



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (28)
2024-11-25

Verksamhetsplan 2025

AB Familjebostäder

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys	4
Stadens inriktningsmål	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	7
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	16

Sammanfattning

Ett Stockholm som håller samman

Familjebostäders målsättning är att utveckla bostadsområden där den sociala sammanhållningen kan byggas stark. För att hålla en jämn standard och erbjuda bra boendemiljöer överallt investerar vi mest där behoven är som störst.

Vi ökar tryggheten i våra tyngdpunktsområden, vilket innebär att vi riktar resurser på att förbättra belysning, säkra lås, portar, allmänna utrymmen och rusta upp utemiljöer. Det handlar också om att identifiera och bygga bort otrygga platser för att göra områdena mer attraktiva. Därtill arbetar vi med att skapa gemenskap mellan husen och vi bidrar till att barn och unga får möjlighet till en aktiv fritid.

Under året fortsätter våra satsningar i övre Tensta där vi rustar upp vårt befintliga bestånd samtidigt som vi planerar för nya bostäder på sikt. Satsningen förväntas få en positiv inverkan på områdets attraktivitet och trygghet.

Vårt vråkningsförebyggande och bosociala arbete fortgår och för att motverka olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier är riktade folkbokföringskontroller ett viktigt instrument. Vi har ett nära samarbete med socialtjänsten för att i ett tidigt skede fånga upp hyresgäster som har behov av en samordnad insats.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Familjebostäder har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet. Vår arbetssätt ska bidra till minskad klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, ökat återbruk, biologisk mångfald, sund inomhusmiljö, samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Bolagets omställning stödjer stadens övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

Under året fortsätter arbetet med att halvera klimatpåverkan vid nyproduktion med fokus på att implementera de arbetssätt som utarbetats, exempelvis klimatberäkningar och cirkulationsindex.

Vårt arbete med att minska vår energianvändning fortsätter i oförändrad takt och målet är att minska energianvändningen i vårt befintliga bestånd till 95 kWh/kvm.

Som ett led i att elektrifiera staden fortsätter vi arbetet med att utveckla och testa laddinfrastruktur. Vi välkomnar arbetet där vi tillsammans med Stockholm stadshus AB och de andra bostadsbolagen gemensamt ska utvärdera våra strategier och arbetssätt på området.

Vi kommer påbörja ett arbete med att inventera våra träd och potentiella platser för plantering av fler träd i syfte att öka förmågan att fånga in utsläpp.

Ett Stockholm med bostäder för alla

Under 2025 kommer Familjebostäder att fortsätta prioritera en finansiellt stabil verksamhet. Vi fokuserar på hållbara investeringar som inte bara bidrar till vår långsiktiga utveckling och miljömål, utan också förbättrar livskvaliteten för våra hyresgäster.

Under 2025 fortsätter vi att utveckla vår service gentemot hyresgästerna och vi tar vår utgångspunkt i de synpunkter som framkom i 2024 års hyresgästenkät där rent och snyggt fortsatt är ett fokusområde.

De senaste åren har antalet påbörjade hyresrätter sjunkit och under 2025 kommer inga nya lägenheter att färdigställas. Portföljen med nya projekt förväntas fyllas på för att åter öka produktionstakten framåt **2025-26**. Investeringar i det löpande underhållet är fortsatt prioriterat under 2025.

Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att pressa hyrorna, med målet att bygga snabbt och kostnadseffektivt. En av de viktigaste framgångsfaktorerna är att kraftsamla Stadens involverade enheter och effektivisera processen genom ett bra samarbete mellan bostadsbolagen och stadens tekniska förvaltningar. Detta arbete fortsätter även under 2025.

Ekonomisk analys

En god lönsamhet och ett tillräckligt kassaflöde är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla bolagets förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd samt genomföra ny- och ombyggnationer. Det generella prisläget förväntas stabiliseras och de höga räntorna förväntas sjunka under det kommande året. De senaste årens ökade taxebundna priser för värme, vatten och hushållssopor håller dock i sig och har en betydande påverkan på bolagets resultat.

Budgeterat resultat efter finansnetto beräknas till 170 mnkr vilket ligger i linje med ägarens resultatkrav.

Intäkterna beräknas öka med 150 mnkr jämfört med den senaste prognosen för 2024. Stor del av bolagets intäkter för 2025 är givna utifrån att hyresförhandlingar för 2025 års hyror är klar och tillkommande intäkter från nyproduktionen avser nyproduktion som färdigställs under 2024. Bolaget kommer inte ha några inflyttningar i nyproducerade lägenheter under 2025. Rådande marknadsläget fortsätter att utmana i förhandlingar av nya lokalavtal och vid omförhandling av befintliga lokalavtal, vilket är en osäkerhetsfaktor i budgeten.

Fastighetskostnader beräknas öka med 83 mnkr jämfört med senaste prognosen 2024, som en effekt av högre priser och taxeökningar. Merparten av bolagets fastighetskostnader består av fasta kostnader som el, värme, vatten, avfall, tomträttsavgälder och övriga kostnader som är kopplade till den löpande driften av fastigheterna och den långsiktiga förvaltningen av beståndet. Ett aktivt arbete sker för att effektivisera och driftoptimera i syfte att kunna upprätthålla vårt fastighetsägaransvar och en god service. Arbetet med driftoptimering innebär lägre förbrukning och besparing avseende kostnader för främst vatten och värme, som annars skulle ökat mer än vad de gör.

Bolagets driftnetto är budgeterat till 1 271 mnkr vilket är en ökning jämfört med senaste prognos 2024.

Sedan 2022 har bolaget haft utökningsstopp av antal anställda vilket innebär ett aktivt arbete med kompetensväxling och effektivisering av arbetssätt. En större samordning och prioritering av utvecklingsinitiativ har införts. Sammantaget innebär detta att kostnader för personal ökar i nivå med den generella löneökningen och de administrativa kostnaderna bibehålls i nivå med 2024.

Kostnader för avskrivningar beräknas att öka med ca 20 mnkr 2025 i takt med att investeringar i nyproduktion och i befintligt bestånd färdigställs.

Räntekostnader beräknas bli något lägre år 2025 jämfört med 2024 till följd av lägre snittränta. Ränteberäkningen baserar sig på SSAB:s budgetinstruktioner.

Bolaget står inför ett antal större ombyggnationer och underhållsprojekt. I budgeten ingår en bedömd kostnad för utrangeringar och nedskrivningar på 65 mnkr hänförlig till ett par större projekt.

Investeringar





Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 050 mnkr, vilket är i nivå med ägarens ram. Investeringar i nyproduktionsprojekt uppgår till 415 mnkr. När vi går in i 2025 har bolaget endast ett nyproduktionsprojekt i genomförandeskede, Oldmästaren med 87 lgh. Under 2025 planeras ytterligare ett projekt att påbörjas, Spjutsö med 78 lägenheter. Inga inflyttningar i nyproducerade lägenheter kommer ske under 2025.

I befintligt bestånd prioriteras underhåll och ombyggnationer för att säkra en sund ekonomi över tid, myndighetskrav, förbättrade energieffekter samt ökad kundnöjdhet och trygghet i våra områden. Budgeterad investeringsvolym för ombyggnation och underhåll uppgår till 635 mnkr. Utredningar, inventeringar och hyresgästdialoger pågår för ytterligare ombyggnationsprojekt enligt bolagets ombyggnadsplan.

Stadens inriktningsmål

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

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäliga 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	140		
				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.
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vråkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv	 Max antal avhysningar på grund av hyresskulder	40		
				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.
				Verka för att intensifiera det vråkningsförebyggande arbetet genom närmare samarbeten inom Stockholms stad. En nollvision avseende vräkningar av barnfamiljer finns etablerad.

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



Ett eget hem är ett av de mest grundläggande behoven vi har som människor. Familjebostäder har med sitt allmännyttiga uppdrag en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm - att bygga och förvalta hyresrätter som förmedlas rättvist via en gemensam kö gör det möjligt för fler att få en bostad.


Vi är en viktig part i stadens arbete med att motverka hemlöshet genom att vi tillhandahåller försöks-, tränings- och bostad först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra

boendeförhållanden. Lägenheterna förmedlas till Stockholms stads stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och SHIS genom Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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	21		
	 Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter	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.
	Antal tillhandahållna SHIS-lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden	21		

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				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.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi				När en lokal blir vakant utvärderar vi om den är lämplig för tillfällig upplåtelse till civilsamhället och/eller kulturlivet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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				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.

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

Familjebostäder skapar förutsättningar för stadens kulturutövare genom att vakanta lokaler per rutin utvärderas om de är lämplig för tillfällig upplåtelse för såväl civilsamhället som kulturlivet. De lokaler som kan tillhandahållas är inom bolagets kommersiella bestånd och hyrorna sätts marknadsmässigt. En bedömning görs i varje enskilt fall där även samhällsnyttiga aspekter vägas in, t.ex. trygghet och efterfrågan från boende i området.

Vi har i dagsläget 28 kulturverksamheter som hyresgäster, bland annat Moment Teater i Gubbängen, Årsta Folkets hus, Rinkeby Folkets hus, kulturskolor och bibliotek och ett flertal fristående konstnärer. Utöver detta har vi ett flertal kontor och lager som hyrs ut till konstnärer.

Genom att stötta föreningar i de delar av beståndet som ligger inom stadens fokusområden som Farsta, Rågsved, Rinkeby och Tensta möjliggör vi för barn och ungdomar att testa på och utöva olika typer av fysiska aktiviteter. Vi stöttar olika typer av idrotter, exempelvis boxning, fotboll och löpning. Under sommaren erbjuder vi tillsammans med Svenska Bostäder, Stockholmshem och Stadsholmen en rad olika aktiviteter för barn och unga som bor hos oss. Vi arbetar för en jämlik fördelning mellan antal flickor och pojkar, vilket förutsätter en bred palett av aktiviteter.

Genom att stötta föreningar och på så sätt skapa en meningsfull och aktiv fritid för barn och unga bidrar vi till att såväl förbättrad folkhälsa som till minskad ojämlikhet i hälsa. Meningsfulla aktiviteter stärker även trivselsn och tryggheten samt ökar stoltheten för våra bostadsområden

Familjebostäder är en arbetsgivare som bedriver ett aktivt hälsofrämjande arbete för våra anställda. Utöver det individuella friskvårdsbidraget finns det utsedda hälsoinspiratörer som bjuder in till aktiviteter samt kunskapshöjande insatser på temat hälsa.

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

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

Under 2024 beslutade bolaget om en ny klimatstrategi. Strategin linjerar med miljöprogrammet och dess handlingsplaner och stöttar oss i arbetet med att nå en halverad klimatpåverkan till 2030. Hela bolaget

berörs av arbetet och olika aktiviteter är definierade. Bolagets pågående utvecklingsprojekt för att halvera klimatpåverkan vid nyproduktion fortsätter under året med fokus på att implementera de arbetssätt som utarbetats, exempelvis klimatberäkningar och cirkulationsindex.


Våra klimatmål för ombyggnad innebär -50 % klimatpåverkan till 2030 jämfört nuläget. Vid ombyggnation genomförs klimatberäkningar och återbruksinventeringar enligt bolagets rutiner och anvisningar. Arbetet genomförs i fyra pågående och planerade projekt.


Bolagets upphandlade entreprenörer behöver bidra till bolagets ambition med minskade klimatutsläpp. Därför ställer vi klimat- och miljökrav när vi gör nya upphandlingar. Under 2025 kommer vi i relevanta avtal att börja ställa krav på användning av återbruksmaterial från bolagets återbrukshubb. Att kraven efterlevs följs upp genom stickprovskontroll.












Under 2024 startade bolaget en återbrukshubb för att hantera överskottsmaterial från nyproduktion och återbruksmaterial från ombyggnad. Ett digitalt lagersaldosystem kommer utvecklas under året för att tillgängliggöra aktuellt återbruksmaterial för personal och avtalade leverantörer och entreprenörer. Bolagets egen återbrukshubb kommer verka som erfarenhetsbank i stadens arbete med att utveckla en staden gemensam återbrukscentral.

Övrigt arbete som fortgår under året:

- Energikrav på 10 % effektivisering och att öka egenanvändningen av producerad soletproduktion fortsätter enligt plan.
- Separat matavfallsinsamling finns i 87 % av fastigheterna och uppföljning av insamlade mängder ned på fastighetsnivå (kg/lgh) R12 görs månadsvis, i samverkan med SVOA.
- Miljöbyggnad Guld är ett krav på bolagets senaste nyproduktionsprojekt Oldmästaren.
- Bolagets arbete med att fortsätta att utveckla bolagets mobilitetserbjudande fortsätter[

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar				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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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 kommer under 2025 att fortsätta påbörjat arbete med att klimatbedöma fler delar av vår verksamhet, exempelvis hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll (HLU) samt tillval. Detta är en del av arbetet med att halvera bolagets totala klimatpåverkan där vi med beräkningen som underlag kan prioritera åtgärder och insatser inom de områden där vi kan få störst effekt för minskade klimatutsläpp. Under 2024 har arbetssätt kring klimatberäkningar och cirkularitet i Nyproduktion tagits fram. Nästa steg är att appliceras arbetssättet på renovering av befintligt bestånd.</p>
 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>
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				<p>Bolaget kommer under 2024 fortsätta att inventera sina fastigheter i syfte att utvärdera var solceller ska installeras. Vår ambition är att installera solceller på de fastigheter där effekten blir som störst.</p>
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	100 %		 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	100 %		
	 Elproduktion baserad på solenergi	1 451 MWh	9 500 MWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader	350 kg CO ₂ e per m ² BTA		
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	108,2 kWh/m ²		
	 Köpt energi i stadens organisation	230 GWh	1 735 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion	20 kg per m ² BTA		
	 Relativ energianvändning	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
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem verka för utökade möjligheter för sina hyresgäster att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				<p>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</p>
				<p>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 bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk</p>
				<p>Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, 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>




2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

I bolagets handlingsplan för biologisk mångfald definieras fokusområden och aktiviteter som ska vidtas i vår utemiljö för att bidra till goda miljöer för pollinerande insekter. Under året kommer fokus vara att skapa en god kännedom om handlingsplanen för berörda yrkesgrupper.

Vi kommer att genomföra en trädinventering med inriktning på identifierade värmeöar i bostadsbeståndet som ett led i arbetet med att öka krontäckningsgraden i områden med risk för övertemperatur.

Tillsammans med Stockholmshem och andra deltar vi i ett treårigt projekt med SLU/Movium som bland annat syftar till att utveckla metoder för förnygring och skötsel av stadens tallar och behov av skydd. System för multifunktionella lösningar och ekosystemtjänster kommer utvecklas under året.

Inventering och åtgärder för att hantera risker vid skyfall planeras vara klart under året för högrisk och medelriskfastigheter. För fastigheter med problem vid övertemperatur så ska möjliga samlingsplatser vid värmeböljor identifieras. Åtgärder för att skydda riskfastigheter för övertemperatur pågår enligt plan. Rättvis och inkluderande klimatomställning är ett centralt perspektiv i prioriteringen av åtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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				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 biologiskt mångfald. Exempel på aktiviteter som planeras är trädplantering och planteringsförbättringar.
				 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 värmeöeffekter och där människor vistas
				 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

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


Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla och testa laddinfrastruktur för laddning av hyresgästernas elbilar i ytterligare tre områden. Under året kommer de installerade lösningarna utvärderas för att dra lärdomar kring hur vi bäst möter hyresgästernas behov.




I hela Familjebostäders bestånd finns det bil- och cykelparkering för hyresgästernas nyttjande. Cykelparkering är tillgänglig för alla medan bilparkering erhålles baserat på kötid. I bolagets nyproduktion tillförs alltid olika mobilitetstjänster som bil- och cykelpooler. Dessa kan oftast också nyttjas av hyresgäster i befintligt bestånd. Utifrån den mobilitets- och parkeringsstrategi som bolaget fattade beslut om 2024 fortsätter vi att utöka antalet tjänster till hyresgäster för att öka deras möjlighet att bo enkelt utan egen bil och minska behovet av resande.

Cirka 1700 lägenheter av bolagets bestånd (5-10%) har tillgång till alla eller delar av, mobilitetslösningarna nedan

- Prova-på-aktiviteter samt information om tillgängligt mobilitetserbjudande
- Minskat behov av resande genom t.ex. möjlighet till hemleverans och god avfallshantering
- Tillgång till bilpool
- Tillgång till cykelpool
- Cykelverkstad och/eller cykeltvätt
- Laddskåp för elcykelbatterier
- Goda förutsättningar att parkera sin cykel
- Rabatterad kollektivtrafik som engångserbjudande

I Familjebostäders egen fordonsflotta som servicebilar och interna poolbilar används endast elbilar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I förberedda 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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>
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens 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>Vi har uppnått målet för 2026 i innerstaden. Eftersom resterande garage hyrs av Stockholms Stads Parkering AB (SPAB) kommer vi att avvakta resultatet av den pågående utredningen innan vi tar fram en detaljerad plan för installation av laddinfrastruktur i innerstaden.</p>
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	30 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				<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 aktuella ägardirektiv kring utbyggnad av laddinfrastruktur och för att säkerställa affärsmässiga principer för bolagen</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>🏰 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 Parkerings AB med långsiktiga avtal</p>



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

Bolaget använder Byggvarubedömningen för att bedöma och logga alla byggvaror och kemikalier som används inom bolagets byggprojekt och förvaltning. Samtliga byggvaror och kemikalier ska vara godkända enligt byggvarubedömningen för att få användas. Miljöenheten säkerställer efterlevnad till ramavtal med hjälp av stickprov.

Bolagets miljöplan styr och leder nyproduktions- och ombyggnadsprojekt för att säkerställa enhetlig omhändertagande av klimat och miljöaspekter, exempelvis hur utsortering av avfall i projekten kravställs. Bolagets miljösamordnare deltar i varje nyproduktions- och ombyggnadsprojekt för att stötta med kunskap och kvalitetssäkra följsamhet till miljöplanen. Viktiga styrdokument så som kemlistan finns tillgängliga i Familjebostäders miljöledningssystem, som alla medarbetare når via intranätet.

Under året kommer ökade satsningar på radonsanering för att nå 100 % klara fastigheter år 2030 genomföras.

Bolaget deltar i arbetet med att ta fram en gemensam metod för beräkningsrutiner och uppföljning av byggavfall och kommer att implementera denna när den är klar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %		

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











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



Under 2025 kommer Familjebostäder att fortsätta prioritera en finansiellt stabil verksamhet. Vi fokuserar på hållbara investeringar som inte bara bidrar till vår långsiktiga utveckling, utan också förbättrar livskvaliteten för våra hyresgäster.

Kommande år kommer det att vara viktigt att prioritera renoveringar som kan förbättra driftnettot. Genom att uppgradera och effektivisera fastigheterna skapas mer hållbara och lönsamma boendemiljöer.

Vidare kommer vi att arbeta intensivt med att optimera kassaflödet från den löpande verksamheten, vilket skapar möjlighet till en fortsatt hög investeringstakt i befintligt bestånd. Genom att säkerställa en effektiv drift och noggrant hantera våra resurser, kan vi skapa en stabil grund för framtida investeringar och tillväxt.

Sammanfattningsvis, genom strategiska investeringar och effektiv resursanvändning kommer den finansiella stabiliteten kvarstå, långsiktigt hållbara fastigheter skapas och en förbättrad lönsamhet för bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal				Under 2025 kommer Familjebostäder att se över konsultbeståndet i syfte att identifiera och analysera om rimlighet i omfattning av konsultanvändning
 Arbeta för att öka extern finansiering				Under året kommer vi att omvärldsbevaka möjligheterna till extern finansiering samt samarbeta med berörda inom staden.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				Under året kommer vi att omvärldsbevaka möjligheterna till extern finansiering samt samarbeta med berörda inom staden.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	4,9 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 050 mnkr		
	 Direktavkastning	2,5 %		
	 Driftkostnad/kvm	850		
	 Driftnetto/kvm	815		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	170		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, 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
				 Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholms hem ska utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal såväl som driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb





Bolaget genomför olika satsningar för att ge långtidsarbetslösa möjlighet till arbete och vi ser ett stort värde i detta. Under 2025 är ambitionen att ta emot sju Stockholmsjobbare. Familjebostäder erbjuder praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande.

Bolaget är fortsatt med och finansierar arbetet med brandinstruktörer i samarbete med Storstockholms brandförsvaret. Jobben riktar sig till arbetslösa unga i våra bostadsområden i ytterstadsområdena.

Bolaget har ett etablerat arbetssätt kopplat till krav i våra upphandlingar på socialt ansvarstagande. Detta handlar vanligen om att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar. Insatserna sker i samverkan med Arbetsmarknadsförvaltningen. Under 2025 kommer vi att se över om vi kan utveckla vårt arbete med sociala krav i upphandlingar med syftet att öka möjligheterna för de som står långt utanför arbetsmarknaden att få ett jobb.

Vi bidrar inom alla fokusområden av stadens näringslivspolitik. Näringslivspolicyn pekar framförallt på det ansvar som bolaget har att främja nyföretagande och entreprenörskap, med ett fokus på ytterstadsstadsdelarna. 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. Vi deltar även i platssamverkan i tyngdpunktsområdena, vilket är ett forum för att skapa trygga miljöer som gynnar såväl boende i området som näringsidkare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				Under året 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.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				Vi kommer under året att se över hur vi kan utveckla vårt befintliga arbete med sociala krav i upphandlingar.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	105 st.		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	7 st.		

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

Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att pressa hyrorna, med målet att bygga snabbt och kostnadseffektivt med en bibehållen gestaltningsmässig kvalitet. En av de viktigaste framgångsfaktorerna med Stockholmshusen har varit att effektivisera processen genom ett bra samarbete med stadens tekniska förvaltningar och de allmännyttiga bostadsbolagen kring det gemensamma konceptet. För att lyckas med det samarbetar vi om allt från markanvisning till utformning av husen, handläggning, upphandling och byggnation.

Under 2025 har Exploateringskontoret som mål att markanvisa 2000 lägenheter och om fördelningen sker relativt jämt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen innebär det att för bolaget omkring 650 lägenheter, varav minst hälften ska vara i Stockholmshus.

Familjebostäder arbetar aktivt och uppsökande, med ett framtaget metodstöd i vräkningsförebyggande arbete. Vi söker i ett tidigt skede en kontakt med stadsdelsförvaltningarna och de hyresgäster vilka riskerar att i förlängningen bli avhysta från sina hem. Som nämnts tidigare i rapporten tillhandahåller vi försöks-, tränings- och bostad först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Förmedlingen sker via Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.

Sammanhållen stad

Familjebostäder har en nära samverkan med stadens stadsdelar och speciellt i de utpekade fokusområdena. Genom platssamverkan och direkt samverkan i olika sakområden involveras vi i satsningar som gynnar den lokala områdesutvecklingen i respektive stadsdel.

Vi är medlemmar i Rågsveds och Järvas fastighetsföreningar. Föreningarnas arbete bedrivs utifrån BID, (Business Improvement Districts) och de samverkande parterna (stadsdel, polis, lokala aktörer) gör värdefulla samordnande insatser i arbetet med att utveckla området i en positiv riktning och med det utveckla områdenas trygghet och trivsel.








I Järva medverkar vi även i samverkansgruppen för "Otrygga brottsutsatta platser", något som ligger inom ramen för samverkansöverenskommelsen mellan polisen och staden. En särskild intern styrgrupp jobbar

för att säkerställa förutsättningar och medel för våra insatser och åtgärder i området.


Under 2025 kommer vi internt att utveckla lokala områdesanalyser som ett stöd i arbetet med att öka tryggheten och säkerheten i och runt om våra fastigheter.

Genom projektet Övre Tensta varvas ombyggnation av befintliga byggnader med nyproduktion vilket skapar förutsättningar för att bygga bort otrygga platser. Tillsammans med staden och andra fastighetsägare gör vi området mer attraktivt. I Rinkeby sker fortsatt stadsutveckling genom att planera för kontor och arbetsplatser på den f.d. tvättstugetomten som under tiden har omvandlats till trygghetsatsningen *Hemmaplanen*.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				Vi undersöker alternativa boende- och kontraktsformer inom ramen för gällande lagstiftning i nyproducerade lägenheter. Ackvisition för studentbostäder utreds i området nära universitet och högskolor där efterfrågan är som störst.
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas				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.
 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				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".
 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 hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper				Inventering av planerade ombyggnationer i områden med konstaterad trångboddhet genomförs. Möjligheter att tillskapa större lägenheter utreds i varje projekt.
 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.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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.
 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.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Antal färdigställda lägenheter	0		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	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
 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 vårt samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling	20 %		
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	78		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				<p>AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholms hem utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskon 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 syfta till att utreda hur detta kan utökas i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag</p>
				<p>AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplanprocesser 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>Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder utveckla gemensamma lösningar för övre Tensta som utgår från ett helhetsperspektiv på trafiklösningar, nyproduktion och social hållbarhet för att skapa en positiv förändring i området</p>
				<p>Socialnämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder ta fram en stadsövergripande tillämpningsanvisning för arbetet med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 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

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

Bolagets värdegrund och syn på ledarskap ger tydligt uttryck för en tillitsbaserad styrning. I bolagets nya affärsplan är en av våra fem strategier tillit. Synsättet ser vi som en viktig förutsättning för att lyckas med bolagets mål och en kultur där medarbetare trivs och utvecklas. Vi kommer att fortsätta satsningen på ledarskapsutveckling med programmet klart ledarskap samt aktivt arbeta med vår värdegrund och tillitsbaserad styrning inom ramen för flera pågående utvecklingsinsatser bland annat processutveckling och moderna arbetsplatskontor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				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 identifiera och åtgärda eventuella svagheter.
				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.
	 Aktivt Medskapandeindex	83	83	
	 Sjukfrånvaro	5,6 %		
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,6 %		

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Beredskap

Bolaget stärker successivt sin förmåga för 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 en dokumenterad och fastställd krigsorganisation. Krigsorganisationen har förtydligats genom att tilldela funktioner i linjeorganisationen sitt uppdrag i händelse av höjd beredskap. Företagsledningen

har genomfört övning i krigsberedskap och övriga centrala funktioner utbildades under slutet av 2024. Under 2025 kommer bolaget att delta i StadsÖ 25 med fokus på krisövning i fredstid. Därtill planeras för en generell utbildning i höjd beredskap för samtliga medarbetare.

Via hemsidan får hyresgäster värdefull information om krisberedskap. Vi tipsar om bra saker att ha hemma om en kris uppstår samt att vi länkar till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Avtalsuppföljning

Bolaget följer upp priser, kvalitet och övriga villkor vid leverans av varor och tjänster. Via en systematiserad kontroll säkerställer vi leverantörernas ekonomiska rating. Vi gör årliga fördjupade granskningar av ett antal avtal för att stämma av efterlevnad av hållbarhetskrav. Därutöver jobbar vi återkommande med leverantörsmöten inom områden som utemiljöskötsel, lokalvård och byggprojekt. Via Rättvist Byggande verkar vi för en byggbransch fri från kriminalitet genom att det sker kontroller och platsbesök på våra byggarbetsplatser. Under 2025 kommer vi att implementera ett nytt inköpssystem något som kommer att ha en positiv påverkan på vår avtalsuppföljning.

Perspektivet kring leverantörernas kapacitet att leverera viktiga varor och tjänster även vid situationer med samhällsstörningar eller oväntade händelser, kommer få ett ökat fokus i bolagets avtalsuppföljning framöver. Därtill fortsätter vårt strategiska arbete i samband med upphandlingar och avtalsuppföljning. Ett fokusområde är val av egen regi.

I enlighet med stadens riktlinjer inkommer respektive anbudsgivare med en egenförsäkring om att det ej har någon koppling till ryska företag i samband med upphandlingen.

Informationssäkerhet




Vi utvecklar vårt arbete med informationssäkerhet och under året kommer vårt fokus fortsatt vara systematisk kontinuitetshantering, kontinuerliga klassningar av system, behörighetsstyrning och kompetenshöjande insatser för att öka medarbetarnas medvetenhet och förmåga att bedöma risker kopplat till informationssäkerhet.

NIS2-direktivets påverkan på bolagets verksamhet är relativt liten. Via omvärldsbevakning och kompetenshöjande insatser säkerställer vi att vi gör korrekta och relevanta avvägningar och bedömningar. Vår ambition är alltid att kritiska samhällsfunktioner och IT-system ska värnas och stärkas.

Risk- och sårbarhetsanalys

Vi följer stadens modell och anvisningar vad gäller arbetet med risk- och sårbarhetsanalysen. Bolaget har nära samverkan med systerbolagen kring utvecklingen av arbetet. Skyddsrum är den enda samhällsviktiga beredskapen som Familjebostäder bedriver. Vi har under 2024 redovisat skyddsrummen som samhällskritisk verksamhet och rapporterat in till Stadens RSA arbete enligt anvisningar. Under året kommer vi att påbörja arbetet med att återställa funktionaliteten i våra skyddsrum. Arbetet kommer att kräva externt stöd och förväntas pågå under de kommande tre åren.

Familjebostäder tillhör sektorn räddningstjänst och befolkningsskydd och under 2025 kommer vi att delta i en sektorsgemensam risk- och sårbarhetsanalys.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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.
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	82 %	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

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Trygghetsskapande insatser utgör en grund i vårt förebyggande förvaltningsarbete. Genom att arbeta systematiskt med att säkerhetsbesiktiga våra fastigheter motverkar vi brott samt ökar tryggheten. Ett nytt systemstöd gör att vi kan utveckla vår underhållsplanering något som resulterar i att vi i högre utsträckning kommer att kunna addera medel, resurser och förmåga där behoven upplevs som störst. Detta förväntas öka såväl våra hyresgästers boendekvalité samt den upplevda tryggheten.

Genom att kontrollera vilka som bor i våra fastigheter minskar vi risken för att våra lägenheter hyrs ut i andrahand utan tillåtelse (oriktiga hyresförhållanden). Att vara bekant med sina närmaste grannar är viktig del i den upplevda tryggheten.

Samarbetsparter i trygghetsarbetet är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. Fastighetsägarföreningarna är ett viktigt nav i detta arbete.

Vi har sedan tidigare ett särskilt fokus på Järva där våra satsningar i form av förstärkt skalskydd, rondering, ökat fokus på rent och snyggt samt kompetensutvecklande insatser och samarbeten resulterat i ett ökat trygghetsindex. Under året kommer vi utveckla våra erfarenheter från Järva i söderort.





Vi har rutiner och kontroller för att motverka välfärds- och avfallsbrottslighet och har under 2024 utvecklat dessa. Arbetet kommer att fortsätta under året och då med särskilt fokus på upphandling och avtalsuppföljning avseende riskbranscher.






Vi har vässat våra rutiner och interna arbetssätt vid uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler med syftet att stärka den interna kontrollen och med det motverka att uthyrningen medverkar till ekonomisk brottslighet eller andra oegentligheter.

Bolaget samverkar sedan fem år tillbaka med Rättvist Byggande för att på ett strukturerat sätt motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser.

Vi har rutiner för hantering av såväl hyresgästavfall som det avfall som uppstår i entreprenadprojekten. Avfall som uppstår från bolagets hyresgäster hämtas av entreprenörer som anvisats av staden, detta gäller från 2024 även fastighetsnära insamling av förpackningar. I samband med upphandling av byggprojekt

ställs krav på korrekt avfallshantering. Uppföljning sker i form av att mängder och transportdokument begärs in i samband med slutredovisning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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				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".
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvår fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				Bolaget har ett utvecklat 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.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetskapande 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.
 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet	82		
	 Produktindex	78		
	 Rent och snyggt	76,8		
	 Serviceindex	83,5		
	 Trygghetsindex	82		

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

Samverkan

Familjebostäder har ett väletablerat samarbete med civilsamhället i våra olika områden. Genom att arbeta i partnerskap med idrotts-, kultur, konst- till bredare samhällsföreningar, tar bolaget ett gemensamt ansvar för att utveckla staden i dialog med våra hyresgäster. Som stöd för samarbetet med civilsamhället har vi speciellt utsedda personer som arbetar med social hållbarhet. En viktig del av deras jobb är att utveckla samarbeten med lokala aktörer i bolagets bestånd i utsatta och särskilt utsatta områden.

Vi utvecklar löpande våra arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Sedan en tid tillbaka har vi en utsedd roll på bolaget som ansvarar för att utveckla metod och forum för hyresgästdialoger. Vi når hyresgästerna såväl digitalt som via fysiska möten som via lokala hyresgästföreningar.

Vi arbetar för att skapa trygghet mellan husen genom att bjuda in hyresgäster till boendedialoger, men också genom att i samverkan med stadsdelar och andra arrangera evenemang som syftar till att öka och bredda hyresgästernas kontaktytor.

Mänskliga rättigheter

Familjebostäder utgår från stadens program för barnets rättigheter och inflytande. Vi tillämpar en modell för socialt värdeskapande analys i nybyggnation där barnrättsperspektiv och jämlikhet är viktiga pusselbitar. När Familjebostäder planerar aktiviteter utifrån ett trygghetsperspektiv vägs även barnets perspektiv in med tonvikt på delaktighet, utveckling och säkerhet.

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. Stadens program för barn- och ungdomskultur i Stockholm stad – *Kultur i ögonhöjd* är ett av de styrande dokument bolaget utgår ifrån. Genom att vi i de projekt då det är lämpligt jobbar med barnperspektivet på den konstnärliga gestaltningen bidrar bolaget till programmets måluppfyllelse.

Genom att erbjuda Stockholmsjobb, feriejobb och praktikplatser tar vi ett ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig arbetslivserfarenhet. För att bidra till barns rätt till fritid, lek och vila kommer vi fortsatt tillsammans med systerbolagen att samarbeta med olika aktörer för att erbjuda barn meningsfulla och roliga lov- och fritidsaktiviteter.

För att utveckla vårt jämställdhetsarbete ytterligare kommer vi under året ha ett särskilt fokus på att se över och utveckla interna strukturer gällande orosanmälningar. En nära dialog med sociala myndigheter är viktigt. Via egen personal, hyresgäster eller andra uppmärksammar vi olaglig verksamhet i form av till

exempel olaga andrahandsuthyrning och störningar.

Bolaget förmedlar lägenheter enligt ett transparent och icke-diskriminerande kösystem och har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader. Kraven är desamma för alla stadens allmännyttiga bostadsbolag.

Agenda 2030

En av bolagets mest väsentliga hållbarhetsfrågor är samhällsnytta, dvs. att bidra till en hållbar och affärsmässig utveckling av bostadsmarknaden i Stockholms stad. Ansvarstagande, transparens och antikorruption, trygghet, inkluderande, medvetenhet är ledord i utvecklingsarbetet. Vårt fokus omhändertas i huvudsak under mål nummer 11 - Hållbara städer och samhällen.

Utöver det arbetar vi med frågor och områden som kategoriseras under följande mål i Agenda 2030:

Nummer 3: - God hälsa och välbefinnande

Nummer 5 - Jämställdhet

Nummer 7 - Hållbar energi för alla

Nummer 8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Nummer 10 - Minskas ojämlikhet

Nummer 12 - Hållbar konsumtion och produktion

Nummer 13 - Bekämpa klimatförändringar

Nummer 15 - Ekosystem och biologisk mångfald

Nummer 16 - Fredliga och inkluderande samhällen

Identifierade aktiviteter i verksamhetsplanen ligger i linje med dessa mål.

Systematiskt kvalitetsarbete

Familjebostäder arbetar i enlighet med stadens Kvalitetsprogram, på ett sätt som omhändertar ständiga förbättringar, innovation och digitalisering. Grunden i vårt kvalitetsarbete är vår processorganisation, som skapar förutsättningar för en tydligare helhetssyn med kundernas behov i fokus. Genom att definiera roller, forum och mandat skapar vi förutsättningar för engagemang och effektivt utvecklingsarbete. Inom våra tvärfunktionella förbättringsgrupper är strävan efter ständiga förbättringar en central del av vår verksamhet.

Genom att arbeta med ständiga förbättringar främjar vi en kultur av kontinuerlig utveckling. Många av dessa förbättringar kräver digitala lösningar och innovationer för att öka både kvalitet och resurseffektivitet. Inför 2025 har planer formulerats för att integrera verksamhetsutveckling med digital utveckling, och vi har inlett arbete för att förstärka samarbetet mellan processerna och det digitala stödet.

Vi strävar också efter att främja en helhetssyn genom att uppmuntra dialog och lärande. Under 2025 kommer vi att intensifiera samarbetet mellan projektutveckling och fastighetsförvaltning för att säkerställa att relevant kompetens möts och erfarenheter delas under hela byggprocessen.