

Utfallsrapport Tertial 1 2025

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	4
Analys	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	9
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	11
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	11
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	11
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	18
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	20
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	24
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	25
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	25
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	28
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	29
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	35
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	37
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	39
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	43

Sammanfattande kommentar

Detta är den första utfallsrapporten för 2025 och fokuserar på utfall och avvikelser i förhållande till den ursprungliga verksamhetsplanen.

Bolaget redovisar för tertialet ett resultat före skatt på 53 mnkr och helårsprognosen tyder på att det ekonomiska resultatmålet för 2025 kommer att nås.

Ett Stockholm som håller samman

Bolagets arbete med att bidra till en sammanhållen stad är en del av vårt uppdrag och vi tar ansvar för att utveckla våra bostadsområden. Vi utvecklar staden genom ombyggnads- och nyproduktionsprojekt och just nu har vi ett särskilt fokus i övre Tensta och i Fagersjö.

Vårt arbete med social hållbarhet innebär att vi stärker den sociala sammanhållningen genom dialoger och samarbeten, liksom den fysiska säkerheten i våra fastigheter genom trygghetspaket.

Vi samverkar med andra aktörer i staden och vi är en del av fastighetsägarföreningarna i såväl Rågsved som Järva.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Bolagets klimathandlingsplan tydliggör hur vi ska nå klimatmålen att halvera klimatpåverkan till år 2030. Vi har en klimatbudget till 2030 om att minska med 27 000 ton CO₂e till år 2030, jämfört vårt utgångsläge 2020-2022. Vi lär oss löpande och via projektet ”Minskad klimatpåverkan och cirkulära principer” testar vi arbetssätt som ska bidra till att vi når miljömålen.

Under första kvartalet har vi sparat 86 000 kronor och minskat CO₂-utsläppen med 1,7 ton genom att använda återbrukade byggmaterial. Från vår återbrukshubb i Skarpnäck har det cirkulerats material som t.ex. dörrkarmar, fönsterbänkar och personalskåp.

Inom ramen för vårt mobilitetsarbete är totalt fem pilotprojekt i drift med sammanlagt 109 installerade laddpunkter. Dessa laddpunkter är tillgängliga för 379 hyresgäster i och med att tillståndsparkering införts på samtliga anläggningar.

Ett Stockholm med stabil och hållbar ekonomi - med jobb, bostäder och utbildning för alla

Familjebostäder har fortsatt en finansiellt stabil verksamhet och helårsprognosen visar på att det ekonomiska resultatmålet för 2025 kommer att nås. Bolaget genomför löpande enligt plan hållbara och nödvändiga investeringar för att säkerställa funktionalitet, upprätthålla våra fastighetsvärden och förbättra livskvaliteten för våra hyresgäster.

Investeringar utmanas dock av kraftigt stigande priser på främst el, värme, vatten och avfall, men genom att satsa på strategiska investeringar och en effektiv drift – och resursanvändning skapar vi en stabil grund för långsiktigt hållbara fastigheter och en bibehållen lönsamhet för bolaget.

Stockholmshusen är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion med syfte att i hög takt kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoret. Erfarenheter från färdigställda projekt analyseras för att vidareutveckla konceptet. Familjebostäder har totalt 13 Stockholmshusprojekt vilket innebär 1798 lägenheter

Bolaget arbetar för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få en ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter på arbetsmarknaden. Genom ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har vi under tertialet erbjudit tre personer arbete hos oss (Stockholmsjobb). Därtill har vi möjliggjort feriejobb för ungdomar under påsklovet och arbete pågår med att planera inför alla de ferieungdomar som kommer till oss under sommarlovet.

Vi värnar om vårt samarbete med civilsamhället och genom olika former av partnerskap tar vi ansvar för att det sker en positiv utveckling i våra olika områden. I Järva, som är ett av våra fokusområden, pågår

planering för den kommande Järvaveckan där vi deltar.

Planerade åtgärder utifrån lekmannarevisionens rekommendationer i samband med bokslut 2024

Utöver bedömning av den interna kontrollen genomförde Stadsrevisionen 2024 tre fördjupade granskningar avseende: direktupphandlingar, hantering av inventarier samt den interna kontrollen inom bostadsuthyrningsverksamheten. Därtill har uppföljning skett av tidigare års granskningar.

Bolaget har inlett ett utvecklingsarbete kopplat till givna rekommendationer med syftet att stärka den interna kontrollen genom att se över systematik kopplat till rutiner, dokumentation och uppföljning.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	941 720	943 897	2 831 038
Rörelsekostnader	-477 972	-445 729	-1 345 666
Avskrivningar	-217 092	-218 154	-663 289
Nedskrivningar och Utrangeringar	-263		-48 500
Personalkostnader	-108 611	-114 360	-343 206
Övriga kostnader	776		1 500
Finansnetto	-85 034	-86 610	-261 778
Resultat efter finansnetto	53 524	79 044	170 099

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	69 327	115 075	317 673
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	49 894	50 000	165 419
Ersättningsinvesteringar	117 658	184 925	469 580
Summa investeringar	236 879	350 000	952 672

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	345
Balansomslutning	21 650 695

Analys

Prognos 1

Bolagets prognos för resultat efter finansnetto bedöms ligga i nivå med resultatkravet på 170 mnkr.

Intäkterna förväntas uppgå till en nivå som motsvarar budget.

Fastighetskostnaderna prognostiseras bli något lägre än budget, främst till följd av lägre uppvärmningskostnader efter en mild vinter samt positiva effekter från genomförda driftoptimeringar.

De administrativa kostnaderna förväntas överstiga budget. Detta beror huvudsakligen på ökade kostnader för inhyrd personal samt högre pensionskostnader. Kostnaden för inhyrd personal överstiger budgeterade nivåer då dessa täcker upp för ej planerad frånvaro till följd av föräldraledighet, långtidssjukskrivningar och vakanta tjänster.

Prognosen inkluderar även högre kostnader för förgäves projekteringar. Bolaget gör årligen en bedömning av projektens genomförbarhet och prövar aktiverade utredningskostnader för eventuell kostnadsföring. De aktuella projekten har identifierats i exploateringskontorets genomlysning av projektportföljen, där fyra av bolagets projekt kommer att pausas på grund av bristande ekonomiska förutsättningar. Den bedömda kostnaden i prognos 1 uppgår till 10 mnkr.

Avskrivningarna bedöms bli högre än budget, främst till följd av en mer detaljerad hantering av inventarier i samband med avslutade större investeringsprojekt. Inventarier har en kortare avskrivningstid än byggnader vilket genererar högre avskrivningskostnader.

Kostnaderna för utrangering förväntas bli högre än tidigare år till följd av flera större projekt inom det befintliga beståndet. Posten för året är en bedömning och uppgår till 48 mnkr vilket är lägre än budgeterade 67 mnkr.

Prognosen för räntekostnader ligger i nivå med budget, trots en högre genomsnittlig ränta. Detta förklaras av en lägre skuldnivå vid årets början. Snitträntan baserar på instruktioner från SSAB.

Marknadsförutsättningarna präglas av fortsatt stor osäkerhet, vilket gör det utmanande att planera långsiktigt och genomföra investeringar med god avkastning. Värdering av beståndet och bedömning av eventuella nedskrivningar genomförs i samband med årsbokslutet.

Utfall tertial 1

Bolaget redovisar ett resultat efter finansnetto om 53 mnkr, vilket är 23 mnkr högre än motsvarande period föregående år.

Intäktsökningen förklaras främst av positiva effekter från genomförda hyresförhandlingar samt helårseffekter av inflyttade lägenheter i nyproduktionsprojekt under 2024.

Fastighetskostnaderna har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av högre taxor och avgifter för media samt ökade markavgifter. Även resultatfört underhåll ligger på en högre nivå än föregående år.

Driftnettot överstiger motsvarande period föregående år, vilket huvudsakligen beror på ökade bostadsintäkter.

Avskrivningarna har ökat till följd av färdigställda nyproduktionsprojekt och investeringar i befintligt fastighetsbestånd, samt aktivering av inventarier.

Investeringar

Prognosen för bolagets investeringsvolym uppgår till 1 miljard kronor, vilket är 100 miljoner kronor lägre än budgeterat. Avvikelsen förklaras främst av en tidsförskjutning av investeringsvolymen mellan åren 2025 och 2026 för projekt Karlsö/Skällö (f.d. Spjutsö). Projektet erhöll genomförandebeslut under T1 2025 och förväntas påbörjas under fjärde kvartalet 2025.

Underhållsportföljen för det befintliga beståndet omfattar cirka 190 investeringsprojekt per april 2025. Större ombyggnationer pågår i fem fastigheter: total ombyggnad av Väktaren 37, klimatskalsåtgärder i Krällinge 1 och Hattsvampen 1, stambyte i Brandseglet 10 samt upprustning av förråd och skalskydd i Bjurö 1.

Projektportföljen för nyproduktion omfattade vid ingången av året endast 87 lägenheter i pågående produktion. Under året planeras ett projekt med 79 lägenheter att påbörjas. Projektportföljen för nyproduktion består av ca 3918 lägenheter i tidigt skede fördelade på 27 projekt. 11 av dessa projekt, ca 1399 lägenheter, är Stockholmshus.




Tabellen visar större pågående projekt med genomförandebeslut, resterande projekt redovisas enligt anvisningar i särskild bilaga:




Nyproduktion	Prognos 1 2025	Budget 2025	Kommentar till avvikelse
Oldmästaren	112	110	Påbörjades december 2024.
Karlsö 5/ Skällö 1	34	158	Förskjutning av investeringsvolym mellan åren 2025/2026, ingen påverkan på slutkostnadsprognos. Genomförandebeslut har fattats under 2025. Planeras att påbörjas Q4 2025.

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder första tertialet 2025 levererat i enlighet med inriktningsmålet.

1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs	 Antal friställda lägenheter på grund av olaga andrahandsuthyrning Analys	45	150	
				 Under 2025 kommer vi fortsätta vårt arbete med riktade kontroller av folkbokföring samt verka för att styrka och polisanmäla ocker i högre utsträckning. I samverkan med socialtjänsten har vi tagit fram nya rutiner för att motverka utsattheten för de som berörs. Oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier är ett viktigt fokus för oss. Analys Arbetet med att







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hantera oriktiga hyresförhållanden fortskrider enligt plan. En ny timresurs möjliggör en ökad förmåga att hantera tips/ärenden avseende oriktiga hyresförhållanden.
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv				<p> Under 2025 kommer rutiner gällande orosanmälningar avseende våld i hemmet att ses över och vi kommer fortsätta genomförandet av etablerad utbildning för anställda på bolaget.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att se över och uppdatera rutiner gällande orosanmälningar avseende våld i hemmet pågår och drivs av en utsedd arbetsgrupp. Intern utbildning av samtlig förvaltningspersonal har genomförts under tertialet och detta arbete kommer att fortsätta under året.</p>
				<p> Verka för att intensifiera det vräkningsförebyggande arbetet genom närmare samarbeten inom Stockholms stad. En nollvision avseende vräkningar av barnfamiljer finns etablerad.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget ser en ökning av antalet ärenden kopplat till sena betalare och vårt vräkningsförebyggande arbete är därav viktigt. Vi fokuserar på att identifiera sena betalare för att i ett tidigt skede kunna stötta dem. Arbetet genomförs i nära</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samarbete med socialtjänsten i aktuell stadsdel. Under tertialet har vi haft 145 ärenden kopplat till vräkningsförebyggande arbete och fyra av dessa har resulterat i vräkning.

1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

Samhällsnytta är en våra viktigaste hållbarhetsfrågor och genom att bygga och förvalta bostäder bidrar vi till att möjliggöra goda livsvillkor för stockholmarna. Våra lägenheter fördelas rättvist via Bostadsförmedlingen utifrån kötid. Därtill tillhandahåller vi försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. På detta sätt bidrar bolaget med bostäder till stockholmarna som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.





Under tertialet har arbetet med att förmedla lägenheter via Bostadsförmedlingen genomförts enligt plan och i enlighet med efterfrågan.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	 Antal tillhandahållna Bostad Först-lägenheter Analys	2	21	
	  Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter Analys	25	124	 Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen. Vi bidrar till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta i enlighet med efterfrågan. Analys Vi bidrar löpande med lägenheter till FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden i enlighet med Bostadsförmedlingens efterfrågan.
	 Antal tillhandahållna SHIS-lägenheter till	0	21	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden</p> <p>Analys</p> <p>SHIS har just nu pausat sina förfrågningar om lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden vilket gör att årsmålet mest troligt inte kommer att nås.</p>			

1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				<p> Projekt pågår för utveckling av Tensta, kallat Övre Tensta. Vi genomför upprustning av befintligt bestånd i kombination med nyproducerade lägenheter. Programarbete för nya markanvisningar inom projektområdet pågår. Boendedialog om utformning skall genomföras.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har erhållit markanvisning för den s.k. Bensinmackstomten i Tensta och fortsatt planering pågår. Övriga delar i projektet följer tidplan.</p> <p>Boendedialoger och informationsmöten med boende har genomförts och vi lägger vikt vid sociala världen så som trivsel, gemenskap och trygghet.</p>
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med				<p> När en lokal blir vakant utvärderar vi om den är lämplig för tillfällig upplåtelse till civilsamhället och/eller kulturlivet.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi				<p>Dialog pågår med kulturförvaltningen gällande en eventuell ateljélokal i Gubbängen.</p> <p>Under tertialet har även projektering pågått för att anpassa lokal i Högdalen, där idrottsförvaltningen planerar för aktiviteter för handikappade barn och ungdomar.</p>
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				<p> I samarbete med AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem kommer vi att lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbetet ska ske med utgångspunkt i AB Svenska Bostäders pilotprojekt och syftar till att utreda hur vi kan utveckla arbetet i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag.</p> <p>Analys</p> <p>Lägenheter som är inventerade som tillgängliga för nedsatt rörelseförmåga översänds med till Bostadsförmedlingen med tillgänglighetsinformation för att underlätta för äldre att söka anpassade bostäder och på så sätt frigörs deras nuvarande bostäder för andra i bostadskön.</p> <p>Informationskampanjer har genomförts tillsammans med systerbolagen och Bostadsförmedlingen vilket resulterat att ytterligare 700 personer har aktiverat sin kötid i den interna byteskön</p> <p>Samverkan pågår mellan systerbolagen kring ägardirektivet att utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ett mer effektivt verktyg.

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Bolaget har ett nära samarbete med Kulturförvaltningen för att kulturutövare ska ges förutsättningar och möjligheter att hyra lokaler av oss. Just nu pågår samtal med Kulturförvaltningen gällande en lokal i Gubbängen och huruvida den lämpar sig som ateljélokal. Vi bidrar även med sex stycken ateljébostäder som hyrs ut genom stadens konstnärskö.

När en lokal blir vakant utvärderar vi om denna är lämplig att upplåta till civilsamhället eller kulturlivet. Under tertialet har Familjebostäder haft uthyrt ett 50 lokaler till kulturverksamheter,

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

Familjebostäder bedriver ett systematiskt och fokuserat miljöarbete och våra mål är högt ställda. Vi arbetar för ett grönt och fossilfritt Stockholm för att skapa klimatomställning där vår klimatstrategi baserad på stadens miljöprogram och klimathandlingsplan utgör grunden. Påbörjade aktiviteter är långsiktiga och fortsätter under hela mandatperioden.

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Bolagets klimathandlingsplan tydliggör hur vi ska nå klimatmålen att halvera klimatpåverkan till år 2030.



Vi har en klimatbudget till 2030 om att minska med 27 000 ton CO₂e till år 2030, jämfört vårt utgångsläge 2020-2022. Genom klimatmål och beräkningar i nyproduktion och ombyggnad samt planerat underhåll utreder vi hur vi kan halvera vårt klimatavtryck i byggprojekt. För nyproduktion pågår utvecklingsprojektet ”Minskad klimatpåverkan och cirkulära principer” enligt plan och det förväntas vara klart under våren 2026.





Vi arbetar med att ta fram en reduktionstrappa och anvisningar för klimatberäkningar avseende ombyggnad och planerat underhåll och detta arbete beräknas vara klart nu i maj. Vi testar anvisningarna i ombyggnadsprojektet Ratten 2 för att säkerställa att insatser och åtgärder leder till önskade resultat.





Genom en effektiv driftoptimering och energirelaterat underhåll minskar vi bolagets energianvändning. Vi arbetar fokuserat med att minska vår energiförbrukning både i driften av befintligt fastighetsbestånd och ny- och ombyggnation. Under årets första fyra månader har bolaget minskat sin energiförbrukning med drygt 3 procent till 95,4 kWh/kvm och bedömningen är att vi kommer nå årsmålet på 95,7 kWh/kvm.






Under första kvartalet har vi sparat 86 000 kronor och minskat CO₂-utsläppen med 1,7 ton genom att använda återbrukade byggmaterial. Från vår återbrukshubb i Skarpnäck, på nästan 400 kvm, har det cirkulerats dörrkarmar, blandare, fönsterbänkar, personalskåp, spisar och vitvaror. Materialet har använts inom ramen för vår förvaltning, men också till att återställa lägenheter som utsatts för sprängning.







Just nu testas ett nytt system för lagersaldo för att bolaget på ett enkelt sätt ska kunna få en översyn av tillgängligt material i återbrukshubben, vilket haft en positiv effekt på målet om att minska CO₂-utsläpp via användning av återbrukat material.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar				<p>▶ Vi bevakar frågan kring ny vindkraftsel i samband med nytt elavtal genom Serviceförvaltningen. Alla våra nyproducerade fastigheter har solceller eller annan typ av förnybar elproduktion som standard. Även i det befintliga beståndet har solceller installerats och vi fortsätter installationen där det finns rätt förutsättningar.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar med att byta ut gamla kommunikationsenheter så de kan kommunicera via 4G för att säkerställa funktionaliteten i befintliga solceller.</p>
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				<p>▶ Bolaget har tagit beslut om ett klimatmål och infört aktiviteter inom samtliga delområden som omfattas av klimatstrategin, men sikte på halvering till 2030, jämfört med 2023. Samtliga enheter och avdelningar berörs i olika omfattning, och Miljöenheten samordnar målstyrningen. Bolaget kommer under 2025 att fortsätta påbörjat arbete med att klimatbedöma fler delar av vår verksamhet, exempelvis hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll (HLU) samt tillval.</p> <p>Analys</p> <p>Utifrån bolagets klimatstrategi pågår ett flertal aktiviteter. Exempelvis har en målvärdestrappa avseende nyproduktionsprojekt i bygglovsskede beslutats som driver projekten att arbeta med t.ex. nya materialval och återbruk. Motsvarande trappa finns nu framtagna avseende ombyggnationer och arbetet med att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				färdigställa metod för klimatberäkning av ombyggnationer pågår enligt plan. Återbrukshubbens material tillgängliggörs digitalt för att ytterligare effektivisera användandet av hubben,
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				<p> Genom ett systematiskt arbete med behovsplanering av underhåll- och ombyggnadsåtgärder värnar vi antikvariska bedömningar vi utseendepåverkande åtgärder. Vår utgångspunkt är att utifrån principen om varsam renovering säkerställa byggnadens värde och tekniska standard samt att öka kundnöjdheten och generera en mer kostnadseffektiv förvaltning. Vårt arbetssätt tydliggör hur vi beaktar fastighetsvärden, miljö samt hur vi ger våra hyresgäster inflytande.</p> <p>Analys</p> <p>Under tertialet har styrelsen antagit en underhållspolicy vilken omfattar bolagets större upprustningar och renoveringar, underhåll och skötsel. Följsamhet till policyn säkerställer att bolaget lever upp till sitt övergripande uppdrag om en hållbar och långsiktig förvaltning, med särskilt fokus på minskad klimatpåverkan och varsam renovering.</p> <p>Av policyn framgår även att hyresgästerna ska involveras och att valmöjligheter ska erbjudas i samband med standardhöjande åtgärder.</p>
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens				<p> Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Inventering/utredning pågår. Primärt på fastigheter som har värmepumpar och som har störst elbehov för att utnyttja systemsynnergier och säkerställa lönsamhet.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Inget projekt har byggstartat ännu.		100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys Samtliga aktuella projekt förväntas uppfylla indikatorn.		100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Ett projekt (Väktaren) ingår i indikatorn, men är för tidig att mäta.		100 %	
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys Arbete pågår med att ytterligare utveckla kravställning för ökad cirkularitet vid upphandling i de fall det är relevant. Målet			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	förväntas nås. Under perioden har vi ställt cirkulära krav i tre av 27 planerade upphandlingar (11 %).			
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Vi har tre solcellsanläggningar som behöver felsökas och åtgärdas då de antingen inte fungerar alternativt förlorat kommunikation. Detta förhindrar insamling av driftsdata. Vi arbetar med att öka antalet anläggningar som är uppkopplade till Stockholms stads solkarta. Bedömningen är att årsmålet kommer att nås.			
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys VI har under tertialet inte avslutat något nyproduktionsprojekt.	0	350 kg CO2e per m2 BTA	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys	108,02 kWh/m2	108,2 kWh/m2	
	 Köpt energi i stadens organisation Analys	230 GWh	230 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys Bedömningen är att		20 kg per m2 BTA	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	årsmålet nås.			
	  Relativ energianvändning Analys Prognosen är att årsmålet kommer att nås.		108 (kWh/enhet)	
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ta fram egna underhållspolicyer som syftar till varsam renovering med utgångspunkt i det nya miljöprogrammet och nya klimathandlingsplanen Analys Styrelsen har under tertialet antagit en underhållspolicy som bl.a. syftar till att säkerställa att bolaget arbetar för en hållbar och långsiktig förvaltning med varsam renovering och med utgångspunkt från såväl miljöprogram som klimathandlingsplan.
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem verka för ökade möjligheter för sina hyresgäster att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt Analys Bolaget har en strategi för parkering- och mobilitet. I vår nyproduktion (ca 1700 lägenheter) har hyresgästerna möjlighet att nyttja olika typer av mobilitetslösningar, som t.ex. bil- och cykelpool, cykelverkstad och cykeltvätt. Frågan om form för samarbete med systerbolagen kommer att lyftas under våren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				  Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden Analys Bolaget kommer ingå i styrgruppen och ett första möte är planerat till den 26 maj.
				  Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk Analys Bolaget kommer att delta i arbetet.
				  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget deltar i detta arbete.</p>



2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar





Med utgångspunkt från stadens handlingsplan för biologisk mångfald har bolaget en handlingsplan med konkreta aktiviteter och åtgärder. Planen omfattar såväl det befintliga beståndet som nybyggnation. Under tertialet har identifierade åtgärder setts över och kompletterats och utöver att våra gårdar ska kompletteras med skyddsvärda arter, pollinatörer och ängsmarker samtidigt som vi fortsätter att använda biokol vid planteringar, ska vi sätta upp fågel- och fladdermusholkar, tillskapa sandmiljöer och lövkomposter.

Våra fastigheter ska klimatanpassas mot bakgrund av genomförda kartläggningar avseende skyfall och övertemperatur. Trädinventering planeras, med fokus på områden med värmeöar i första hand.

Inventeringen hjälper oss att få kunskap om var nya träd behöver planteras för att krontäckningsgraden ska öka.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd, där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder				<p> Familjebostäders handlingsplan för biologisk mångfald kommer under året att kommuniceras ut till bolagets markingenjörer samt kompletteras med specifika aktiviteter/åtgärder som syftar till att främja grönska och biologisk mångfald. Exempel på aktiviteter som planeras är trädplantering och planteringsförbättringar.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolagets handlingsplan för biologisk mångfald har kommunicerats till berörda på bolaget och aktiviteter som stödjer planen har tydliggjorts.
				 <p>AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem kartlägga var de kan plantera fler träd för att öka krontäckningsgraden i de områden som riskerar att drabbas av värmeöffekter och där människor vistas</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget deltar i den samverkansgrupp som Svenska Bostäder sammankallar till.</p>
				 <p>Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget medverkar i arbetet.</p>

2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

I vår parkerings- och mobilitetsstrategi fastslås tre principer som gäller för bolagets parkerings- och mobilitetserbjudande:

1. Hos Familjebostäder ska det vara enkelt att bo utan egen bil
2. Familjebostäder ska prioritera hög transporteffektivitet
3. Familjebostäders erbjudande ska vara affärsmässigt och stabilt



Totalt är fem pilotprojekt i drift med sammanlagt 109 installerade laddpunkter. Dessa laddpunkter är tillgängliga för 379 hyresgäster i och med att tillståndsparkering införts på samtliga anläggningar. Av dessa har 23 hyresgäster hittills haft behov av att nyttja laddinfrastrukturen.





En sammanfattande utvärdering av de fem genomförda pilotprojekten avseende ekonomi, vakansgrad och hyresgästupplevelse har genomförts. Genomförd enkätundersökning visar att nio procent av hyresgästerna använder laddning och att ytterligare 24 procent planerar att skaffa elbil.





Under perioden 2025–2026 planeras installation av cirka 150 laddpunkter på 10 fastigheter. Även här införs tillståndsparkering parallellt, vilket ger cirka 540 hyresgäster möjlighet att ladda sina fordon i anslutning till dessa anläggningar. Framåt planeras även för installation av laddinfrastruktur i två garage; Rinkeby (Tullkvarnen 1) samt Tensta (Uppinge 1). Projekt Tullkvarnen 1 kommer att användas som gemensamt pilotprojekt tillsammans med Stockholms Brandförsvar i syfte att utforma en lämplig samarbetsform kring brandsäker laddinfrastruktur i garage.



Under ledning av Svenska Bostäder har bolaget deltagit i ett utredningsuppdrag under första tertialet kring direktivet runt breddutrullningens utformning och kommer delta i övriga utredningsuppdrag med koppling till laddplatser och parkeringsfrågor i samarbete med utpekade parter. Utredningen ger bolaget en möjlighet att komma med förslag kring hur en utrullning skulle kunna se ut framåt, som tar hänsyn till fler perspektiv och ändå möjliggör tillgång till laddning för alla. Utredningen visar att det är svårt att nå lönsamhet i investeringar i laddinfrastruktur, framförallt i ytterstaden där andelen elbilar bland bolagets hyresgäster är relativt låg under överskådlig tid, samt där bolaget har större andel markparkeringar.

Vad gäller bolagets egna bilar (ca 120 st.) så är 100 procent miljöfordon.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I förbereda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				 Vi har en kommunikationsplan för att säkerställa en aktiv kommunikation till de hyresgäster som berörs under de olika faser som utrullning av laddmöjligheter sker. Hyresgäster ska informeras via såväl breda digitala utskick, trapphusinformation och webbplats. En kommunikatör ingår i den tillsatta projektgruppen för att säkra hyresgästnära kommunikation i alla befintliga kanaler. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Ytterligare två projekt förbereds under 2025, vilket ger totalt åtta projekt. Berörda hyresgäster har fått information postalt, via e-post och Mina sidor.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även har tillgång till laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras				<p> Bolaget har ett pågående arbete med ägardirektivet om laddinfrastruktur. En affärsmodell och en parkeringsstrategi är framtagen och godkänd av företagsledningen. Implementering (med piloter) pågår enligt plan och dessa kommer att utvärderas under året. Vi kommer att starta ytterligare två pilotprojekt där både laddinfrastruktur och tillståndsparkering införs. Därtill förbereds ombyggnationen av ett garage i Rinkeby. Ambitionen är att prioritera installationer i garage under 2025 samt att undersöka möjligheten att installera publika laddpunkter på två adresser.</p> <p>Analys</p> <p>Totalt är fem pilotprojekt i drift med sammanlagt 109 installerade laddpunkter. Dessa laddpunkter är tillgängliga för 379 hyresgäster i och med att tillståndsparkering införts på samtliga anläggningar. Av dessa har 23 hyresgäster hittills haft behov av att nyttja laddinfrastrukturen.</p>
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens				<p> Vi har uppnått målet för 2026 i innerstaden. Eftersom resterande garage hyrs av Stockholms Stads Parkering AB (SPAB) kommer vi att avvakta</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras</p>				<p>resultatet av den pågående utredningen innan vi tar fram en detaljerad plan för installation av laddinfrastruktur i innerstaden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har sedan flera år tillbaka ett pågående arbete med ägardirektivet om laddinfrastruktur. Arbetet sker i projektform med en etablerad styrgrupp. Vi deltar i utredningen om aktuella ägardirektiv och följer stadens utvärdering gällande laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet.</p>
	<p>  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att utöka antalet parkeringsplatser med laddinfrastruktur pågår och under året kommer ytterligare 326 hyresgäster få möjlighet att ladda sin bil. Bedömningen är att årsmålet kommer att nås.</p>		30 %	
				<p>  Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera och uppdatera befintliga överenskommelser avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar. Utvärdering och uppdatering ska ske med utgångspunkt i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>aktuella ägardirektiv kring utbyggnad av laddinfrastruktur och för att säkerställa affärsmässiga principer för bolagen</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer att delta i arbetet.</p>
				<p> Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med kommunstyrelsen, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utvärdera, och i förekommande fall föreslå förändringar i, bolagens ägardirektiv gällande arbetet med laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet givet bolagens planerade investeringsvolym, underhållsbehov och nyproduktionsmål samt mål och åtgärder i enlighet med miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och bolagens klimathandlingsplaner</p> <p>Analys</p> <p>Bostadsbolagen har bedrivit ett utvecklingsprojekt under tertial 1. Faktaunderlag finns framtaget som ska spegla flera perspektiv.</p>
				<p> Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Parkerings AB med långsiktiga avtal Analys Bolaget kommer att delta i arbetet.

2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i byggprojekt och förvaltning. Inom ramen för upphandlingar ställer vi kemikaliekrav och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Uppföljning av Byggvarubedömningen har genomförts i samtliga aktuella projekt för 2024 och Kraftcentralen 1 slutredovisades 2025 med resultat 96 % giftfritt, jämfört målet om 97 % giftfritt. En tredjedel av produkterna som omfattas av målet, som identifierades på rond, var inte kontrollerade och registrerade i Byggvarubedömningen innan användning. Detta innebär risk för att byggvaror med farliga ämnen byggs in i våra fastigheter.

För att minska vårt byggavfallet ser vi över hur kravställning i upphandlingar behöver se ut för att bolaget ska nå ställda krav på maximalt byggavfall, återvinning och deponi. Vi utvecklar kravnivåer ned på fraktionsnivå.

Radonmätning pågår och i slutet av april kommer samtliga mätare samlas in och skickas på analys.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall				 Bolaget deltar i stadens gemensamma arbetsgrupp för utarbetande av metod för krav på minskning samt uppföljning av byggavfall. Analys Beräkningsrutinerna är klara och har arbetats fram gemensamt i arbetsgruppen.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Bedömningen är att årsmålet kommer att nås.			


3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla











Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder första tertialet 2025 levererat i enlighet med inriktningsmålet.








3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Familjebostäder har fortsatt en finansiellt stabil verksamhet och helårsprognosen visar på att det ekonomiska resultatmålet för 2025 kommer att nås. Bolaget genomför löpande enligt plan hållbara och nödvändiga investeringar för att säkerställa funktionalitet, upprätthålla våra fastighetsvärden och förbättra livskvaliteten för våra hyresgäster. Behov finns att uppgradera och effektivisera fastigheterna för att skapa mer hållbara och lönsamma boendemiljöer. Ekonomiskt utmanas dock dessa investeringar av kraftigt stigande priser på främst el, värme, vatten och avfall. Renoveringar som kan förbättra driftnettot och minska klimatpåverkan prioriteras men prisökningar överstiger i många fall den besparing vi kan göra i samband med renoveringar och nyinstallationer.

Bolaget har fortsatt fokus på att optimera kassaflödet från den löpande verksamheten, vilket skapar möjlighet till en fortsatt hög investeringstakt i befintligt bestånd. Ett arbete som pågår är att minska antalet dagar en lägenhet står tom mellan två hyresgäster för att minska den ekonomiska vakansen och optimera bolagets intäkter. En ny ekonomimodell för bättre kostnadsstyrning och uppföljning tillsammans med ett nytt inköpssystem för bättre och enklare avtalsuppföljning kommer att färdigställas under hösten och implementeras i början på 2026. Sammanfattningsvis, genom strategiska investeringar och en effektiv drift – och resursanvändning skapar vi en stabil grund för framtida investeringar, långsiktigt hållbara fastigheter och en bibehållen lönsamhet för bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal				<p>🔍 Under 2025 kommer Familjebostäder att se över konsultbeståndet i syfte att identifiera och analysera om rimlighet i omfattning av konsultanvändning</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har gjort en inventering av antal anlitade konsulter och vilken typ av tjänst de utför. Vi har upprättat rutiner för hur konsultbemanningen ska följas upp. Syftet med denna rutin och aktivitet är dels att fatta ett väl genomtänkt finansiellt beslut i anlitandet av konsulter, men också säkerställa att vi hanterar konsulterna korrekt enligt uppdateringar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				uthyrningslagen.
 Arbeta för att öka extern finansiering				<p>▶ Under året kommer vi att omvärldsbevaka möjligheterna till extern finansiering samt samarbeta med berörda inom staden.</p> <p>Analys</p> <p>Utllysningar bevakas löpande. Under tertialet har arbetet med en ansökan via Vinnova påbörjats gällande utvecklingen av övre Tensta.</p>
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				<p>▶ Under året kommer vi att omvärldsbevaka möjligheterna till extern finansiering samt samarbeta med berörda inom staden.</p> <p>Analys</p> <p>Utveckling av rutiner pågår med syftet att öka styrning, medvetenhet och kunskap om extern finansiering och när det kan vara aktuellt.</p>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		4,9 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys	100 %	100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	-9,24 %	1 050 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		2,5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Driftkostnad/kvm Analys		850	
	 Driftnetto/kvm Analys		815	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	54	170	
				  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer Analys Bolaget deltar i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning.
				  Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal såväl

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>som driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet pågår tillsammans med systerbolagen och Stockholm Parkering kommer att delta på möte senare i vår. Utvärderingen pågår enligt tidplan och beräknas vara klar till sommaren.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Familjebostäder arbetar för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få en ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter på arbetsmarknaden. Genom ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har vi under tertialet erbjudit tre personer arbete hos oss (Stockholmsjobb). Två av dessa anställningar är serviceassistenter, som har en anställning på 12 månader. Långsiktigheten är positiv för den enskilde och i enlighet med riktlinjerna för serviceassistenter.







På påsklovet har vi tagit emot fyra feriejobbare i åldrarna 16-19 år. Feriearbetarna har vi anställt själva på Familjebostäder då Staden inte erbjuder feriejobb under påsklovet. Ungdomarna är hyresgäster hos oss i Tensta och har jobbat i förvaltningsområde Tensta med en särskilt utsedd handledare.

Inom ramen för våra upphandlingar ställer vi krav på socialt ansvarstagande hos våra leverantörer. Detta handlar vanligen om att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar. Detta hanteras och följs upp av Arbetsmarknadsförvaltningen.

Stadens näringslivspolicy tydliggör framförallt det ansvar vi har kopplat till främjande av nyföretagande och entreprenörskap, med fokus på ytterstadsstadsdelarna och en god service, effektivitet och rättssäkerhet i kontakten med företag och entreprenörer. Bolaget arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv i byggprojektens tidiga skeden för att projektera och bygga ändamålsenliga lokaler som bidrar till områdets utveckling och främjar näringslivets tillväxt. I slutet av 2024 genomförde vi en enkätundersökning bland våra lokalhyresgäster och resultatet har färdigställts under tertialet. Under våren kommer handlingsplaner att tas fram i syfte att stärka vårt serviceindex, som totalt är 77,4 %.

I platssamverkan i våra fokusområden Farsta, Rågsved och Järva sker arbetet i nära dialog med kommersiella fastighetsägare och verksamhetsutövare i områdena och integrerar på så sätt näringslivets perspektiv i trygghetsarbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa				 Under året kommer en tvärfunktionell grupp kartlägga och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				<p>analysera om och hur vi kan utveckla vårt befintliga arbete med målet att fler personer ska få en ingång på arbetsmarknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Under våren kommer en tvärfunktionell grupp kartlägga och analysera om och hur vi kan utveckla vårt befintliga arbete med målet att fler personer ska få en ingång på arbetsmarknaden.</p>
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				<p> Vi kommer under året att se över hur vi kan utveckla vårt befintliga arbete med sociala krav i upphandlingar.</p> <p>Analys</p> <p>Under våren kommer bolaget att starta upp ett arbete för att analysera hur vi kan utveckla vårt arbete med sociala krav i upphandlingar.</p>
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Under sommaren har bolaget feriejobbare, vilket gör att årsmålet kommer att nås.	4	105 st.	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bedömningen är att årsmålet kommer att nås.	3	7 st.	

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med



Stockholmshusen är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion med syfte att i hög takt kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoret. Erfarenheter från färdigställda projekt analyseras för att vidareutveckla konceptet.

Familjebostäder har totalt 13 Stockholmshusprojekt vilket innebär 1798 lägenheter. Sex av husen är helt klara och under 2025 kommer kv. Karlsö 5 och Skällö 1 att byggstarta.

Vi bidrar löpande och i enlighet med efterfrågan från stadsdelarna med "bostad först-lägenheter" och försöks- och träningslägenheter samt skyddande boenden. Förmedling av lägenheterna sker via Bostadsförmedlingen.

Vårt vräkningsförebyggande arbete sker i nära samverkan med såväl hyresgästen som med aktuell stadsdel för att vi tillsammans ska kunna stötta hyresgäster som hamnar i en svår situation.

I enlighet med våra systerbolag och Bostadsförmedlingen vill bolaget underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån aktuell familjesituation. Den interna kön är ett sätt att anpassa sitt boende efter rådande behov. I slutet av januari genomfördes en gemensam informationskampanj med systerbolagen som innebar att samtliga hyresgäster via digitalt nyhetsbrev fick information om internkön. Under kampanjperiodens två veckor registrerade sig 776 hyresgäster i internkön, det är nästan lika många registreringar som under hela 2024.

En sammanhållen stad

Bolaget har ett flertal bostäder i såväl Järva som i Farsta och Rågsved, som av staden är utpekade fokusområden. Bolaget har sedan flera år haft ett särskilt fokus på bland annat dessa områden och har ett nära samarbete med verksamheter inom staden. Vi samordnar insatser för att utveckla den sociala hållbarheten genom olika typer av trygghetsskapande insatser, men också genom att möjliggöra för de boende att påverka sin boendemiljö. Samarbetet innefattar även andra aktörer som t.ex. fastighetsägarföreningar och polisen.

Vårt fokus i Järva ligger just nu på att stadsutveckla övre Tensta, där vi projekterar för såväl nyproduktion som för ombyggnation. Inom ramen för projekten har socioekonomiska analyser genomförts i syfte att säkerställa att vårt arbete anpassas till området och målgruppernas efterfrågan. Som ett led i arbetet har såväl dialog- som informationsmöten genomförts med de boende i området. Sedan tidigare pågår upprustning av Krällinge 1 (Tensta) och ombyggnation av Kvarnberget 2 (Rinkeby).



Vårt trygghetsskapande arbete i Järva de senaste åren har gett resultat. Vi satsar på samordnade insatser och ökat samarbete mellan olika funktioner i bolaget, åtgärder som trygghetspaket, råttbekämpning, rena och snygga boendemiljöer samt satsningar på utemiljön.




Dialoger och samtal med hyresgäster i såväl det dagliga arbetet som i särskilda forum genererar goda relationer som i sin tur har positiva effekter på området. Under tertialet har vi bjudit in nyinflyttade hyresgäster på ett informationsmöte.

I söderort planerar vi för nyproduktion av Stockholmshus i Fagersjö (Ejdervägen/Gräsandsvägen). Genomförd målgruppsanalys visar att det finns behov av såväl större som mindre lägenheter i området för att minska trångboddhet samt möjliggör för unga att flytta hemifrån. Mot bakgrund av detta kommer merparten av lägenheterna att vara 4:or men även 2:or.










Genom att samla olika kompetenser och funktioner på bolaget får vi en samlad bild över status och behov ner på adressnivå, vilket möjliggör samordnade insatser som ger effekt.




Via vårt etablerade samarbete med civilsamhället i såväl Järva som i söderort möjliggör vi en aktiv fritid för barn och unga, vilket minskar risken för att de dras in i kriminalitet. Under tertialet har nya avtal tecknats för 2025 där sommaraktiviteterna är ett viktigt fokus för oss.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast				 Detaljplanearbetet med projekt Länsmannen fortgår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas				<p>▶ Vi fortsätter aktivt att söka markanvisningar för kollektivhus i utvalda områden. Bolaget avser att pröva modellen kollektivhus inom projektet Stockholmshusen i syfte att utveckla projektformen.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under tertialet inte fått några markanvisningar för kollektivhus.</p>
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt				<p>▶ Under året fortsätter vi att arbeta med Fokus Järva. Insatser sker i nära samarbete med lokala hyresgästföreningar, andra fastighetsägare, fastighetsägarföreningen i Järva samt stadsdelen. Vi medverkar även i samverkansgruppen för "Otrygga brottsutsatta platser".</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget samarbetar med lokala hyresgästföreningar, andra fastighetsägare, Fastighetsägarföreningen i Järva samt stadsdelen (Fokus Järva). Vi medverkar även i samverkansgruppen för "Otrygga brottsutsatta platser" vilket ligger inom ramen för samverkansöverenskommelsen (SÖK) mellan polisen och staden.</p> <p>Internt arbete/utredning pågår om vi kan conceptualisera arbetsmetoderna i Järva i fler områden med likvärdiga förutsättningar. Beräknas klart under hösten 2025.</p>
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprusning, samt hur				<p>▶ Inventering av planerade ombyggnationer i områden med konstaterad trångboddhet genomförs. Möjligheter att tillskapa större lägenheter utreds i varje projekt.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper				AB Familjebostäder I projektet Tensta 4:11 har stora lägenheter prioriterats. I Kvarnberget 2 i Rinkeby kommer ombyggnationen att resultera i tillkomst av större lägenheter än ursprungsfördelningen.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				 Vi kommer fortsätta att utveckla samverkan och samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar. Analys Det pågår ett intensivt arbete inom ramen för stadens markgrupp med ett mål om 2000 markanvisade lägenheter för allmännyttan år 2025.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030				 Samtliga projektidéer och markanvisningar utreds alltid av bolaget inom ramen för Stockholmshuskonceptet. Analys Vi arbetar fortsatt med ackquisition inom bolagets kärnområden, vilket innebär att vi verkar för att få till effektiva detaljplaner för att kunna produktionsstarta inom mandatperioden. Arbetet sker i samplanering med systerbolagen och då främst genom Stockholmshusen.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				 Vi kommer att inventera bolagets projektportfölj för att identifiera tänkbara projekt. Analys Dialog har påbörjats med Micasa kring identifierade projekt och fastigheter. Diskussioner pågår om ett eventuellt nästa steg.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys	0	0	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys	4 400	4 400	
				 Vi kommer att fortsätta vår aktiva ackvisition inom bolagets kärnområden. Därtill verkar vi för effektiva detaljplaner för att produktionsstarta inom mandatperioden i samplanering med systerbolagen främst genom Stockholmshusen Analys Hittills under 2025 har inga ansökningar om markanvisningar skickats in och inga markanvisningar har erhållits från tidigare ansökningar. Stadens förvaltningar och bolag arbetar tillsammans för att få markanvisningar inom ramen för budget 2025, vilket motsvarar 2000 lägenheter för allmännyttan.
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				 Vi kommer att fortsätta utveckla vår samverkan och samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar. Analys Arbete pågår och vi har en nära samverkan med andra aktörer inom staden.
	  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling Analys	37	20 %	
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Under kvartal 4 kommer bolaget att byggstarta Karlsö Skällö, vilket innebär	0	78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	totalt 79 nya lägenheter.			
				 <p>AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbete ska ske med utgångspunkt i AB Svenska Bostäders pilotprojekt och syfta till att utreda hur detta kan utökas i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag</p> <p>Analys</p> <p>Samverkan pågår datum för slutrapportering av direktivet har satts gemensamt. Åtgärdsförslag och inriktningsbeslut diskuteras löpande. Fokus har hittills legat på hantering av familjelägenheter och efterfrågan i internkön samt gemensam kunskapsinhämtning utifrån Svenska Bostäders testbäddar.</p>
				 <p>AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser i syfte att i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden skapa attraktiva byggrätter. I detta arbete ska bolagen också pröva möjligheten att utveckla byggrätter för bostadsrätter</p> <p>Analys</p> <p>Under föregående år erhöles markanvisning för bostadsrätter i Tensta.</p>
				 <p>Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder utveckla gemensamma lösningar för övre Tensta som utgår från ett helhetsperspektiv på</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>trafiklösningar, nyproduktion och social hållbarhet för att skapa en positiv förändring i området</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets stadsutvecklingsprojekt Övre Tensta pågår med ombyggnad kv. Krällinge, nyproduktion av hyresrätter Tensta 4:11 på väg mot samråd samt planstart av bostadsrättsprojekt Köpinge</p>
				<p> Socialnämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en stadsövergripande tillämpningsanvisning för arbetet med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först</p> <p>Analys</p> <p>Samverkan kring direktivet pågår en arbetsgrupp som hållit ett antal möten har skapats. En styrgrupp är sammansatt och har haft ett antal möten. En mötesserie för både arbetsgrupp och styrgrupp finns inbokade under våren.</p>
				<p> Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder</p> <p>Analys</p> <p>Vi ställer oss positiva till samarbetet och kommer att delta i gruppen.</p>

3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb







Årets medarbetarundersökning visar på ett fortsatt starkt index för ledarskap och årets resultat på 87 ligger i linje med föregående år. Bolaget har ett fortsatt högt AMI med ett samlat resultat på 84, vilket är en

marginell sänkning jämfört med 2024, då resultatet var 85. Under våren pågår arbete med att ta fram handlingsplaner i grupper, enheter samt på avdelningar.

Vår värdegrund och syn på ledarskap utifrån en tillitsbaserad styrning är delar som bidrar till vårt höga resultat. Därtill erbjuder vi våra chefer kompetensutveckling och under våren kommer en ny omgång av utbildning i neuroledarskap att startas upp.

Ledarskapet utmanas naturligt när vi utvecklar våra strukturer för verksamhetsutveckling, som numera sker inom ramen för våra processer. Den tillitsbaserade styrningen, dialog och samverkan är en viktig parametrar för cheferna och ledare i detta arbete.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p>▶ Att minska risken för att medarbetare ska utsättas för hot och rasism är en del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Vi arbetar kontinuerligt med riskanalyser för att identifiera och åtgärda eventuella svagheter.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Rutiner finns tydligt beskrivna på Familjebostäders intranät, säkerhetschef och arbetsmiljö-specialist besöker kontinuerligt alla enheter och grupper i olika typer av arbetsmiljöfrågor kopplat till säkerhet.</p>
				<p>▶ Vi har rutiner gällande otillbörlig påverkan. Som nyanställd på bolaget får man information om gällande regler som en del av introduktionen. Under 2025 kommer vi att se över hur vi kan öka informationen om dessa frågor inom bolaget.</p> <p>Analys</p> <p>Rutiner för otillbörlig påverkan finns tillgängliga för samtliga på intranätet. Bolaget går årliga kommunikationsinsatser kopplat till ämnet och under tertialet har information skett särskilt kopplat</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				välfärdsbrottslighet.
	 Aktivt Medskapandeindex Analys	84	83	
	 Sjukfrånvaro Analys	2,6 %	5,6 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,3 %	2,6 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Stärkt beredskap

Bolaget har det senaste året arbetet med att stärka sin förmåga att kunna bidra till en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar. Arbetet innebär både att stärka arbetet i den egna verksamheten och bidra i den stadsövergripande samverkan.



Bolaget har redovisat sin tänkta krigsorganisation till staden och krigsorganisationen har förtydligats genom att tilldela funktioner i linjeorganisationen sitt uppdrag i händelse av höjd beredskap. Företagsledningen har under tertialet genomfört STADSÖ25.





Under tertialet har arbetet med att återställa bolagets skyddsrum påbörjats och arbetet kommer att pågå under flera år.

Risk- och sårbarhetsanalys: möte bokat tillsammans med systerbolagen för att fortsätta arbetet med att identifiera sårbarhetsrisker.

Informationssäkerhet

Arbetet med att utveckla vårt systematiska informationssäkerhetsarbete pågår kontinuerligt och vårt fokus på kontinuitetshantering och cybersäkerhet har legat fast under tertialet med syftet att värna och stärka våra IT-system. Genom NIS2-direktivet ställs tydligare krav på bland annat riskanalyser och olika säkerhetsåtgärder i jämförelse med tidigare lagstiftning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Familjebostäder ingår tillsammans med ett antal andra bolag och förvaltningar i beredskapssektorn Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen. Analys Under tertialet ett gemensamt arbete

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bedrivits i workshopform med att skapa en för sektorn gemensam risk-och sårbarhetsanalys. Dokumentet ska inom kort skickas ut på remiss till samtliga inblandade bolag och förvaltningar. Därefter fortlöper arbetet.
	  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys Inom ramen för prioriterade områden genomför vi extra kontroll/uppföljning av leverantörer. De senaste månaderna har vi fokuserat på leveransbevakning, reklamationer samt strikta ekonomiska kontroller av leverantörer. Bedömningen är att årsmålet kommer att nås.		82 %	
				  Kommunstyrelsen, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska som del i stadens uppdrag om krisberedskap och civilt försvar i samråd med äldrenämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera ett arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap Analys Planering inför kommunikationsinsatser under beredskapsveckan vecka 39, pågår tillsammans med övriga berörda verksamheter i staden.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Trygghet

Från och med januari mäter vi trygghetsindex månadsvis och i maj fick vi ett kvalitetssäkrat underlag att arbeta utifrån, även om det slutliga/totala resultatet kommer först i slutet av året. Vårt serviceindex är fortsatt högt med ett resultat på 82,2 %, vilket är 1,9 % högre än branschmedelvärdet. Även trygghetsindex ligger kvar på en hög nivå med ett resultat på 79,8 %, vilket är 0,4 % högre än branschmedelvärdet.

Resultatet från mätningarna är värdefull input för bolaget och underlagen används för att utveckla verksamheten.

Grunden i trygghetsarbetet är en förebyggande och hållbar förvaltning. Med det menar vi planerat underhåll, löpande tillsyn och skötsel (rent och snyggt) samt en effektiv ärendehantering. Nya arbetssätt och systemstöd har tagit oss framåt i dessa frågor. Likaså leder samarbeten mellan olika kompetenser inom bolaget till resultat och genom att förstå vikten av socialt hållbarhetsarbete skapar vi tryggare miljöer och relationer med och mellan våra hyresgäster.

Samarbetsparter i trygghetsarbetet är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De tre fastighetsägarföreningarna i Järva, Rågsved samt Hässelby-Vällingby är ett av de viktigaste verktygen i arbetet. I Rågsved innehar bolaget rollen som såväl vd som styrelseordförande, och vårt engagemang ger resultat. Utöver ovanstående deltar vi i olika mötesformer som platssamverkan och lokala BRÅ-möten.

Förebyggande arbete mot välfärdsbrottslighet

Liksom andra aktörer inom staden har vi ett antal riskområden kopplat till välfärdsbrottslighet:

- Byggentreprenader
- Bostadsuthyrning
- Lokaluthyrning
- Inköp/upphandling där städtjänster lyfts fram särskilt
- Avfallshantering
- Föreningssamarbeten
- Otillåten påverkan

Bolaget arbetar strukturerat och aktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på **byggarbetsplatser** och har sedan starten varit en aktiv partner och medlem i föreningen Rättvist Byggnad. Bolaget vill på detta sätt bidra till en effektiv och sund byggmarknad med fler aktörer och minskat antal oegentligheter. Oannonserade kontroller sker inom både nybyggnad och ombyggnad/planerat underhåll.

Arbetet med att stärka den interna kontrollen vid **byten, andrahandsuthyrning samt överlåtelse** pågår och en särskild handlingsplan finns framtagen.





Vad gäller **lokaluthyrning** så har skriftliga rutiner förstärkts och en systematiserad kontroll via Inyett har införts. Kontroller sker via nytecknande och byten. Ytterligare insatser med att stärka den interna kontrollen pågår.





Arbetet med att stärka vår **avtalsuppföljning** pågår och särskilt fokus ligger på avtal med känd risk för välfärdsbrottslighet. Vi har automatiska kontroller kopplat till ekonomistyrningen och extrakontroller av särskilt utvalda konton.





Avfallshantering följs upp i enlighet med kraven i SS-EN ISO 14001:2015, som finns definierade i vårt miljöledningssystem. Bolaget har väl inarbetade rutiner för hantering av såväl hyresgästavfall som det avfall som uppstår i byggprojekten.




I syfte att stärka den interna kontrollen kopplat till **föreningssamarbeten** har arbetet med att se över och förstärka våra interna rutiner fortsatt. Närmare samarbete inom bolaget har resulterat i kompetenshöjning och kvalitetssäkring. Vi samarbetar även med andra förvaltningar och stadsdelar för att "harmonisera" rutiner och dela kunskap.

För att minska risken för **otillåten påverkan** har bolaget tagit fram rutiner som utgår från stadens styrdokument på området. Information om risker och riktlinjer finns tillgängliga via intranätet samt att särskilt kommunikation sker vid valda tillfällen under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen				<p> Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas. Vi ställer oss positiva till den stadsgemensamma satsningen "Gemensam tillsyn".</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets deltagande i Rättvist byggande har under tertialet pågått enligt plan och en kontroll har utförts i Oldmästaren. Resultaten av kontrollen är inte sammanställd.</p>
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				<p> Bolaget har ett upparbetat samarbete med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador. Under året har vi inplanerade åtgärder för att minska risken för brand- och vattenskador. Vi kommer exempelvis att införa ett nytt systemstöd för teknisk drift och förvaltning, vilket ger oss bättre struktur i tillsynsarbetet av våra fastigheter. Därtill kommer uppmärkning av fastigheter som har solceller att ske och tillsynen av dessa fastigheter kommer att ses över.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Samarbetet med St:Eriks försäkring pågår och under tertialet har fokus varit på att utveckla det förebyggande arbete.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Familjebostäder kommer under året fortsätta det basala och förebyggande trygghetsarbetet i fastigheterna med förstärkt skalskydd, belysning, rondering och regelbundna trygghetsinventeringar mm. Vi kommer att påbörja arbete med att ta fram lokala lägesbilder för våra olika områden. Analys Arbetet har fortsatt med gemensamma trygghetsvandringar och trygghetsinventering av fastigheter. Bolaget genomför återkommande utbildningar för egen personal avseende brottsförebyggande förvaltning. Därtill har ett internt arbete påbörjats som syftar till att öka skalskyddet i våra fastigheter.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena				 Inom ramen för arbetet med att ta fram lokala lägesbilder kommer vi att se över hur vi kan utveckla vårt befintliga arbete med social hållbarhet, vilket innefattar såväl inflytande för hyresgästerna, samarbete med lokala aktörer samt främjande av social sammanhållning och tillit. Analys Arbete med att tydliggöra och utveckla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>bolagets arbete med social hållbarhet har påbörjats och det innefattar t.ex. översyn av policy och riktlinjer kopplat till föreningssamarbeten.</p> <p>Bolagets samrådsavtal med Hyresgästföreningen är exempel på utökat inflytande för våra hyresgäster i samband med renovering. Inom ramen för pågående projekt i Tensta har såväl dialogmöten som informationsmöten genomförts med de boende i området.</p>
	  <p>Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla tryggheten i våra områden genom såväl fysiska åtgärder i fastigheter och på gårdar, såväl som den sociala tryggheten genom föreningssamarbeten och hyresgästdialoger. Bedömningen är att årsmålet kommer att nås.</p>	79,8	82	
	  <p>Produktindex</p> <p>Analys</p> <p>Det preliminära resultatet visar på ett utfall som överskrider branschindex med 0,2 %. Vi arbetar med att analysera resultaten för de olika delindexen (lägenheten, allmänna utrymmen, utemiljö) för att veta vilka åtgärder vi ska prioritera framåt. Prognosen är att vi kommer att nå årets måltal.</p>	77,3	78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt Analys Det preliminära resultatet visar på ett utfall som överskrider branschindex med 0,7 %. Vi arbetar med att analysera resultaten för att veta vilka åtgärder vi ska prioritera framåt. Prognosen är att vi kommer att nå årets måltal.	75,6	76,8	
	 Serviceindex Analys Det preliminära resultatet visar på ett utfall som överskrider branschindex med 1,9 %. Vi arbetar med att analysera resultaten för de olika delindexen (ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt, hjälp när det behövs) för att veta vilka åtgärder vi ska prioritera framåt. Prognosen är att vi kommer att nå årets måltal.	82,2	83,5	
	 Trygghetsindex Analys Det preliminära resultatet visar på ett utfall som överskrider branschindex med 0,4 %. Vi arbetar med att analysera resultaten för att veta vilka åtgärder vi ska prioritera framåt. Prognosen är att vi kommer att nå årets måltal.	79,8	82	

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt



Samarbeten

Familjebostäder har ett väletablerat samarbete med civilsamhället lokalt. Det sker genom ett upparbetat samarbete och i partnerskap med hyresgästföreningar och andra lokala aktörer som fritids- och idrottsföreningar. Bolaget tar aktiv del i ett flertal fastighetsägarföreningar, däribland Järva och Rågsved, för att åstadkomma en positiv platsutveckling.

Policy och riktlinje för föreningssamarbeten och annan samverkan för social hållbarhet tillämpas och håller på att ses över för att säkerställa att vi håller rätt kvalitet i våra samarbeten. Vi värnar om vårt samarbete med civilsamhället.

För att möjliggöra ett rikt kulturliv i de områden vi verkar i följer vi stadens riktlinjer på området. Dessa är implementerade i lokalenhetens rutiner. Vid större ombyggnader följer vi en utarbetad modell för samråd och hyresgästdialog.

Dialog och samverkan

Bolaget strävar efter att löpande utveckla sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Via såväl digitala kanaler (enkäter) som fysiska möten lyssnar vi på våra hyresgäster.

Under tertialet har bolaget tecknat ett samrådsavtal med Hyresgästföreningen. Avtalet reglerar hur samråd ska gå till inför ombyggnationer och formaliserar den dialog som alltid förs vid större upprustningar av våra fastigheter. Avtalet syftar bl.a. till att ska känna en trygghet i samband med en ombyggnad genom att vi säkrar såväl dialog som medbestämmande.

Mänskliga rättigheter

En jämställd organisation säkerställs genom ett systematiskt och ett faktabaserat arbete. Exempel på detta är den årliga lönekartläggningen som kommer att redovisas senare i år, kompetensbaserad rekrytering och genom att möjliggöra ett aktivt deltagande vid dialoger om arbetssätt, företagskultur, fysiska miljöer och andra faktorer som påverkar kvinnors och mäns möjligheter på arbetsplatsen. Vi deltar i stadens nätverk för mänskliga rättigheter.

Gentemot våra hyresgäster märks vårt arbete exempelvis genom att vi fördelar våra lägenheter rättvist via Bostadsförmedlingen, vi gör orosanmälningar när vi misstänker våld i nära relationer, vi motarbetar olaga andrahandsuthyrning, vi arbetar med samråd och boendeinflytande för att säkra att alla kommer till tals. Genom Rättvist byggande bidrar vi till en jämställd, säker och rättvis byggbransch fri från dåliga arbetsförhållanden och svart arbetskraft.

Familjebostäder utgår från stadens program för barnets rättigheter och inflytande. Vi har riktlinjer för konstnärlig gestaltning i våra projekt för att tillgodose barns rätt att ta del av och utforska konstnärliga uttryck och kultur samt att vistas i trygga och kreativa miljöer. Vi kommer under året att se över hur vi kan utveckla vår kunskap om barnrättsperspektivet samt delta på barnrattsveckan senare i höst.

Vi deltar fortsatt i det europeiska nätverket Eurhonet som riktar sig till samhällsnyttiga bostadsbolag.