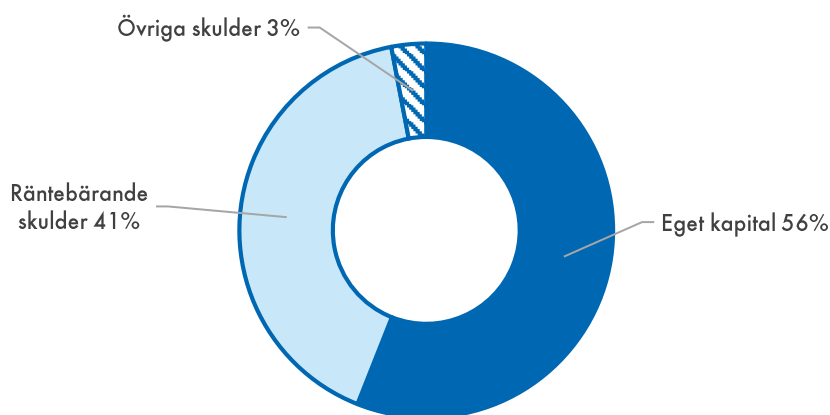
Under hösten 2022 tecknades avtal om förvärv av två fastigheter med tillträde under 2023. Inga försäljningar har skett under året.

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

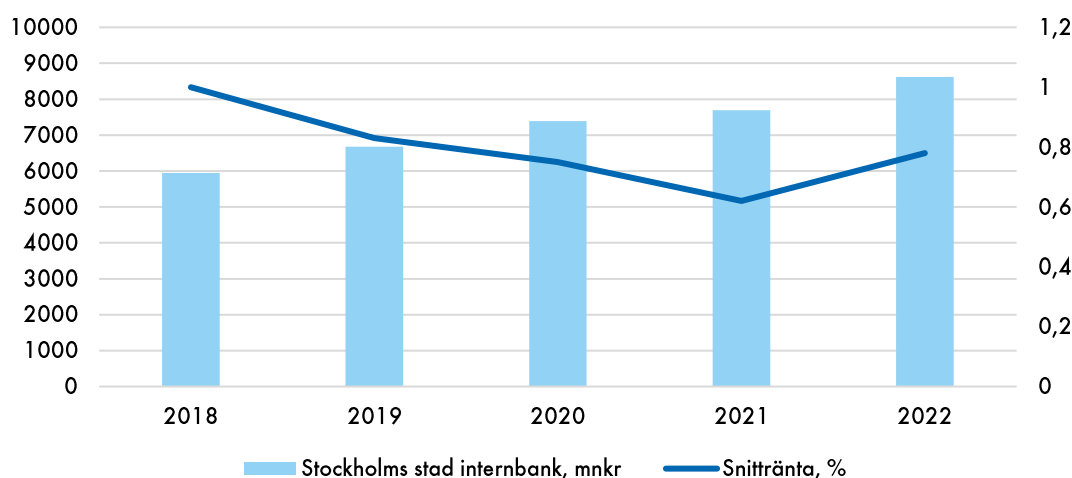
Stockholms stads internbank. Bolagets finansieringskostnader ökade under 2022 till följd av stigande räntor. Familjebostäder har en god finansiell ställning och står på en stabil grund med justerad soliditet 68,8 (70,5) procent och 17,6 (15) procent belåningsgrad, vilket skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt. Rådande marknadsförutsättningar utmanar möjligheten till lönsamma och hållbara investeringar i nya bostäder.

Kapitalstruktur



■ Eget kapital 11 013 mnkr ■ Räntebärande skulder 8 622 mnkr ■ Övriga skulder 667 mnkr

Lånevolym och genomsnittlig ränta



HYRESUTVECKLING OCH DRIFTNETTOUTVECKLING

Hyresutvecklingen för bostäder förhandlas årligen centralt med Hyresgästföreningen. 2022 höjdes hyran med 1,8 procent från den 1 februari, vilket motsvarar en hyreshöjning på 140 kronor per månad för en medelstor lägenhet på 65 kvm.

Efter beslut i Hyresmarknadskommittén blev 2023 års hyreshöjning klar i februari 2023. Familjebostäder landade tillsammans med systerbolagen Svenska Bostäder och Stockholmshem i en genomsnittlig hyreshöjning på 4,45 procent från den 1 januari 2023.

Driftskostnaderna uppgick till 920 mnkr (872). Ökningen avsåg främst ökade kostnader för teknisk drift och markskötsel. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade

intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader, utvecklades positivt till följd av ökade hyresintäkter från nyproducerade lägenheter och uppgick till 1 052 (1 000) mnkr. Familjebostädens bostadsbestånd är fullt uthyrt.

	2022	2021	2020
Årets resultat efter skatt (mnkr)	251	573	333
Direktavkastning (%)	2,2	2,0	2,3
Avkastning på totalt kapital (%)	1,9	4,1	2,6
Synlig soliditet (%)	54,2	56,1	55,8
Justerad soliditet (%)	68,8	70,5	69,0
Marknadsvärde (mnkr)	48 947	51 148	44 747
Driftnetto (kr/m ²)	706	679	722



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 ger resultat. Tryggheten fortsätter att öka i våra områden.

TRYGGHETSARBETE I VARDAGEN GÖR SKILLNAD

Stockholms stad arbetar för att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden i staden. 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. 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 ger arbetet resultat. Trygghetsindex i den årliga kundenkäten ökade även i år. I exempelvis Rinkeby ökade trygghetsindex från 68 till 74.

BROTTSFÖREBYGGANDE ARBETE

Familjebostäder arbetar förebyggande för att minska antalet brott och störningar och för att hyresgästerna ska känna sig trygga. I den dagliga förvaltningen ser vi över 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. Tillsyn och skötsel av gemensamma utrymmen prioriterades därför under året. Där behoven är störst kompletterade vi med ytterligare insatser, som bevakningskameror, intelligenta ljudstörare i trapphusen och väktarbevakning. Det genomfördes också trygghetsinventeringar av inom- och utomhusmiljöer, både internt och i samverkan med andra aktörer.

Sedan våren 2022 har Familjebostäder ett nytt avtal vad gäller väktarbevakning. Företaget Avarn Security bevakar hälften av bolagets förvaltningsområden runt om i Stockholm. Det sker som en extra trygghetsskapande åtgärd. Vaktarna finns där våra hyresgäster rör sig på kvälls- och nattetid och kompletterar våra medarbetares närvaro dagtid.

På Stövargatan i Rågsved genomfördes ett systematiskt arbete med trygghetsinsatser. Det gör att tre av våra fastigheter klarar nivån för trygghetscertifiering.

FÖRSTÄRKT FOKUS PÅ JÄRVA

Sedan ett år tillbaka finns ett långsiktigt strategiskt trygghetsarbete inom Familjebostäder med sikte på Järva. Kraftsamlingen har stort fokus på förbättrat skalskydd och flera adresser i Rinkeby och Tensta fick så kallade trygghetspaket under året med bland annat förstärka

ståldörrar med fönster, elektroniska lås, nymålade sektionerade källarutrymmen och rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen.

På Järva har Familjebostäder även ett särskilt samarbete med lokalpolisen. ”Trygga trappan” är ett pågående samarbete kring ett 20-tal adresser där problemen med olovlig vistelse är som störst. På dessa adresser har Polisen särskild behörighet att bevaka allmänna utrymmen.

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 brandförsvär, Svenska bostäder och Stockholmshem ingår Familjebostäder i ett samarbete kring brandförebyggande information till våra hyresgäster, tillsyn i våra fastigheter och utbildning för vår egen personal. Liksom de senaste åren hanterades omkring 30 brandskador i våra fastigheter under 2022, allt från mindre spisbränder till mer omfattande bränder i lägenheter.

GEMENSKAP MELLAN HUSEN

Familjebostäder bygger och förvaltar hem där våra hyresgäster bor och lever i många år. Vi vill skapa goda förutsättningar att leva ett gott liv och bidra till gemenskap och trivsel, både i och mellan husen. Vi samarbetar också med flera lokala aktörer för att skapa trygga områden, framför allt i våra prioriterade områden.

Gårdarna ger möjlighet för grannar att mötas. Under året satsade vi på att förbättra utemiljöerna så att våra hyresgäster kan trivas och känna sig trygga. Vi planterade många nya träd och rabatter, bytte ut växter som bidrog till dålig sikt och skapade nya uteplatser för gemenskap. Fler hyresgäster fick möjlighet att odla i odlingslådor, lekplatser rustades upp med ny utrustning som lockar till lek och rörelse och belysningen på många gårdar förbättrades.

VÅLD I NÄRA RELATION

Familjebostäder har under tidigare utbildat husvärdar och andra medarbetargrupper som dagligen möter våra hyresgäster om våld i nära relation. Syftet är att ge ökade förutsättningar för att identifiera våldsamma situationer och stötta våldsutsatta. Under 2022 genomfördes en kompetensutvecklingsinsats öppen för alla medarbetare som också uppmärksammade vad vi som medarbetare eller arbetsgivare kan tänka på.

TRYGGT OCH RÄTTVIST BOENDE

Bostadskön i Stockholm är lång och många behöver någonstans att bo. Därför är det viktigt att den som inte längre behöver sin lägenhet lämnar den till bostadskön. Att inte veta vilka som bor i trapphuset skapar dessutom otrygghet.

Familjebostäder förebygger och utreder oriktiga hyresförhållanden systematiskt genom att utreda och processföra oriktiga hyresförhållanden. Bolaget arbetar utifrån inkomna tips, indikationer från egna medarbetare och genom att kontrollera hela fastigheter. Under 2022 drevs 30 olika ärenden i hyresnämnden. Arbetet resulterade i 115 friställda lägenheter till Bostadsförmedlingen. Det är en ökning med 40 procent jämfört med 2021 och 60 procent sedan 2020. Nya arbetssätt, ökat internt samarbete och tydligare uppföljning gav resultat.

För att skapa en trygg och trivsamt miljö för våra hyresgäster hjälper vi till att förebygga och hantera 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.

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.

Trygghetsvårdar Farsta

Familjebostäder samarbetar med Farsta stadsdelsförvaltning för ett tryggare Farsta. Trygghetsvårdar besöker centrum, torg och gator för att öka tryggheten för Farstaborna. De går också runt i Familjebostäders portar, trapphus, källare och cykelförråd på utvalda adresser. Sedan slutet av året är det organisationen Skyddsvärnet som har uppdraget. Samarbetet kompletterar arbetet som förvaltningsteamet gör vardagar dagtid. Vårdarna rapporterar också om de ser till exempel trasig belysning, klotter och skadegörelse så att Familjebostäder eller stadsdelsförvaltningen kan åtgärda det.

Trygghetsdag i Rågsved

I september var vi med och arrangerade den årliga Trygghetsdagen i Rågsved tillsammans med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, Rågsveds Fastighetsägare och Polisen. Trygghetsdagen syftar till att stärka tryggheten och gemenskapen i Rågsved. Årets teman var medborgardialog, tryggare utemiljö och trygghet i hemmet. Familjebostäder berättade om trygghetsskapande och brottsförebyggande insatser i våra bostadsområden. Polisen och räddningstjänsten var på plats och det fanns möjlighet att prova att släcka med brandsläckare.

Hemmaplanen – ny mötesplats i Rinkeby

I augusti invigdes Hemmaplanen på Rinkebystråket – en ny mötesplats för barn och unga i området. På tomten för Familjebostäders tidigare stortvättstuga i Rinkeby fanns efter branden 2019 en stor outnyttjad yta. Planering pågår för att bygga en ny fastighet på platsen med bland annat en större tvättstuga. I väntan på att bygget kommer igång används ytan till något positivt. Sedan i juni är det en öppen och trygg plats med en hinderbana för små barn och två inhägnade bollplaner för beachvolleyboll och beachfotboll - med fri insyn och ordentlig belysning kvällstid.

GÅRDAR OCH KONST

Mosaikkonst på miljöstugor i Rågsved

Fyra platser i Rågsved fick utsmyckningar i mosaik för att bidra till ökad trygghet och trivsel i området. Det var ett initiativ från Platssamverkan Rågsved där Rågsveds Fastighetsägare och Remakebolaget öppnade en kreativ mötesplats där Rågsvedsbor kunde mötas och skapa mosaikkonst tillsammans. Nu pryder mosaikkonsten anslagstavlan vid tunnelbanan och skyltar vid Rågsveds bollplan, Rågdalens parklek och stadsodlingsplatsen Stövardalen.

Stadsodlingar som mötesplatser

Familjebostäder har flera stadsodlingsplatser med totalt 220 odlingslådor, de flesta i söderort. Under 2022 tillkom två nya odlingsplatser med totalt 16 odlingslådor. 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.

HYRESGÄSTERNAS BARN OCH UNGDOMAR

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 skolloven erbjöd Familjebostäder 103 sommarjobb 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 miljöstuga i Tallkrogen ett invändigt lyft med nymålade väggar och nya skyltar. De genomförde också en enkätundersökning om vad våra hyresgäster i Rågsved tycker om utemiljöerna i området. Under skolloven tog vi emot ytterligare 3-5 ungdomar vid varje lov, som fick i uppdrag att packa totalt 1 700 startpaket för matavfall till våra hyresgäster.

Lovaktiviteter för barn och ungdomar

Drygt 2 000 barn och ungdomar deltog totalt i årets sommarlovsaktiviteter, som arrangerades i samarbete mellan Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem. Aktiviteterna är ett sätt att bidra till en meningsfull fritid och roliga aktiviteter under loven. De genomfördes 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, prova-på cirkus, digitalt sommarläger och 4H-gårdar. Sommaraktiviteterna är kraftigt rabatterade eller helt gratis för de barn och unga som vill delta.

	2022	2021	2020
Trygghetsindex	79,9	79,8	78,8
Attraktivitet*	85,3	86,5	85,3
Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter **	706	644	573
Varav flickor	366		
Varav pojkar	340		
Antal ferieungdomar som arbetat hos oss	103***	111***	101

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

** Inkluderar de barn och unga som bor hos Familjebostäder.

*** Inkluderar feriearbete på samtliga lov.

SAMARBETSPARTNERS SOMMARLOVSAKTIVITETER

Djurskötsel

Akalla 4H

Riddersviks 4H

Fotboll

Brommapojkarna

Enskede IK

Rågsveds IF

IFK Stockholm

Spårvägen FF Skarpnäck

Samban FF

Simning

SK Neptun

Spårvägen Simförening

Friidrott

Hässelby Friidrott

Hammarby Friidrott

Bromma IF Friidrottsskola

Basket

Akropol

Boxning

Boxningsklubb Rågsved

Konst och kreativt skapande

Scenkompaniet

Tensta Konsthall

Hello World!

Cirkus Cirkör

Idrottsläger

Farsta Sport Camp

Kista Sport Camp

SAMARBETSPARTNERS SOCIAL HÅLLBARHET

Akropol Basket

Boxningsklubb Rågsved

Cykelfrämjandet

Enskede-Årsta-Vantör

stadsdelsförvaltning

Farsta stadsdelsförvaltning

Fastighetsägare i Järva

Hässelby-Vällingby

Fastighetsägare

Hello World!

Lokala hyresgästföreningar Kista

Sports Club

Musketörerna i Rågsved

Nya Rågsveds Folkets Hus

Projekt Rågsved

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning

Rinkeby Run

Rågsveds Fastighetsägare

Rågsveds IF

Som United

Spånga Tensta

stadsdelsförvaltning

Stiftelsen Läxhjälp

Stiftelsen Tensta Konsthall

The Global Village



Mål i Agenda 2030: 12 Hållbar konsumtion och produktion

Hållbarhetsfråga: Trygghet

Strategiskt målområde: Social hållbarhet och trygghet

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. Våra policyer, riktlinjer och vår uppförandekod tydliggör våra krav och förväntningar på egna medarbetare och samarbetspartners.

SOCIALT ANSVAR

Familjebostäder har en hög ambition att stärka mänskliga rättigheter. Våra arbetsplatser ska präglas av bra arbetsmiljö och följa arbetsrätten. Vi strävar efter att minimera fusk och korruption. Vi följer högt ställda miljökrav och ökar takten i klimatomställningen. Affärsplanen med de fyra målområdena: stadsutveckling och förvaltningskvalitet, social hållbarhet och trygghet, klimat och miljö samt ledarskap och medarbetarskap vägleder bolaget i det arbetet.

Utifrån lagstiftning och regelverk har vi tagit fram ett antal policies och riktlinjer för att konkretisera bolagets förväntningar på varje medarbetare gällande uppförande, antikorruption och representation. I uppförandekoden för leverantörer tydliggörs våra krav på samarbetspartners och leverantörer.

I introduktionsutbildningen för nyanställda får varje medarbetare en genomgång av våra viktigaste styrdokument. Det finns också ett antal obligatoriska utbildningar.

Riskområden socialt ansvarstagande

- Uthyrning av lägenheter (sociala förhållanden)
- Oriktiga hyresförhållanden (sociala förhållanden)
- Arbetsförhållanden hos leverantörer
- Mottagande av gåva (korruption)

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Att ha ett tryggt hem är ett grundläggande behov och en grundpelare bland de mänskliga rättigheterna. Familjebostäder har en viktig roll i detta arbete och bidrar till samhällsutvecklingen genom att bidra till bostadsförsörjningen, bedriva en ansvarsfull uthyrning, med tydliga, transparenta och rimliga krav på blivande hyresgäster. Våra bostäder ska fördelas rättvist. Vi motverkar svartkontrakt och olaga andrahandsuthyrning. Vi ställer krav i upphandlingar och arbetar för att motverka fusk på byggarbetsplatser.

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 granskar, där den ena intygar att rutinerna följts. Bostadsenheten arbetar aktivt med att se över och utveckla sina arbetssätt för att upprätthålla såväl en hög kvalitet som en säker uthyrningsprocess.

SÄRSKILD UPPFÖLJNING AV LÄGENHETSBYTEN

Lägenhetsbyten är ett känt riskområde. Det behövs väl fungerande rutiner för att upptäcka felaktiga byten. Under hösten gick Familjebostäder igenom de arbetssätt som används vid lägenhetsbyten. Genomlysningen visade att rutinerna ser till att byten genomförs korrekt, men att de kan kompletteras med kontroller och kommuniceras ytterligare. Under 2023 kommer granskningen av andrahandsuthyrningen att fördjupas.

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. Familjebostäder är medgrundare till initiativet Rättvist byggande som syftar till att minska risken för att människor ska utnyttjas och att oärliga företag ska tjäna pengar på felaktiga grunder.

Rättvist byggande är ett proaktivt och strukturerat arbetssätt för att motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Det innebär att det ställs krav vid upphandling, att det genomförs kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer samt att det sker oannonserade arbetsplatskontroller med uppföljning och avvikelshantering vid kontraktsbrott och lagbrott. Utöver det får våra medarbetare stöd i form av utbildning.

Rättvist byggande är ett föreningssamarbete 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 förra året är branschorganisationen Byggherrarna huvudman.

Sedan starten 2017 har omkring 150 oannonserade kontroller genomförts av olika byggprojekt och över 1 700 leverantörer kartlagts inom ramen för Rättvist byggande. Resultatet visar misstänkt svart arbetskraft, ogiltiga ID-handlingar och oanmälda underentreprenörer.

Under 2022 genomfördes totalt sex arbetsplatskontroller på Familjebostäders byggarbetsplatser vilket omfattade kontroll av 58 företag. Vid kontrollerna identifierades ett flertal brister, som gäller såväl avtalsbrott som lagbrott. Avtalsbrott framförs till huvudentreprenören medan lagbrott polisanmäls eller rapporteras till ansvarig tillsynsmyndighet. Under året genomfördes totalt 27 arbetsplatskontroller för bolagen tillsammans. Det innebär att totalt 289 företag har kontrollerats.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Familjebostäder köper varje år produkter och tjänster för drygt 2,75 miljarder och hållbarhet är en viktig del i vår inköpsprocess. Den kategoristyrda inköpsprocessen som bolaget följer, skapar goda förutsättningar för hållbara inköp och effektiva avtalsuppföljningar som utgår från ett nära samarbete mellan bolagets avdelningar och enheter.

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. Får vi kännedom om ett dåligt uppförande agerar vi omgående.

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. Upphandlingar sker enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

REGELBUNDEN 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.

ANTI-KORRUPTION OCH VISSSELBLÅSNING

Familjebostäder har etablerade arbetssätt för att minska risken för fusk och oegentligheter. De största riskerna kopplat till korruption är mottagande av otillbörlig förmån (att ta emot muta). Det kan uppstå i situationer med såväl hyresgäster som leverantörer. Risken för tagande av muta lyfts fram som en oönskad händelse i bolagets väsentlighets- och riskanalys.

Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation har förtydligats i bolagets riktlinjer för intern och extern representation och finns på intranätet. Bolagets chefer uppdateras årligen om gällande regler i samband med ledarforum. Inga gåvor tas emot av leverantörer, vilket kommuniceras via en hälsning inför julen – både externt till alla leverantörer och internt till alla medarbetare.

Stockholms stad implementerade under hösten en visselblåsarfunktion som är gemensam för stadens förvaltningar och bolag. Genom funktionen kan anställda på bolaget rapportera missförhållanden och oegentligheter inom bolaget. Under tiden funktionen varit igång har inga anmälningar inkommit mot Familjebostäder.

KONTROLL AV LEVERANTÖRER

Likt tidigare år genomfördes en avtalsuppföljning under 2022. Omkring 70 procent av våra strategiska avtalsleverantörer svarade på frågor om exempelvis beställningar, leverans- och avtalsvillkor. Resultatet diskuterades med avtalsansvariga på bolaget och togs upp i våra kontinuerliga möten med leverantörerna. Utöver den riktade uppföljningen av avtal och krav följer bolaget årligen upp ställda miljökrav.

Konsultanvändning är ett utpekad riskområde som följs upp i särskild ordning. I rapporten som tas fram framgår exempelvis antal upphandlade konsulter, belopp per kategori samt avdelning/enhet och snittpriser.

Bolaget har en automatiserad funktion där fakturor över 500 000 kronor kontrolleras för att säkerställa att summan är korrekt innan fakturan betalas. Fakturor med kostnader som är svåra att bedöma om de är avdragsgilla kontrolleras på samma sätt. Exempelvis representation, medlemsavgifter, konferenser och liknande. Dessa fakturor granskas manuellt för att säkra att regelverk och lagstiftning efterlevs.

Samtliga betalningar passerar dessutom en automatiserad bevakningstjänst som kontrollerar att leverantören sköter sig och sina åtaganden och för att förhindra felaktiga betalningar, dubbelbetalningar och bluffakturor.

FÖRDJUPAD GRANSKNING

Familjebostäder mottog under våren frågor från Konkurrensverket. Utifrån frågorna kvalitetssäkrades bolagets process kring ramavtal, upphandling och hantering av avvikelser. Internt utvecklade rekommendationer omfattar områden som processer och arbetssätt, kunskap om delegation samt rutiner för uppföljning.

ETT JÄMSTÄLLT BOLAG UTAN DISKRIMINERING

Familjebostäder har ett aktivt arbete för jämställdhet, icke-diskriminering och mångfald. Genom systematiska riskbedömningar får vi en bild över var i bolagets det är störst risk att fel begås och kan agera förebyggande.

Vi ska motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen, i kontakten med våra kunder och i samarbeten med externa aktörer. I den årliga hyresgästenkäten ställer vi frågor om upplevd diskriminering. Av dem som besvarade frågan i årets enkät uppgav 85 procent att de inte upplevt sig diskriminerade i kontakt med Familjebostäder. 4 procent upplevde att de hade diskriminerats medan resterande svarade vet ej. Svaren på årets enkät skiljde sig inte märkbart från tidigare år. Under 2023 kommer vi att analysera resultatet närmare. Målet är att ingen ska uppleva sig diskriminerad i kontakten med oss.

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 berätta om agerande som strider mot vår värdegrund. I årets medarbetarenkät frågade vi efter medarbetarnas upplevelser och kunskap om lika rättigheter och möjligheter. Resultatet visar att 86 procent av alla medarbetare vet var de ska vända sig om de utsatts för någon form av kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller repressalier. Resultatet ökade med två procent jämfört med föregående år.

	2022	2021	2020
Andel medarbetare utbildade i anti-korruption (%)	100	100	100
Andel kontrollerade kontrakt vid bostadsuthyrning (%)	i.u.*	5	5
Påbörjade utredningar av olaga andrahand (st.)	239	242	257
Avslutade utredningar av olaga andrahand (st.)	259	84	76
Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (st.)	115	82	72
Uppsagda avtal avseende oriktiga hyresförhållanden som hänskjuts till hyresnämnden (st.)	47	39	26
Total inköpsvolym (mdkr)	2,75	2,59	2,61

* Under 2022 ersattes denna kontroll av en fördjupad kontroll av lägenhetsbyten.

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 välbefinnande. 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.

Upplevd inomhusmiljö

Familjebostäder undersöker löpande hur hyresgäster som flyttat in i nyproducerade och ombyggda hem upplever temperatur, buller, dagsljus och luftkvalitet hemma. När en fastighet varit i drift i mer än två år genomförs en enkätundersökning bland hyresgästerna. Nästa tillfälle blir under 2023. Bolaget följer regelbundet upp temperaturen i våra bostäder med temperaturloggar för att få jämn temperatur.

Vi mäter radonhalten i lägenheterna

Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens mätmetod för radonmätning. Radonhalten mäts i alla lägenheter med direkt markkontakt och 20 procent av övriga lägenheter i en byggnad. Vart tionde år mäts alla fastigheter om för att följa upp resultatet. Om radonhalterna är över 200 Bq/m³ luft i årsmedelvärde kommer det att åtgärdas enligt bolagets program för radonåtgärder.

Drygt 600 lägenheter mättes under mätsäsongen 2021–2022. 90 procent av bolagets fastigheter har godkända radonvärden.

VI BYGGER GIFTFRITT

Vi ska 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. Ansvaret för miljöbedömningarna ligger på tillverkningsföretaget. Under året utvärderades ett nybyggnadsprojekt i Älvsjö. I projektet är 96 procent av våra inbyggda byggvaror miljögodkända. Målet för 2022 var att uppnå 97 procent. De produkter som inte är godkända gäller framförallt för installations- och tätningsprodukter. Vi för kontinuerligt dialog med branschen för att få godkända produkter.

HÅLLBAR LIVSSTIL

Våra hyresgäster ska ha möjlighet till en hållbar livsstil och bra boenden. Det ska vara lätt att göra rätt. En inventering av miljöstugorna visade att det finns behov av bättre och mer inbjudande miljöstugor. Under 2022 fortsatte vi med konceptet att göra våra miljöstugor mer användarvänliga. En grupp sommarjobbare fick i uppdrag att rengöra och måla stugorna med

miljögodkända produkter enligt Byggvarubedömningen. Nya enhetliga sorteringsskyltar sattes upp.

ENGAGERA FÖR UTSORTERING MATAVFALL

Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att minska sin klimatpåverkan, till exempel genom att sortera matavfall. Från 2023 ska alla som bor i ett hus med matavfallsinsamling sortera ut sitt matavfall. De senaste åren har Familjebostäder infört matavfallsinsamling överallt där det är möjligt. Vi har undersökt vilka områden som återstår och vilka praktiska lösningar som behövs för behållare och hämtning av matavfallet. Nu kan 82 procent av våra hyresgäster sortera matavfall. Under året fick ytterligare 1 600 hushåll tillgång till matavfallsinsamling. Senast år 2024 beräknar vi att alla hyresgäster får tillgång till matavfallsinsamling. Då planeras Stockholms stads nya sorteringsanläggning för matavfall vara klar.

Genom att göra det enkelt för våra hyresgäster kan fler komma igång med en ny vana. Våra hyresgäster kan beställa ett startpaket på webben med allt de behöver för att börja sortera matavfall. I samband med att vi inför matavfallsinsamling i ett område får alla hyresgäster ett startpaket för matavfall levererat till dörren. Startpaketen packas och delas ut till hyresgästerna under skolloven av våra feriejobbare.

BO ENKELT UTAN BIL

Familjebostäder vill erbjuda bra möjligheter att resa klimatsmart inom staden och ta emot leveranser hemma. Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att bo utan egen bil. I våra nyproducerade hus planeras sedan 2020 alltid för mobilitetstjänster.

Idag har Familjebostäder sex bilpooler, i Hägerstensåsen, Farsta strand, Rågsved, Årsta, Bandhagen och Hagastaden. Under 2022 planerades för ytterligare två bilpooler i Älvsjö och Drevvikshöjden. Bilpoolerna startar under 2023.

För att få fler att välja cykel erbjuder vi bra möjligheter att ha cykel i anslutning till våra nybyggda hus. Förutom tillgänglig och säker cykelparkering har vi i flera hus installerat servicestationer där hyresgästerna kan pumpa, laga, tvätta och underhålla sina cyklar. Vi testar olika typer av stationer, både utomhus och inomhus.

I Stockholmshuset Bjurö i Farsta strand pågår ett pilotprojekt där vi testar och utvärderar hur olika mobilitetstjänster fungerar för våra hyresgäster. Här finns bland annat bilpool och cykelpool. Det är enkelt att ha cykel, här finns tillgängliga och säkra cykelparkeringar, servicestationer för cyklar och laddskåp till elcykelbatterier. Hyresgästerna bor nära kollektivtrafik och kan enkelt ta emot leveranser i leveransskåp. Projektet utvärderades under året och visar att hyresgästerna uppskattar mobilitetstjänsterna. Fler hyresgäster skaffade egen cykel efter flytten, fler använde kollektivtrafiken och något färre ägde egen bil. Under 2023 kommer vi ta fram nyckeltal för att mäta och följa upp resultatet av mobilitetstjänsterna.

Familjebostäder deltog i ett pilotprojekt kring hållbara hemleveranser tillsammans med Svenska bostäder och Stockholms hem. 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. Lösningarna ska utvärderas för att bedöma om det är en hållbar och efterfrågad tjänst som vi ska erbjuda våra hyresgäster.

I några pågående projekt delar Familjebostäder sedan våren 2022 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. Nästa steg är att utvärdera om satsningen lett till att hyresgästerna förändrat sina resvanor.

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. Bolaget arbetar efter Stockholms stads handlingsplan för biologisk mångfald.

I flera bostadsområden skapades ängsmarker där insekter och fåglar kan trivas. Några gräsmattor som ligger skyddat och lite avsides fick växa fritt till ängar för att värna den biologiska mångfalden. Här sås växter som uppskattas av pollinerande insekter som bin, humlor och fjärilar. Under sommaren placerades skyltar ut som visar förbipasserande var ängsmarken är planterad. I Enskede testades ett nytt mer klimatvänligt sätt att odla äng – med biokol. Blandningen med biokol och återvunnet grus och sand passar ängsväxter. Det håller fukten kvar längre i marken och binder koldioxid så att det inte kommer ut i luften. Där kommer det så småningom att växa blommor som lockar till sig fåglar och insekter.

Utemiljöerna på Stövargatan i Rågsved och på Trollesundsvägen i Högdalen fick ett lyft under året. Naturmark, lekplats, grillplats, planteringar, lådor för stadsodling och utemöbler bidrog till att skapa platser för trivsel och gemenskap mellan husen. Allt fler träd bevaras och nya planteras för att ge skugga och grönska. Formklippta buskar, ölandstokar och spireor fick ge vika för prunkande perennrabatter. Utemiljöerna ska kännas trygga och trivsamma att vara i och bidra till den biologiska mångfalden.

Under sommaren 2022 genomförde Familjebostäder enkätintervjuer i Rågsved med hjälp av feriejobbare. Hyresgäster i området tyckte till om hur de upplevde utemiljön och vad de önskade mer av. Svaren tar Familjebostäder med sig i den fortsatta utvecklingen av utemiljöerna.

Gröna ytor när vi bygger nytt

När vi bygger nya stadsdelar och bostäder planerar vi även för grönska i ett tidigt skede. Stockholms stad ställer krav på att det ska finnas en viss mängd gröna ytor i samband med markanvisningar på stadens mark. Med beräkningsverktyget grönytefaktor för kvartersmark kan vi beräkna hur mycket träd och planteringar som ska finnas i ett område för att bidra till en bra biologisk mångfald. Vi uppnår grönytefaktorn i våra planerade nyproduktionsprojekt. I de kommande Stockholmshusen på Mårbackagatan i Farsta överträffar vi kraven på gröna ytor eftersom mycket av tomternas naturmark lämnas orörd.

	2022	2021	2020
Andel fastigheter som klarar radonkravet (%)	90	90	89
Andel godkända Obligatorisk ventilationskontroll (%)	81	77	77,8
Nöjdhet i inomhusmiljöenkät (%)	i.u	73	72
Andel hushåll med tillgång till matavfallsinsamling	82 %	77 %	70 %



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 och klimatkalkyler

Kraven på att minska vår klimatpåverkan ökar. Nya arbetssätt införs för att använda mindre energi, minska utsläppen vid vår nyproduktion och öka andelen förnybara energikällor. Tack vare det minskar vår klimatpåverkan stadigt.

SÅ NÅR VI KLIMATMÅLET

Familjebostäders mest betydande miljöfrågor är att minska vår klimatpåverkan, vår användning av kemikalier och vårt byggavfall. För att minska vår miljöpåverkan arbetar vi enligt ISO 14001 och är certifierade sedan 1998. Certifieringen följs upp varje år i en extern miljörevision och 2022 års miljörevision visade på ett väl fungerande miljöarbete. Bolagets miljöarbete styrs bland annat av nationella miljömål, Stockholm stads miljöprogram och bolagets egen miljöpolicy och energi- och klimatstrategi.

Minska energianvändningen

Familjebostäder har ett ambitiöst klimatmål. Från 2020-2023 ska vi minska våra klimatpåverkande utsläpp med 10 procent. Det innebär främst två stora satsningar fram till 2023 - att minska vår energianvändning med 5 procent och producera mer förnybar energi med hjälp av fler solceller.

De senaste åren har vi gjort många åtgärder för att dra ner på mängden energi vi använder i våra fastigheter. Att se till att värme- och ventilationssystem fungerar optimalt var en av de viktigaste insatserna. Arbetet gav resultat, under 2022 minskade vår energianvändning med 5,6 procent och överträffade därmed årets mål. Även våra nyproducerade bostäder och lokaler ska vara energieffektiva. De får ha en maximal energianvändning på 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads hållbarhetskrav. Familjebostäder mäter energianvändningen i nya fastigheter efter att de varit i drift i två år. Årets resultat visar på en genomsnittlig energianvändning på 55 kWh/kvm och år.

Vi beräknar klimatutsläpp när vi bygger nytt

Vår klimatpåverkan sker från att vi bygger våra hus, förvaltar och värmer upp dem och tills de renoveras eller i vissa fall behöver rivas. Vi minskar energianvändningen i våra befintliga hus och ser till att våra nybyggda hus använder så lite energi som möjligt. I all nyproduktion görs klimatberäkningar där vi mäter vad som orsakar störst utsläpp i olika delar av husbygget, som byggmaterial, transporter eller byggavfall. Under 2022 utreddes vilka mål som krävs för att halvera klimatpåverkan från vår nyproduktion till år 2030. Från och med 2023 kommer vi att ställa klimatkrav på byggproduktionen med hjälp av ett gränsvärde för klimatavtryck i kgCO_{2e}. Klimatkravet för vår byggproduktion kommer att omfatta mer än lagen om klimatdeklaration, som trädde i kraft 2022. För att uppnå klimatkravet och minska vår

klimatpåverkan undersöktes vilka åtgärder som både ger störst klimatbesparingar och är mest kostnadseffektiva när vi bygger nytt.

Öka egenproducerad energi

Utöver de satsningar bolaget gör för att klara utsläppsmålet utreddes hur vår egenproducerade förnybara elproduktion kan utökas. Vi genomförde en vindkraftsutredning för att kunna nå våra långsiktiga klimatmål. Utredningen visar att elavtal med nyetablerad vindkraft är en möjlighet.

Satsning på solceller

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 2022 installerades solceller i sju fastigheter. Hittills har solcellerna genererat omkring 750 000 kilowattimmar solel under 2022, en ökning med 35 procent jämfört med 2021. Det är ett viktigt steg mot att bli klimatpositiva till år 2030. På hustaken runt om i Stockholm har Familjebostäder 7 227 kvadratmeter solceller.

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 började vi inventera högriskfastigheter för att åtgärda dem 2024. Övriga riskfastigheter ska vara åtgärdade 2025.

MINSKADE MÄNGDER BYGGAVFALL

Familjebostäder arbetar för att minska avfallet när vi bygger. Det är ett långsiktigt arbete där vi samarbetar med olika aktörer i staden för att hitta nya lösningar och metoder. Bolaget ställer också krav på våra entreprenörer att minimera, återvinna och sortera det byggavfall som uppstår. Vi följer Stockholms stads handlingsplan för cirkulärt byggande. Handlingsplanen uppmuntrar till att testa nya arbetssätt och öka kunskapen genom bland annat pilotprojekt. På sikt är planen att hitta kostnadseffektiva lösningar i större skala som kan minska byggavfall och öka återbruk i byggprojekt. Nästa steg för Familjebostäder är att ta fram rutiner för hur vi ska arbeta med cirkulärt byggande i alla byggprojekt.

Under 2022 testade Familjebostäder ett nytt digitalt verktyg, Scrap, som kan hjälpa våra entreprenörer att minska mängden byggavfall. Verktöget testades i kvarteret Drevvikshöjden, etapp 5. I verktöget kan vi beräkna, följa och åtgärda mängden byggavfall under byggproduktionen. Testet pågår även under 2023 och kommer sedan att utvärderas.

ÅTERBRUK NÄR VI BYGGER NYTT OCH RENOVERAR

Vi ska halvera vår klimatpåverkan till 2030. Att arbeta med återbruk när vi bygger nytt och renoverar är en viktig insats för att nå målet. Det pågår ett utvecklingsarbete i bolaget för att göra systematiska återbruksinventeringar i våra byggprojekt. Under 2023 planerar vi för ett pilotprojekt där en återbrukskonsult leder återbruksarbetet i ett av våra ombyggnadsprojekt.

Bolaget använder de digitala marknadsplatserna Stocket och CCBuild för att sälja och köpa återbrukade varor. Bolaget sålde exempelvis glaskeramikhällar och köpte köksmöbler för att möblera en lokal.

I fastigheten Draget 1 på Södermalm planeras fören totalrenovering som omfattar både allmänna utrymmen och lägenheter. Här planeras för en varsam renovering genom att återbruka de material som är möjliga i syfte att minska klimatpåverkan. Köksstommarna bevaras och rustas upp, garderober, innerdörrar och snickerier målas och fönstren renoveras. Klimatberäkningen visar en halverad klimatpåverkan jämfört med att byta ut köksstommarna.

I de nya Stockholmshusen i Farsta testade bolaget att bygga med återbrukat stål i ett fläktrum. Stålet uppfyllde kvalitetskraven och bidrog till en betydligt lägre klimatpåverkan, knappt 2 procent av klimatutsläppen jämfört med nytt stål. Återbruk av stålkomponenter är kommersiellt möjligt och intressant för kommande projekt.

NYA KRAV FÖR MILJÖBYGGNAD

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.

Sweden Green Building Council uppdaterade kriterierna i Miljöbyggnad under 2022, till version 4.0. De nya kraven kommer att ingå i kommande nyproduktionsprojekt. Några nyheter är kraven på biologisk mångfald, cirkulärt byggande och klimatanpassning.

	2022	2021	2020
Energianvändning, totalt köpt energi (MWh)	237 067	249 280	225 293
Energianvändning (kWh/m ² , Atemp)	103,3	109,4	113,1
Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO ₂ e/år)	48,7	47,4	47,4
Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CO ₂ e/år)	17 140	19 459	17 438



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

Våra medarbetare

Familjebostäders medarbetare är själva förutsättningen för bolagets utveckling och framgång. Ett öppet arbetsklimat med goda relationer, aktiva medarbetare och ett framstående ledarskap främjar nytänkande och delaktighet.

ETT VIKTIGT JOBB HOS EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

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 genomförde vi under året flera olika satsningar för att attrahera, rekrytera, motivera och utveckla våra medarbetare. Vi har stärkt vår profilering i sociala medier, vilket lett till ökad räckvidd och kännedom om oss som arbetsgivare.

Ett arbete för att förnya våra arbetsplatskontor påbörjades för att öka effektivitet och samarbetet inom bolaget. Större flexibilitet, ökad valfrihet och bättre utrymmen för möten ska underlätta samarbete inom och mellan våra kontor. Moderna och välkomnande kontor stärker och utvecklar oss som arbetsgivare för att möta konkurrensen om kompetens inom fastighetsbranschen.

FRAMSTÅENDE LEDARSKAP OCH ETT AKTIVT MEDARBETARSKAP

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

Aktiva och ansvarstagande medarbetare är en förutsättning för att nå uppställda mål. Genom att satsa på våra medarbetares utveckling och delaktighet skapar vi förutsättningar för ständig utveckling av verksamheten. En utvecklingsinsats i kundbemötande genomfördes för alla medarbetare som möter våra hyresgäster. Satsningen tas nu vidare till alla medarbetare för att stärka vårt gemensamma kundfokus.

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. Vi genomförde nya utbildningar för chefer och medarbetare inom arbetsmiljöområdet och fortsatte att utveckla vårt förebyggande arbete för en trygg och säker arbetsmiljö.

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 ytterligare det förebyggande arbetet med riskbedömningar och säkerställde vår hantering av

incidenter som skedde i våra fastighetsområden. Vårt arbete för att säkra en trygg arbetsmiljö är en fortsatt viktig utvecklingsfråga under kommande år.

	2022	2021	2020
Antal tillsvidareanställda	343	333	325
Varav kvinnor	143	135	137
Varav män	200	198	188
Antal <30 år	27	24	20
Antal 30-50 år	145	140	139
Antal >50 år	171	169	166
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100	100
Frisknärvaro (%)	94,8	94,7	93,4
Antal kvinnor i ledningsgrupp (personer)	4	4	4
Antal män i ledningsgrupp (personer)	3	3	3
Antal <30 år	0	0	0
Antal 30-50 år	2	3	3
Antal >50 år	5	4	4
Antal kvinnor i styrelsen (personer)	7	7	6
Antal män i styrelsen (personer)	7	7	7

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.

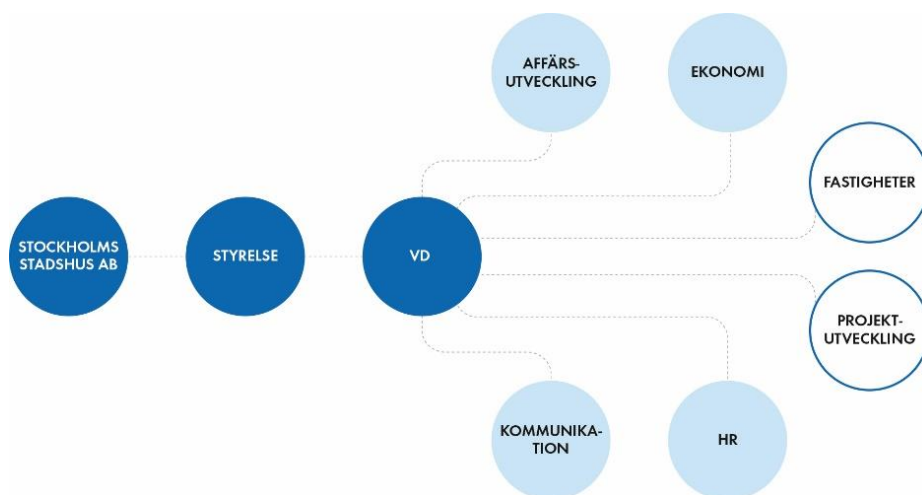
Projektutvecklingsavdelningen ansvarar för projektutveckling, nybyggnation och större underhålls- och ombyggnadsprojekt. Här finns även ansvaret för byggstandard och teknisk expertkompetens.

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. Under hösten förstärktes avdelning med en marknadsanalytiker.

På *Ekonomiavdelningen* ryms funktionerna controlling, redovisning, analys och värdering samt 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 till våra hyresgäster, branschen och media. 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 2022 hade styrelsen sex möten. 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.

Efter kommunvalet i Stockholm skedde några förändringar i Familjebostäders styrelse. Clara Lindblom tillträdde som ny ordförande och Dennis Wedin som vice ordförande. En ny styrelse tillträder i sin helhet efter bolagsstämman i mars 2023.

Styrelsen hade per 2022-12-31 följande sammansättning:

Clara Lindblom, ordförande (V) (*Ny ordförande från 221107*)
Dennis Wedin, vice ordförande (M) (*Ordförande fram till 221107*)
Ida Karlbom, ledamot (M)
Lena Kling, ledamot (L)
Shadi Larsson, ledamot (MP)
Thomas Högborg, ledamot (S)
Ingela Edlund, ledamot (S) (*Vice ordförande fram till 221107*)
Per Rosencrantz, suppleant (M)
Saqib Shabbir, suppleant (MP)
Hamid Ershad Sarabi, suppleant (C)
Rashid Mohammed, suppleant (V) (*Ledamot fram till 221107*)
Ewa Samuelsson, suppleant (KD)
Pontus Olsson, suppleant (S)
Inger Lagerman, suppleant (S)
Yasmine Carlsson, suppleant (V) (*Ledamot till 221107*)

FÖRETAGSLEDNING

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

Företagsledningen hade per 2022-12-31 följande sammansättning:

Jonas Schneider, VD, anställd 2018
Joakim Lundberg, 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

PROCESSBASERAD VERKSAMHETSUTVECKLING

Familjebostäders verksamhetsutveckling är under utveckling och vi arbetar med att förflytta oss från den traditionella linjeorganisationen till processorienterade arbetssätt. Vi vill på detta sätt skapa utveckla helhetsperspektivet där kundens behov står i fokus i allt vi gör. En förutsättning för vårt utvecklings- och kvalitetsarbete är att vi ser till helheten och inkluderar alla de kompetenser och förmågor som finns inom bolaget när förbättringar drivs och genomförs.

REVISIONER

Auktoriserade externa revisorer granskar räkenskaperna och den finansiella informationen. Revisionen utfördes under 2022 av EY. Stockholms stads 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 arbete för att motverka felaktig folkbokföring, arbetssätt och rutiner för offentlighet och sekretess avseende rätten att ta del av allmänna handlingar samt arbetssättet Rättvist byggande. I enlighet med miljöledningssystemet genomfördes externa och interna miljörevisioner under året.

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

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

Nedan återges exempel på risker som bolaget värderade högt under 2022:

Bolagsmål	Risk/oönskad händelse
Överskottsgrad	Att bolagets intäkter minskar pga. tomställda lägenheter och lokaler till följd av långa ledtider och/eller förseningar i såväl ombyggnation som nyproduktion.
Serviceindex	Att det arbete som uppstår efter en kris/opplanerad händelse/incident inte hanteras systematiskt.
Trygghetsindex	Att hyresgäster känner sig otrygga i/runt om våra fastigheter.
Antal färdigställda nya lägenheter	Att cementbristen har en negativ påverkan på byggprojekten.
Energianvändning	Att energimålet inte uppnås i befintligt bestånd.
Medarbetarskap	Att bolagets anställda känner sig otrygga på jobbet pga. våldshändelser i områden de vistas i under arbetstid

Bolaget arbetar kontinuerligt med riskanalyser i det vardagliga arbetet och anpassar arbetssätt efter resultatet. 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. Under året har ansvaret för de stadsgemensamma styrdokumenterna förtydligats. Styrdokument är 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.

Under året genomfördes en *risk- och sårbarhetsanalys*. Arbetet pausades under Covid-19, men har nu återupptagits igen. 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. Analysen rapporteras till våra ägare i samband med verksamhetsplanen.

KRISHANTERING

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

Under året inträffade ett antal skjutningar i nära anslutning till Familjebostäders fastigheter. Händelserna hanterades av Polismyndigheten och Familjebostäder informerades i efterhand. Utöver det inträffade ett par utvecklade lägenhetsbränder av begränsad karaktär under året. De hanterades av räddningstjänsten i samverkan med Familjebostäders TiB. Händelserna krävde inte att den centrala krisledningen aktiverades. Däremot informeras alltid företagsledningen vid denna typ av händelser.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Styrelsen har tillsammans med bolagets verkställande ledning det operativa ansvaret för att Kommunfullmäktiges ägardirektiv och beslut verkställs. Uppföljning av mål och indikatorer sker tertialvis till Stockholms Stadshus AB i stadens gemensamma system för styrning och ledning (ILS).

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer idag 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. Den processbaserade verksamhetsutvecklingen kommer att påverka det framtida planeringsarbetet.

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, 46-47
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Stockholms kommun	Sid 2
102-7	Den redovisande organisationens storlek		Sid 3, 16-23
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön		Sid 44-45
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja		Sid 35
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 41-43
102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer.		Sid 24-27, 41-43
102-13	Huvudsakligt medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	Fastighetsägarna Stockholm, Järva fastighetsägare och Rågsveds fastighetsägare, Sveriges Allmännyttan, Eurhonet, ElectriCITY, 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 34-35, 44-45

Indikator	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning
Styrning			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		Sid 46-49
Kommunikation och intressenter			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med		Sid 11-15
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Familjebostäder är medlemmar i Fastigo och tillämpar S-avtalet och K-avtalet.	Sid 45
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter		Sid 11-15
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		Sid 11-15
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter		Sid 11-15
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 2022	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	21 mars 2022	
102-52	Redovisningscykel	Ettårig	
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll		Sid 50
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core	Sid 50
102-55	GRI-index		Sid 50-52
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	GRI-redovisning inte externt styrkt.	Sid 53

Indikator	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning
-----------	-------------	-----------	---------------

Redovisning av väsentliga hållbarhetsfrågor

SAMHÄLLSNYTTA

203			
103-1,2,3	Indirekt ekonomisk påverkan		
203-1	Infrastrukturinvesteringar och tillhandahållande av tjänster.		Sid 16-23
Eget			
103-1,2,3	Affärsmässighet och stabil ekonomi		
FB1	Avkastning på totalt kapital		Sid 24-27
FB2	Soliditet		Sid 24-27
205			
103-1,2,3	Antikorrupcion		
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupcionspolicyer och rutiner		Sid 33-37
205-3	Konstaterade incidenter av korrupcion och vidtagna åtgärder	Inga incidenter har konstaterats	
Eget			
103-1,2,3	TRYGGHET		
FB1	Trygghet		Sid 28-32
FB2	Attraktivitet		Sid 31

MINSKAD KLIMAT- OCH MILJÖPÅVERKAN

416			
103-1,2,3	Hälsa och säkerhet		
416-2	Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster.		Sid 38
302			
103-1,2,3	Energi		
302-1	Energianvändning inom organisationen		Sid 41-43
CRE1	Energiintensitet i byggnader		Sid 41-43
305	Utsläpp		
305-1	Direkta (Scope 1) utsläpp av växthusgaser		Sid 41-43
305-2	Indirekta (scope 2) utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning		Sid 41-43
306	Avfall		Sid 41-43
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod		Sid 41-43

Stockholm den dag som framgår av
våra elektroniska underskrifter

Clara Lindblom
Ordförande

Dennis Wedin
Vice ordförande

Ida Karlbom

Lena Kling

Shadi Larsson

Thomas Högberg

Ingela Edlund

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 2022 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 underskrift

Fredric Hävrén, Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB