



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

Sid. 1 (46)  
2025-01-15

# Utfallsrapport VB 2024 AB Familjebostäder

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>4</b>
<b>Resultatsammanställning, investeringar &amp; övrigt .....</b>	<b>4</b>
<b>Analys .....</b>	<b>5</b>
<b>Bedömning av bolagets interna kontroll.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....</b>	<b>9</b>
<b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....</b>	<b>11</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>19</b>
<b>2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>22</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>23</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>26</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>27</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....</b>	<b>36</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....</b>	<b>37</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>39</b>
<b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b>	<b>43</b>

## Sammanfattande kommentar

2024 var ett starkt år för Familjebostäder trots ett fortsatt högt kostnadsläge. Det löpande underhållet och den dagliga servicen har kunnat upprätthållas och utvecklas, vilket resulterade i ett rekordhøgt serviceindex på 83,1. Detta placerade Familjebostäder bland de fem främsta hyresvärdarna i Sverige med över 11 000 bostäder.

Våra nyproduktionsprojekt har färdigställts enligt plan och 440 nya hyresrätter hade inflyttning under året. Ett nytt byggprojekt startades i Nockebyhov och två större stadsutvecklingsprojekt kan påbörjas tack vare nya markanvisningar i övre Tensta och Årstaberget. Årets ekonomiska resultat var 219 miljoner kronor.

### Ett Stockholm som håller samman

Familjebostäder är en hyresvärd med en ambition att utveckla bostadsområden med attraktiva bostäder och där den sociala sammanhållningen är stark. För att hålla en jämn standard och erbjuda bra boendemiljöer överallt investerar vi mest där behoven är störst.

Järva är ett av Sveriges särskilt utsatta områden och ett prioriterat område i den stadsövergripande satsningen *Fokus Järva*. Familjebostäder har under flera år prioriterat arbetet i Järva och steg för steg ökat nöjdheten bland våra hyresgäster. 2024 uppnåddes ett serviceindex på 82,5 procent, vilket placerar Järva drygt fem procentenheter över branschsnittet för särskilt utsatta områden. Trygghetsindex i Järva nådde 80,6 procent, vilket är nästan fyra procentenheter bättre än andra särskilt utsatta områden. Järva uppnådde därmed nästan samma nivå som trygghetsindex för bolaget som helhet (81,3) som ökade för sjätte året i rad.

Trots ett flera skjutningar och explosioner i våra bostadsområden söderort de senaste åren har trygghetsindex ändå stärkts 2024 och var 79,7 för tyngdpunktsområdena Farsta och Rågsved. Ett aktivt trygghetsarbete i bred samverkan med såväl polis, fastighetsägarföreningar, stadsdelsförvaltningen och föreningslivet har lagt grunden för ett långsiktigt resultat. Familjebostäders förvaltare med team har varit snabbt på plats med åtgärder i de akuta situationerna, vilket har betytt mycket för berörda hyresgäster.

Arbetet för att förebygga vräkningar fortsätter med ett nära samarbete med socialtjänsten för att tidigt upptäcka hyresgäster i behov av hjälp. Genom att tillhandahålla försöks-, tränings- och bostad-förstälägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden bidrar bolaget med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.

### Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Familjebostäders mål är att halvera klimatutsläppen till 2030. Ett stort förändringsarbete pågår för att minska utsläppen framför allt i nyproduktion och ombyggnationsprojekt. Årets byggstartade projekt förväntas nå målet om 390 kg CO<sub>2</sub>-utsläpp per kvm BTA tack vare minskad materialanvändning och bättre materialval. I våra pågående ombyggnationer ökar användandet av återbrukat material för en mer varsam renovering, vilket beräknas minska utsläppen med upp till 25 procent. Arbetet med en lokal återbrukshubb har ökat användandet av återbrukat material också i det löpande underhållet.

Energianvändningen fortsatte att minska. Optimering av våra fastigheters drift med fokus på värme, ventilation och elsystem pågår med målet att minska användningen med tio procent fram till 2026. Solcellsytan har ökat med drygt 50 procent på fem år och täcker i dag 8 400 kvm på hustak runtom i Stockholm.

700 hyresgäster har under 2024 fått laddmöjlighet genom sex pilotprojekt och samarbete med Stockholms parkering. För att minska investeringskostnaden har tillståndsparkering införts så att fler bilar kan dela på varje laddpunkt.

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

Under året tillförde Familjebostäder 440 nya hyresrätter till stockholmarna. Totalt förmedlades 1792 lägenheter via Bostadsförmedlingen. Två stora stadsutvecklingsprojekt avslutades där Familjebostäder varit

en huvudaktör: I Älvsjöstaden har vi byggt totalt 1000 nya hyresrätter och i Drevvikshöjden nästan 600.

I övre Tensta och Årstabergr lade nya markanvisningar grunden för två större stadsutvecklingsprojekt. Totalt fylldes projektportföljen på med markanvisningar för tre nya projekt och 735 nya bostäder.

Stockholmshusen är fortsatt prioriterade för att bygga nya hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt.

Under 2024 skedde inflyttning i Familjebostäders sjätte stockholmshusprojekt. Ytterligare tio stockholmshusprojekt planeras kommande fem år.

En hög servicenivå och ett bra löpande underhåll kännetecknar vår förvaltning. Det ska vara enkelt att bo hos oss. Driftoptimering tillsammans med en hög genomförandetak av planerat underhåll är två prioriterade områden för att öka kundnöjdheten, säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och minska framtida drift- och fastighetskostnader. I slutet av året pågick cirka 230 underhållsprojekt motsvarande drygt en halv miljard kronor. Åtta större ombyggnationer pågår eller planeras.

## Analys av ekonomisk utveckling

### Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

#### Resultatsammanställning

(mnkr)	Utfall 2024	P2 2024	Budget 2024
Intäkter	2636	2630	2593
Fastighetskostnader	-1411	-1426	-1410
Driftnetto	1225	1205	1183
Central adm/förskott	-119	-122	-113
Operativt resultat	1106	1083	1070
Realisationsresultat	0	1	0
Av- och nedskrivningar	-617	-634	-631
Finansnetto	-270	-271	-299
Bruttoresultat före skatt	219	179	140

#### Investeringar

Investeringar mnkr	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	435	576	536
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	123	174	139
Ersättningsinvesteringar och inventarier	454	450	525
Summa investeringar	1012	1 200	1 200

## Analys

Bolaget redovisar ett resultat för helåret 2024 om 219 mnkr, vilket är över budgeterad nivå på 140 mnkr. Ett förbättrat resultat jämfört med budget har rapporterats i samband med prognos och tertialrapportering och förklarats främst av högre intäkter och lägre räntekostnader. Under det senaste tertialet har utfallet utvecklats positivt till följd av lägre värmekostnader och lägre utfall för försäkringsskador. I samband med årsbokslutet har återföring av tidigare gjorda nedskrivningar samt ett erhållet bidrag för avfallshantering bidragit till ytterligare resultatförbättring.

De totala intäkterna uppgår till 2 636 mnkr vilket är 43 mnkr högre än budget och 182 mnkr högre än föregående år. De högre intäkterna förklaras främst av tillkommande intäkter från nyproduktion och resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för befintligt bestånd.

Fastighetskostnaderna uppgår till 1 411 mnkr vilket är i nivå med budget och 91 mnkr högre än föregående år. Jämfört med budget har bolaget högre kostnader för främst fastighetsadministration och kund- och hyresförluster. Värmekostnader, kostnader för försäkringsskador samt avfallshantering är dock lägre än budget.

Jämfört med föregående år har fastighetskostnaderna ökat främst avseende värme, vatten och avfall samt ökade tomträttsavgälder. Föregående år erhöles även en större försäkringsersättning som bidrog till väsentligt lägre fastighetskostnader än vad som redovisas för 2024.

Kostnaderna för personal och administration har ökat jämfört med budget och föregående år, huvudsakligen på grund av den generella löneökningen, kostnader kopplade till pågående utredningar och utvecklingsprojekt. Under året har bolaget även haft ökade kostnader för inhyrda resurser som anlitas för att täcka vakanser och tjänstledigheter. Ett exempel på utredningar är en analys av systemsäkerheten, som syftar till att identifiera och åtgärda potentiella risker samt stärka företagets långsiktiga digitala trygghet.

Flera utvecklingsprojekt pågår med målet att förbättra och effektivisera både arbetssätt och affärsverksamhet. Ett av de större projekten handlar om att modernisera arbetsplatskontoren för att optimera lokalanvändningen. Målet är att minska onödiga kostnader och anpassa kontorsmiljöerna till nya arbetssätt samtidigt som ekonomiska och miljömässiga aspekter beaktas. Sista etappen pågår med ombyggnation av kontoret i Hammarby Sjöstad som beräknas vara klart i maj 2025. Övriga utvecklingsprojekt som pågår är införande av laddinfrastruktur, nya system för inköp, teknisk förvaltning och rondering samt framtagande av rutiner och åtgärder för minskade klimatutsläpp och cirkulära principer i nyproduktion.

Kostnader för avskrivningar har ökat i takt med att bostäder i nyproduktionsprojekt färdigställts och investeringar i befintligt bestånd genomförts. Årets avskrivningar uppgår till 633 mnkr vilket är i nivå med budget. En återföring av tidigare nedskrivning av byggnader och mark har gjorts med 16 mnkr.

Finansnettot uppgår till 270 mnkr, vilket är lägre än budget, men 69 mnkr högre än föregående år. Snitträntan har ökat med 0,59 punkter jämfört föregående år och låneskulden med 173 miljoner kronor.

Sammanfattningsvis redovisar bolaget ett förbättrat resultat jämfört med föregående år. Bolagets finansiella ställning är fortsatt god med en hög soliditet och låg belåningsgrad. Den löpande verksamheten genererar ett kassaflöde som finansierat genomfört underhåll och ombyggnation och till del även bidragit till egen finansiering av nyproducerade bostäder.

Bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsbestånd inklusive pågående projekt och byggrätter uppgår till 48,8 miljarder vilket är en förändring med 3,6 % (1,8 miljarder) jämfört med 2023. Det högre marknadsvärdet förklaras framför allt genom gjorda investeringar har genererat ett förbättrat normaliserat driftnetto.

## Investeringar

Periodens investeringar uppgår till 1,0 mdr jämfört med budget 1,2 mdr. Investeringar i nyproduktionsprojekt uppgår till 0,4 mdr. Investeringar i ombyggnad och underhåll samt inventarier uppgår

till 0,6 mdr.

Projektportföljen för nyproduktion omfattade vid ingången av året 440 lägenheter i pågående produktion. Samtliga flyttas in och projekten avsluts under året. Under året har ett projekt med 87 lägenheter att påbörjas.

Investeringar i planerat underhåll är i enlighet med bolagets ambition fortsatt på en hög nivå där ersättningsinvesteringar är prioriterat för att minska kostnader för reparationer och skador, men även för att öka attraktiviteten och tryggheten i våra områden.

Tabellen visar pågående projekt med en slutkostnadsprognos över 200 mnkr som har genomförandebeslut:

Nyproduktion	Utfall 2024	Budget 2024	Kommentar till avvikelse
Kraftcentralen 1	141	107	Upparbetning skjutits på från år 2023 till 2024. Slutkostnadsprognos högre till följd av ökade materialkostnader samt indexuppräkning. Projektet färdigställs år 2024
Oldmästaren	26	157	Projektet påbörjas år 2024. Upparbetning förskjuten till följd av bygglov som erhöles senare än planerat. Förskjutningen påverkar tidplan för inflyttning med ca ett kvartals framflyttning. Slutkostnadsprognos oförändrad.
Lådkameran 4 Stockholmshus	79	105	Viss upparbetning landade år 2023 istället för på år 2024. Slutkostnadsprognos oförändrad. Projektet färdigställs år 2024.
Jordkabeln	1	1	Merparten av projektet har färdigställts och avslutats. År 2024 tillträdades den sista trappuppgången med åtta lägenheter vilket ligger i linje med plan.
Kabelverket 19	61	76	Projektet färdigställs år 2024. Slutkostnadsprognos i nivå med beslutet.
Färgfilmen 3	32	24	Projektet färdigställs år 2024. Slutkostnadsprognos i nivå med budget.

## Bedömning av bolagets interna kontroll

En viktig del av bolagets internkontrollarbete är att vi har fungerande styrning och uppföljning som integrerade delar i det vardagliga arbetet. I takt med att vi utvecklar våra arbetssätt skapar vi en robust organisation där arbetssätt, roller och ansvar tydliggörs. Vårt internkontrollarbete syftar till att:

- Verksamheten ska nå sina mål utifrån ledorden effektivitet, säkerhet och stabilitet
- Information och rapportering om verksamheten och ekonomin ska vara korrekt och rättvisande
- Verksamheten ska efterleva lagar, regler, avtal, m.m.





Under 2024 har vi på olika sätt arbetat för att utveckla och förstärka den interna kontrollen i verksamheten. Som exempel har arbetet med processbaserad verksamhetsutveckling fortsatt, med fokus på att identifiera och åtgärda ineffektivitet i våra processer. Ett antal områden för vidare analys och utveckling har identifierats, varav flera är kopplade till tidigare identifierade risker inom ramen för väsentlighets- och riskanalysen. I enlighet med Stockholms stads tillämpningsanvisningar för nämnders och bolags arbete med intern kontroll har vi arbetat fram en risk- och väsentlighetsanalys samt internkontrollplan för det kommande året, vilken antogs av styrelsen i december 2024. 2024 års internkontrollplan har följts upp under året och rapporteras till styrelsen i samband med denna rapport. Stadens revisionskontor har genomfört totalt tre fördjupade granskningar utöver granskningen av bolagets räkenskaper. Inom ramen för vårt miljöledningssystem ISO 14001:2015 genomfördes både extern och intern miljörevision under året.



*Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2024 varit tillräcklig*

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder år 2024 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 och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.	  Antal friställda lägenheter <b>Analys</b> Bolaget arbetar aktivt med att motverka olaga andrahandsuthyrning och på så sätt friställa lägenheter till personer som står i bostadskö. Målet om att friställa totalt 120 lägenheter uppnås inte helt pga. att juridiskt processarbete har behövt prioriteras.	118	120	
				 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier. Genom nya rutiner i samverkan med socialtjänsten motverka utsattheten för de som berörs. Genomföra riktade kontroller av folkbokföring och verka för att styrka och polisanmäla ocker i högre utsträckning. Ocker ska polisanmälas. <b>Analys</b> Bolaget agerar löpande på tips från hyresgäster och medarbetare om förmodad andrahandsuthyrning och har en nära samverkan med socialtjänsten i det arbetet. Riktade kontroller av felaktig folkbokföring genomfördes under våren. Under året har vi polisanmält 5 hyresgäster för ocker, vilket är en ökning jämfört mot tidigare år.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer				<p>✔ Intensifiera det vräkningsförebyggande arbetet genom närmare samarbeten inom Stockholms stad och ökad beredskap att hantera den samhällsekonomiska utvecklingen. En nollvision avseende vräkningar av barnfamiljer och pensionärer ligger till grund för arbetet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b>            Familjebostäder arbetar vräkningsförebyggande och under 2024 har vårt fokus fortsatt varit att så få hyresgäster som möjligt ska vräkas från sina hem bl.a. genom att vi har en nära samverkan med socialförvaltningen.</p>
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				<p>✔ Kommunikationsinsatser gentemot hyresgäster, likväl intern kompetensutveckling om våld i nära relation. Utöver detta görs en särskild kompetensutvecklingsinsats rörande barnperspektivet gentemot vissa medarbetare.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under hösten har alla anställda på bolaget erbjudits utbildning om våld i nära relationer. Fördjupad utbildning kommer att erbjudas personal som arbetar närmast våra hyresgäster under första delen av 2025.</p> <p>Bolaget deltar i stadens arbetsgrupp kopplat till mänskliga rättigheter vilket är en viktig källa till kompetensutveckling.</p>








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

Vi arbetar på olika sätt för att Stockholm ska vara en jämlik och jämställd stad utan segregation. Det är anledningen till att vi har definierat samhällsansvar som en av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Våra lägenheter fördelas rättvist via Bostadsförmedlingen. Vi tillhandahåller försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. På detta sätt bidrar bolaget med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.



Utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029 har bolaget under året vidtagit åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd. Vi har inventerat fastigheter för att kunna synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida. Informationen underlättar även för äldre att söka anpassade bostäder och på så sätt frigörs deras nuvarande bostäder för andra i bostadskön. 18 procent av de lägenheter som annonserats hos Bostadsförmedlingen hittills under 2024 tillgänglighetsmarkerade, vilket innebär att vi överträffar årsmålet på 15 procent. Vi har samverkan med funktionshinderrådet vilket ger oss värdefull kunskap om olika målgruppers behov.



I samband med att vi bygger om våra kontor förstärker vi även tillgängligheten och nya lagkrav på området följs. Under året har ombyggnationer av kontoren i Rinkeby och i Hammarby Sjästad pågått och kommer att färdigställas under 2025.

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 försök och träningslägenheter (FOT) inkl. Bostad först <b>Analys</b>  Utfallet fördelas enligt följande: 78 Försöks- och träningslägenheter (mål:127) 11 Bostad först lägenheter (mål:14) 13 SHIS-lägenheter (mål:20)  Totalt antal lägenheter som efterfrågats via Bostadsförmedlingen har tillhandahållits.	102	161	 Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen. Vi ställer oss positiva till bostadsförmedlingens förfrågningar om förturslägenheter och lägenheter för skyddade boenden. <b>Analys</b>  Försöks-, tränings-, bostad först-, förturslägenheter och skyddade boenden till våldsutsatta förmedlas via Bostadsförmedlingen i den omfattning sådana lägenheter efterfrågas. Efterfrågan har inte varit lika stor som måltalet.
				 Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet <b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Uppdraget har slutförts och på en lanseringskonferens i oktober presenterades utbildningsmaterialet som har spridits till bostadsbolagen. Materialet finns tillgängligt för bolagen och andra på stadens hemsida.</p> <p>Familjebostäder kommer att implementera utbildningen under början av 2025.</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 ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.				<p>✔ Projekt pågår för utveckling av Tensta, även kallat Övre Tensta. Vi arbetar dels med upprustning av befintligt bestånd, dels med nyproducerade lägenheter. Programarbete för nya markanvisningar inom projektområdet pågår. Boendedialog om utformning skall genomföras under 2024.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Projektet har följt uppsatt tidplan och under året har markanvisning erhållits. Övrigt projektarbete fortsätter under 2025.</p> <p>Boendedialoger har genomförts i Krällingegränd inför fasadrenovering och inför ombyggnationer av lägenheter.</p>
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				<p>✔ När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Lediga lokaler utvärderas om de är lämpliga för ändamålet. Under hösten har dialogen med Idrottsförvaltningen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fortsatt gällande en lokal i Högdalen och ett inriktningsbeslut förväntas tas inom kort.
 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 befintligt bestånd och i nyproduktion fördela lägenheter som har god tillgänglighet genom hiss eller läge på nedre botten till interna kön samt öka informationen/kommunikation om den interna kön. <b>Analys</b> 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. Vi fördelar lägenheter till interna kön både i befintligt bestånd och i all nyproduktion.

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

Vi 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 lokaler i Farsta, Gubbängen, Högdalen och Årsta för att möjliggöra uthyrning till ateljéföreningar där lokalen är lämplig. Folketshuset i Rinkeby bedriver sin verksamhet i bolagets fastighet. Föreningen har en viktig roll i arbetet med att göra kultur, nöje och möten tillgängliga för människor i området. Här stöttar vi även föreningens olika satsningar separat, däribland Läxhjälp och bokfestival.

Familjebostäder hyr ut cirka 50 lokaler till kulturverksamheter. När en lokal blir vakant utvärderar vi om denna är lämplig att upplåta till civilsamhället eller kulturlivet. Vi bidrar även med sex stycken ateljébostäder som hyrs ut genom stadens konstnärskö.

Under året har vårt fokus legat på att utveckla det interna arbetet med att stärka rutiner och på det säkerställa att vi i varje upplåtelse av lokal följer kraven i stadens riktlinje om demokrativillkor.

## 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


Genom en effektiv driftoptimering minskar vi bolagets energianvändning. Därför arbetar vi aktivt med att minska vår energiförbrukning både i driften av befintligt fastighetsbestånd och ny- och ombyggnation. Arbetet tar sin utgångspunkt i vårt klimatstrategi. Under året har bolaget minskat sin energiförbrukning med 3,4 procent, vilket är i linje med årets mål (3,3 procent). Minskningen beror i huvudsak på driftoptimerande åtgärder och energirelaterat underhåll.







Arbetet med att utöka antalet solceller pågår och under året har inventering genomförts med fokus på fastigheter med värmepumpsanläggningar och hög elförbrukning. Analys av resultatet pågår och en installationsplan är under framtagande. I Familjebostädernas nybyggda hus bidrar solenergin med 5–10 procent av husens totala elbehov. I befintliga hus utgör solenergin omkring 15 procent av elbehovet.







Under 2024 producerade bolagets solceller drygt 900 000 kilowattimmar (kWh), vilket motsvarar hushållsel för cirka 360 lägenheter under ett år. Totalt har bolaget ökat solcellsytan med drygt 50 procent sedan 2021 och idag täcker solcellerna 8 400 kvm på hustak runt om i Stockholm. Drygt 600 kvm tillfördes under 2024.





Under året har vi sparat 128 000 kronor och minskat CO<sub>2</sub>-utsläppen med 2,3 ton genom att använda återbrukade byggmaterial. Under 2024 har bolaget använt återbrukat material i större ombyggnadsprojekt samt genom att vi möjliggjort återanvändning av byggmaterial via vår återbrukshubb i Skarpnäck.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar				<p>✔ Bolaget bevakar frågan kring ny vindkraftsel i samband med nytt elavtal genom Serviceförvaltningen. Vårt mål är att ha 100% solceller år 2030 jämfört 2023.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Genomförd vindkraftsutredning har lämnats över centralt och frågan om kommunalt elbolag med vindkraft utreds vidare av SLK. Arbetet med att utöka antalet solceller pågår och bedömningen är att bolaget kommer nå uppsatt mål 2030.</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				<p>⏸ Bolaget kommer under 2024 att arbeta med att klimatbedöma hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll (HLU) samt tillval. Detta är en del arbetet med att halvera bolagets totala klimatpåverkan.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet har skjutits fram</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
om fossilbränslefri organisation 2030, målet om en fossilbränslefri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				<p>till 2025.</p> <p>✔ Familjebostäder kommer under 2024 att starta ett pilotprojekt för återbruk. Överblivet byggmaterial från byggprojekt kommer att transporteras till mellanlager och blir tillgängligt för reparationer i fastighetsbeståndet. Klimatberäkning av pilotprojektet kommer att genomföras.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>Återbrukshubben har under året flyttat till större lokaler. Förvaltningsteamet har utbildats i hur hubben ska nyttjas. Under hösten har arbete pågått med att ta fram ett digitalt stöd för lagerhantering. Totalt har bolaget minskat CO2-utsläppen med 2,3 ton genom att använda återbrukat byggmaterial.</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>✔ Vi har rutiner för hur vi ska arbeta med planerat fastighetsunderhåll samt säkerställa antikvariska bedömningar vi utseendepåverkande åtgärder. Vi använder en modell för paketering av alla motiverade åtgärder. Modellens syfte 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><b>Analys</b></p> <p>Under hösten har vi infört ett systemstöd som används vid tillsyn och skötsel av våra fastigheter. Genom att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>samla data på ett ställe kan fel enklare följas upp och övergripande analys göras. Det gör också att vi kan arbeta mer förebyggande.</p> <p>Bolaget har sedan tidigare en övergripande struktur för behovsinsamling och prioritering för att säkerställa vår planeringsförmåga samt krav på varsam renovering utifrån ekonomi, klimat, återbruk och kulturhistoriska värden.</p>
<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>				<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> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>Totalt täcker solcellerna 8 400 kvm på hustak runt om i Stockholm. Under 2024 har inventering av de fastigheter som har värmepumpar (25 stycken) med hög elanvändning pågått och arbetet är klart i början av 2025. Därefter kommer prioritering av åtgärder genomföras.</p>
	<p>  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt</p> <p><b>Analys</b></p>	100 %	100 %	
	<p>  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p><b>Analys</b></p>	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p><b>Analys</b></p>	100 %	0 %	
	 <p>Elproduktion baserad på solenergi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Avvikelsen beror på att ett antal solcellsanläggningar slutade fungera under året. Per den 31 december 2024 hade vi en solcellsanläggning i behov av åtgärder. Därtill saknas ett antal anläggningar som inte är uppkopplade mot Stockholms stads solkarta.</p>	1 241 MWh	1 451 MWh	
	 <p>Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Analys</b></p>	111,47 kWh/m <sup>2</sup>	111,6 kWh/m <sup>2</sup>	
	 <p>Köpt energi i stadens organisation</p> <p><b>Analys</b></p>	237 GWh	237 GWh	
	 <p>Relativ energianvändning</p> <p><b>Analys</b></p>	111,47 (kWh/enhet)	111,6 (kWh/enhet)	
				 <p>Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utöka lägenhetsinformationen med tillgång till uppgifter om källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>åtgärder för energieffektiviseringar</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>I våra lägenhetsannonser hos Bostadsförmedlingen kan man sedan i höstas klicka sig vidare till vår hemsida, där information finns om fastighetens energiförbrukning, källsortering, mobilitetslösningar osv.</p>
				<p></p> <p> Miljö- och hälsoskydds nämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, och i samarbete med näringslivet, akademien och andra kommuner, utreda förutsättningarna för att etablera en storskalig återbruksdepå inom länet riktad till byggaktörerna</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Stockholmshem</b></p> <p>Bolaget deltar på gemensamma träffar inom staden där miljöförvaltningen sammankallar till möten kopplade till återbruksdepå. Vi är kravställare på den depå som planeras i Ulvsunda.</p>
				<p></p> <p> Miljö- och hälsoskydds nämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Bolaget medverkar i arbetsgruppen som miljöförvaltningen samordnar. Bl.a. har behov och förväntade produkt- och materialströmmar diskuterats.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över tid.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Vi försöker att undvika att specialanpassa lokaler för olika verksamheter och fokuserar istället på att hitta rätt hyresgäst utifrån lokalens förutsättningar. Både vid nyproduktion och vid renovering tänker vi utifrån ett livscykelperspektiv för att säkerställa att lokalen är uthyrningsbar över tid och även till andra typer av verksamheter än den som är aktuell, vilket även håller nere hyresnivåerna.</p>

## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Med utgångspunkt från stadens handlingsplan för biologisk mångfald har en handlingsplan med konkreta aktiviteter och åtgärder arbetats fram för bolaget. Planen omfattar såväl det befintliga beståndet som nybyggnation. Exempel på åtgärder som kommer att vidtas under kommande år är att våra gårdar ska kompletteras med skyddsvärda arter, pollinatörer och ängsmarker samtidigt som vi fortsätter att använda biokol vid planteringar.

Vi fortsätter vårt arbete med att klimatanpassa våra fastigheter utifrån genomförda kartläggningar avseende skyfall och övertemperatur. Under året har åtgärder genomförts för att förbättra yttre vatten- och avloppssystem, justeringar av brunnar, landskaps- och trädgårdsåtgärder och markförstärkningar. För att minska riskerna ytterligare behöver bl.a. trädinventering ske i syfte att veta var träd ska planteras för att öka krontäckningsgraden. Trädinventeringen är planerad att starta under första kvartalet 2025.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				<p>✔ Familjebostäder arbetar med en handlingsplan för biologisk mångfald. Parallellt pågår projekt och specifika aktiviteter, exempelvis tillskapandet av kolsänkor med hjälp av biokol och blomsterängar för pollinerare.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Utifrån upprättad handlingsplan för biologisk mångfald har konkreta åtgärder arbetats fram under hösten. Som exempel kommer vi att fortsätta arbetet med att tillskapa kolsänkor med hjälp av biokol och blomsterängar för pollinerare.</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 påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Bolaget har genomfört</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kartläggning och inventering av fastigheter som är riskutsatta vid skyfall. Åtgärder har vidtagits för att förbättra yttre vatten- och avloppssystemet, justeringar av brunnar, landskaps- och trädgårdsåtgärder samt markförstärkningar. Ytterligare åtgärder kommer att vidtas under 2025 och vi startar med de s.k. högriskfastigheterna.

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

Under året har vi tagit flera steg framåt i vår satsning på laddinfrastruktur och sedan oktober har vi startat ytterligare två tillståndsparkeringar. Sammantaget under 2024 har följande pilotprojekt genomförts:

- Molkomsbacken, Farsta: 59 platser, 15 laddpunkter
- Ullerudsbacken, Farsta strand: 56 platser, 18 laddpunkter
- Skebokvarnsvägen, Högdalen: 83 platser, 30 laddpunkter

Den 1 januari 2025 startar ytterligare två piloter, en i Årsta och en i Älvsjö.



- Sandfjärdsgatan, Årsta: 127 platser, 26 laddpunkter.
- Örtagårdsvägen i Älvsjö: 54 platser, 20 laddpunkter.


Under hösten har även förberedelser startat gällande ett garage i Rinkeby med 59 platser och där vi planerar för 16 laddpunkter. Garaget ska byggas om för att göras säkrare och tryggare och i samband med renoveringen installerar vi också laddpunkter.



I samarbete med Stockholm Parkering har dessutom drygt 300 laddpunkter installerats i våra garage. Sedan början av året är ca 46 procent av bolagets innerstadsgarageplatser försedda med laddboxar.


Målet är att kunna erbjuda alla hyresgäster som hyr parkering laddmöjlighet 2030. Totalt har Familjebostäder över 7 500 parkeringsplatser.

Vår uppföljning visar att det endast är två hyresgäster som hittills nyttjat laddboxar på de adresser de installerats.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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				 En kommunikationsplan har tagits fram 2023 för en aktiv kommunikation till de hyresgäster som berörs under de olika faser som utrollningen sker. En kommunikatör ingår i den tillsatta projektgruppen för att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
maximalt fyra veckor efter avrop				<p>säkra hyresgästnära kommunikation i alla befintliga kanaler. Tre pilotprojekt förbereds. Alla hyresgäster ska informeras via såväl breda digitala utskick, trapphusinformation och webbplats.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Sedan den 1 oktober har vi startat ytterligare två tillståndsparkeringar och bolaget förbereder renovering av ett garage i Rinkeby.</p> <p>Planerad kommunikation i de genomförda och pågående pilotprojekten har genomförts. En enkätutvärdering är planerat till början av 2025.</p>
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028				<p>✅ Inom utvecklingsprojekt laddinfra arbetas det med att definiera vad förberedda platser innebär för att möjliggöra för hyresgäster att med rimlig framförhållning få tillgång till laddmöjlighet i närheten av sin bostad. I samma projekt görs även en plan för installation av laddboxar i garage.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>Under hösten har vi skapat 56 platser, 18 laddpunkter, i Farsta strand samt 83 platser, 30 laddpunkter, i Högdalen. Vårt arbete syftar till att utveckla hållbara parkeringslösningar för framtiden. Den 1 januari 2025 startar ytterligare två piloter, en i Årsta och en i Älvsjö. Vi har också påbörjat arbetet i ett garage i Rinkeby med 59 platser och där vi planerar för 16 laddpunkter.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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 vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				<p>✔ Inom utvecklingsprojekt laddinfra arbetas det under slutet av 2023 med installation av laddboxar i innerstadsgarage som SPAB hyr av FB. Dessa motsvarar ca 46% av våra innerstadsgarageplatser. När laddboxarna är i drift kommer första året att utvärderas map affärsförhållande, ansvar och teknisk lösning. Därefter tas en plan för resterande innerstadsgarage fram.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Familjebostäder har uppnått målet för 2026 i innerstaden. Resterande garage hyrs av Stockholm Parkering. Familjebostäder kommer att avvakta resultat av utredning avseende affären med bolaget för att därefter arbeta fram en plan för installation av laddinfrastruktur i innerstaden.</p>
	 <b>Andel</b> parkeringsplatser med laddinfrastruktur <b>Analys</b> Bolaget har installerat 662 laddpunkter på våra totalt cirka 7500 parkeringsplatser. Detta innebär att 932 av våra hyresgäster har möjlighet att ladda sin bil. Vår uppföljning visar att det är två hyresgäster som hittills nyttjat laddboxar på de adresser vi installerat laddpunkter. Vi vet att det finns tillräckligt med elkapacitet i nästan 100 % av hela bolagets bestånd för att möjliggöra installation av laddpunkter, vilket ger oss en hög	8,8 %	30 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	förberedelsegrad.			
				 <p>✓ Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB utreda hur Stockholms Stads Parkerings AB kan underlätta uppförandet av parkeringsplatser i samband med nyproduktion, till exempel genom parkeringsköp eller 3D-fastighetsbildning</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>Vi deltar i SSAB:s initiativ och frågan följs månatligen på avstämningsmöten med SSAB.</p>

## 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 hittills i år. Resultatet visar på 95 procent godkända byggvaror för sex avslutade projekt Källvreten 2, Källvreten 4, Färgfilmen 3, Lådkameran 4, Kabelverket 19, Jordkabeln 1. Kraftcentralen 1 avslutas under året och kommer slutredovisas i början av året 2025.

Vi arbetar kontinuerligt med att minska antalet fastigheter med radon genom att mäta och genomföra åtgärder i de fastigheter som har höga värden. Vi mäter om alla fastigheter med 10 år gamla mätningar. Under mätsäsong höst 2023 till vår 2024 har drygt 700 radonmätningar genomförts. Inför mätsäsongen åtgärdades tre radonfastigheter som, med efterföljande mätning blev godkända. Fem nya radonfastigheter har tillkommit. Bolaget har sammantaget 91 procent godkända fastigheter. Totalt 33 fastigheter har radonproblem som ska åtgärdas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  <p>Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts</p>	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	och loggats i Byggvarubedömningen <b>Analys</b>			

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder år 2024 levererat i enlighet med inriktningsmålet.

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

Bolaget rapporterar utifrån rådande förutsättningar ett starkt ekonomisk resultat för verksamhetsåret 2024. Intäkterna har utvecklats positivt både för bostäder och lokaler trots det utmanande marknadsläget för lokaluthyrning. Under året har räntekostnader fortsatt att utmana bolagets resultatförmåga. De finansiella nyckeltalen ligger kvar i nivå med föregående år.

Driftoptimering tillsammans med genomförandet av planerat underhåll har fortsatt varit två prioriterade områden för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och minska framtida drift- och fastighetskostnader. Under året har nya serviceavtal för ventilation och fastighetsdrift implementerats som ska bidra till att säkerställa myndighetskrav och en optimerad drift. En driftcentral har etablerats som arbetar med planering och styrning av det systematiska energiarbetet för att minska energianvändning och säkerställa en god funktionalitet avseende värme, ventilation, kyl- och elsystem.

Familjebostäder har fortsatt ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten vilket möjliggör och nyttjas för att omhänderta bolagets fastighetsägaransvar samt långsiktiga uppdrag att förvalta och utveckla fastigheter i befintligt bestånd. Investeringar görs för att upprätthålla byggnadernas funktion och värde samt för driftsbesparande och trygghetsfrämjande installationer. Totalt uppgår bolagets investeringar i befintligt bestånd och planerat underhåll för 2024 till totalt nästan 600 mnkr.

















Under året har drygt 400 mnkr investerats i nyproduktionsprojekt vilket är betydligt lägre än tidigare år. 87 lägenheter har påbörjats och 440 lägenheter färdigställt. För investeringar i nyproduktion är bolaget beroende av extern finansiering från stadens internbank, under året har bolaget ökat belåningen med 173 mnkr kronor.

Totalt har bolagets fastighetsbestånd ökat i värde med 3,6% motsvarande 1,8 miljarder kronor och uppgår per 31 december 2024 till 48,8 miljarder.


#### *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 processororienterade verksamhetsutveckling, som skapar förutsättningar för en tydligare helhetssyn med kundernas behov i fokus.

Under året har vi arbetat med ständiga förbättringar och på så sätt främjat en kultur av kontinuerlig utveckling. Många av identifierade förbättringar kräver digitala lösningar och innovationer för att öka både kvalitet och resurseffektivitet. Därav har vi förstärkt samarbetet mellan processer och digital utveckling genom att processledare och objektsledare IT planerar och följer upp verksamhet tillsammans. Samarbetet kommer att formaliseras ytterligare under 2025.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  <p>Andel administrations- och indirekta kostnader</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Högre kostnader under året för utredningar och utvecklingsprojekt.</p>	5,2 %	5,1 %	
	  <p>Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut</p> <p><b>Analys</b></p>	0 %	0 %	
	  <p>Avvikelse investeringsbudget, %</p> <p><b>Analys</b></p>	0 %	1 200 mnkr	
	  <p>Direktavkastning</p> <p><b>Analys</b></p>	2,5	2,5 %	
	  <p>Driftkostnad/kvm</p> <p><b>Analys</b></p>	787	791	
	  <p>Driftnetto/kvm</p> <p><b>Analys</b></p>	792	768	
	  <p>Resultat efter finansnetto(mnkr)</p> <p><b>Analys</b></p>	219	140	
				  <p>Bostadsbolagen ska, mot bakgrund av omvärldsläget med högre räntor och byggkostnader, i samarbete med Stockholms Stadshus AB ta fram en strategisk plan för utvecklingen av respektive bolags fastighetsbestånd, arbetssätt och organisation, i syfte att säkerställa en långsiktigt</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på både genomförbarhet, långsiktig lönsamhet och att fler bostäder med överkomliga hyror byggs</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Bolaget har övergripande strategier för att säkerställa en långsiktig, hållbar och lönsam förvaltning. Fokus är fortsatt effektivisering och optimering av förvaltningsverksamheten, ombyggnation och nyproduktion. Under året har vi implementerat ett nytt systemstöd som kommer att ha en positiv påverkan på vår förvaltning då vi får en samlad dokumentation och transparens, vilket möjliggör en effektiv styrning. Dialog och samråd sker löpande med SSAB.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Bolaget arbetar systematiskt och strukturerat för att hålla en god standard i våra fastigheter. En förebyggande fastighetsförvaltning resulterar i hållbara underhållsplaner, dvs att vi gör rätt åtgärder utifrån behov. Vi har en dialog med hyresgästföreningen med målet att komma överens om ett samrådsavtal för ombyggnationer.</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. Under året har vi utvecklat vårt samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen vilket resulterat i effektivare arbetsätt och bättre dialog. Under 2024 har vi erbjudit totalt fem personer arbete hos oss (Stockholmsjobb) och två av dessa har fått en anställning på 12 månader, vilket är dubbelt så lång tid än brukligt. Långsiktigheten är positiv för den enskilde. Intern har vi tydliggjort hur vi arbetar med att ta emot personer som står långt utanför arbetsmarknaden, vilket haft en positiv effekt på styrning och framförhållning.





Under året tog vi emot totalt 115 feriejobb i åldrarna 16–19 år, vilket är 10 fler än måltalet. Platserna fördelades via Arbetsmarknadsförvaltningen och ungdomarna sökte jobben via Stockholm stads hemsida. Ungdomarna har arbetat i våra olika förvaltningsteam samt på våra kontor i Farsta och i Hammarby sjöstad.

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. Under senhösten har vi genomfört en enkätundersökning bland våra lokalhyresgäster i syfte att stärka vår service. Analys av resultatet pågår.

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 får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				 Familjebostäder kommer under 2024 fortsätta att erbjuda personer som står långt utanför arbetsmarknaden via samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen. Vi ställer sociala krav i våra upphandlingar och kommer under året att se över hur vi kan utveckla dessa. <b>Analys</b> <b>AB Familjebostäder</b> Genom ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har vi möjlighet att ta emot personer som står långt utanför arbetsmarknaden. Under året har samarbetet och dialogen med Arbetsmarknadsförvaltningen fördjupats. Arbetet med att utveckla befintliga sociala kvar i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				upphandlingar kommer att fortgå även 2025.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Vi har sociala krav i våra upphandlingar och under 2024 kommer vi att se över om vi kan utveckla kraven. <b>Analys</b> Vi har sociala krav i våra upphandlingar. Detta kommer även fortsättningsvis säkerställas vid ingående av nya upphandlingar. Som exempel tydliggörs uppdraget att entreprenörer tar in personer som står långt ifrån arbetsmarknaden samt åtar sig att anställa ferieungdomar.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b>	115	105 st.	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>  Vi har under 2024 anställt två (av fem) personer på totalt 12 månader istället för sex månader, som är standard. Detta har stämts av med Arbetsmarkandsförvaltningen, som uppskattar vår långsiktighet.	5	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 nya lägenheter. Sex av husen är klara och hyresgästerna har flyttat in i sina nya hem. Under 2024 har projektet kv. Karlsö 5 och Skällö 1 (fd Spjutsö) vunnit laga kraft och planerad byggstart är 2025. Under året har vi tilldelats en ny markanvisning på Juvelerärvägen i Solberga vilken innebär totalt 230 nya lägenheter.

Vårt vräkningsförebyggande arbete sker i nära samverkan med såväl hyresgästen som med aktuell stadsdel. Vår ambition är att hyresgäster som hamnar i en svår situation så långt som möjligt ska kunna bo kvar i sin lägenhet.

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

### Fokus Järva

Järva är ett av Sveriges särskilt utsatta områden. Familjebostäder har de senaste åren ha fokus på att stärka tryggheten och trivseln i området och resultaten visar att våra insatser ger resultat. I årets trygghetsmätning landade Järva på 80,6, vilket det högsta resultatet sedan vi började mäta trygghet.

Med ett serviceindex på 82,5% ligger Järva 5,1% över branschsnittet för särskilt utsatta områden. Särskilt framstående är områdena "Ta kunden på allvar" (90,8%) och "Hjälp när det behövs" (88,4%). Trygghetsaspekten ligger på 80,6%, vilket är 3,8 % över medelvärdet.

Ökningen beror på tydlig samordning och ökat samarbete mellan olika funktioner i bolaget, trygghetskapande åtgärder som trygghetspaket, råttbekämpning, rena och snygga boendemiljöer och satsningar på utemiljön. Vi deltar även i olika forum som finns i Järva och har på så sätt en nära dialog med stadsdelen, polisen och civilsamhället.



Dialog och samtal med hyresgäster leder till relationsskapande och kunskapsöverföring och under perioden har vi genomfört och deltagit på olika event och genomfört studiebesök. Som exempel har vi en utsedd referensgrupp bestående av hyresgäster med anledning av byggnationen av en ny tvättstuga på delar av den gamla tvättstugedomten i Rinkeby.




Bolaget bidrar till att skapa förutsättningar för en meningsfull fritid genom ett antal samarbeten med lokala föreningar. Exempelvis läxhjälp i Rinkeby Folkets hus, sommarlovsaktiviteter och Filmfestivalen under Järvaveckan. Familjebostäder deltog också på Järvaveckan 2024 med fortsatt fokus på Rent, snyggt och tryggt.






Vi arbetar aktivt med våra lokalhyresgäster och målet är att kunna erbjuda ett varierat tjänsteutbud till boenden i området. Vår lokalförvaltare arbetar lokalt och fastighetsnära med att stötta befintliga lokalhyresgäster samt med att teckna avtal med nya lokalhyresgäster som kan skapa värde för området.



Utvecklingsprojektet Övre Tensta pågår där ombyggnation, upprustning och nyproduktion ingår. Första etappen med renovering av delar av fastigheten Krällinge 1 har påbörjats under året.





Vi har också startat ombyggnadsprojekt i Kvarnberget 2 i Rinkeby. Samtidigt som fastigheten renoveras kommer 72 mindre lägenheter omvandlas till 40 större. Detta för att tillgodose behovet av större lägenheter i området.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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				 Bolaget 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. <b>Analys</b> <b>AB Familjebostäder</b> I vår projektportfölj finns projekt Länsmannen, som innehåller studentbostäder. Utveckling av kvarteret Länsmannen fortskrider under 2025.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas				<p>✔ Bolaget 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><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har prövat modellen kollektivhus inom projektet Stockholmshusen. Dock blir det för stora avvikelser i relation till "grundplanen" vilket medför kostnadsökningar.</p>
 Analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom ny- och/eller ombyggnad, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper.				<p>✔ Marknadsanalyser utförs i projekt för att möta efterfrågan av 4–5 rok</p> <p><b>Analys</b></p> <p>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.</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 2024 fortsätter arbetet med Nystart Järva med det övergripande målet att öka trygghetsindex och att Familjebostäder tillsammans med övriga delar av stadens aktörer få bort Rinkeby och Tensta från polisens lista över särskilt utsatta områden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>I årets trygghetsmätning landade Järva på 80,6, vilket det högsta resultatet sedan vi började mäta trygghet. Trygghetsindex i såväl Rinkeby som Tensta/västerort ökade med 2,8 % och 1,1 %. På bolagsnivå är resultatet för trygghetsindex +0,9 %. Med ett serviceindex på 82,5% ligger Järva 5,1% över branschsnittet. Utvecklingen tyder på att</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>våra insatser ger effekt. Vi samarbetar med lokala hyresgästföreningar, andra fastighetsägare, fastighetsägarföreningen i Järva samt stadsdelen (Fokus Järva). Därtill medverkar vi i samverkansgruppen för "Otrygga brottsutsatta platser".</p> <p> Under ledning av SSAB kommer vi under 2024 att se över hur vi kan få till en samlad ekonomisk uppföljning över de satsningar vi gör i Järva.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>När det gäller att märka upp mål och aktiviteter mot Fokus Järva i ILS så är det i dagsläget inte tekniskt möjligt. Vi har en nära dialog med SLK om detta.</p>
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden				<p> Fortsatt aktiv ackquisition inom bolagets kärnområden. Driva effektiva detaljplaner för att produktionsstarta inom mandatperioden i samplanering med systerbolagen främst genom Stockholmshusen</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under året har bolaget anskaffat 735 nya byggrätter samt påbörjat projekt Oldmästaren om 87 lägenheter.</p>
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva				<p> Under 2024 planeras samråd /dialog kring två stadsutvecklingsprojekt. För att öka tryggheten genomförs gårdsevent och Bomöten för att öka hyresgästernas inflytande. Kommunikationsinsatser planeras för att öka upplevelsen av rent och snyggt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Fokus på upprustning och ombyggnation vid Rinkebyplan har fått</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>genomslag lokalt. Nyhetsbrev har skickats ut med en särskild edition för Järva. En ökad användning av sms som kanal har ökat våra hyresnöjdhet med vår information till över 90 i vår årliga kundenkät. Ett förnyelsearbete av välkomstmöten för dem som flyttar in har påbörjats.</p>
<p> Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.</p>				<p>✔ Stärka stadsutvecklingsteamet samt utveckla samverkan och samarbete med exploateringskontoret genom att identifiera fler nya projektidéer.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget förstärkte stadsutvecklingsteamet genom att tillföra en projektchef ackquisition. Därtill har vi i samarbete med stadsbyggnadskontoret lånat in kompetens för att effektivisera och stärka samverkan inom stadens bolag och förvaltningar.</p>
<p> 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.</p>				<p>✔ Familjebostäder har Stockholmshus under planering och produktion under 2024. I Bandhagen sker inflyttning från januari. I Farsta strand, Älvsjö, Västertorp samt i Farsta ligger projekt som är under planering.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>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.</p> <p>Under tertialet har ytterligare inflyttning skett i ett av våra Stockholmshus</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				(Bandhagen) samt att ett nytt projekt har markanvisats.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd <b>Analys</b>	18	15 %	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag <b>Analys</b>	87	87	
				 AB Familjebostäder ska söka samverkan med akademin i syfte att stärka den sociala och ekologiska hållbarheten i samband upprustningsprojekt i ytterstaden <b>Analys</b> <b>AB Familjebostäder</b> Vi har en pågående kontakt med Vinnovaprojektet " <i>Dela bostad – Hem för fler</i> " där bland annat Kungliga tekniska högskolan i Stockholm och Lunds universitet deltar. Under året har vi ställt frågor till hyresgästerna vilka utgått från projektet. Materialet sammanställs i början av 2025. Ambitionen är att omsätta kunskaperna i Krällinge (Tensta) i syfte att ta fram nya koncept för hur vi kan utforma våra bostäder i det befintliga beståndet.
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till fler lägenheter med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>hyrorna för dessa kan pressas</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget genomför marknadsanalyser inför nyproduktion för att kartlägga det nuvarande lägenhetsbeståndet. Detta kombineras med inkomstnivåer och en bedömning av hyresgästernas betalningsförmåga. Målet är att de lägenheter som byggs ska kunna efterfrågas av så många som möjligt. Denna information är en del av planeringsunderlagen för fortsatt projektutveckling. Målsättningen är en yteffektiv utformning av lägenheterna för att hålla ner den totala månadskostnaden.</p> <p>Inom konceptet Stockholmshus finns ett arbete att se över planlösningar. Det arbetet har startat och involverar primärt bostadsbolagen. Ändringar i koncept förankras med stadens förvaltningar genom Stockholmshusens styrgrupp.</p> <p>Med Stockholmshusen har vi möjlighet att pressa produktionskostnaderna och därmed även hyrorna. I arbetet med Stockholmshusen 2.0 arbetas det fram nya planlösningar. I arbetet tittar vi på möjligheten att få till lägenhetsutformningar som möjliggör fler rum utan att lägenheterna blir så mycket större och därmed dyrare.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget arbetar för att uppnå stadens bostadsmål, öka byggandet av hyresrätter med hyror som gör att fler har råd att efterfråga hyresrätterna och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>återupprätta en hög takt i bostadsbyggandet</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>Där det är möjligt planeras för Stockholmshus som är ett koncept där produkten återupprepas så långt det går utifrån varje plats förutsättningar och där hyrorna ska vara rimliga. Varje projekt genomgår en genomsyn för att rationalisera och effektivisera så långt det är möjligt. Diskussioner förs med entreprenörer för att hitta mer kostnadseffektiva lösningar.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>Bolaget gör marknadsanalyser i alla projekt i samband med att markanvisningar söks. Syftet är bland annat att identifiera aktuella målgrupper, t.ex. studenter, ungdomar, familjer, äldre etc. Inom ramen för Stockholmshus kan alla boendegrupper vara aktuella och stort arbete görs tillsammans med systerbolagen och stadens förvaltningar att erbjuda kostnadseffektiva bostäder till rimlig hyra.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p> <p><b>Analys</b></p> <p>För att kunna ha en hög och jämn takt i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>bostadsbyggandet behöver bolaget få markanvisningar kontinuerligt. Exploateringskontorets mål för 2024 är att markanvisa 2500 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen vilket innebär ca 735 lägenheter till Familjebostäder. Möten med Exploateringskontoret hålls kontinuerligt varje vecka för att diskutera markanvisningar och olika projektidéer.</p> <p>Under 2024 har tre nya markanvisningar tilldelats bolaget, varav en är Stockholmshus.</p>
				<p> Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utvärdera om den senaste upphandlingen av Stockholmshusen uppfyller sitt syfte att pressa kostnaderna</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Fler entreprenörer är nu med och konkurrerar om de specifika upphandlingarna (11 st. är kvalificerade i DIS). De projekt som upphandlats genom DIS är fortfarande i planeringsskedet och har ännu inte byggts. Upphandlingarna är genomförda med syftet att pressa kostnaderna men slutresultatet går ännu inte att bedöma.</p> <p>DIS innehåller en möjlighet att inför byggskedet (skede2) genomföra ytterligare konkurrensutsättning i det fall vinnande entreprenör och byggherren inte kommer överens om kalkyl mm för projektet.</p> <p>DIS har lett till att fler entreprenörer är med och konkurrerar om respektive byggprojekt. Vilket</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bedöms skapa förutsättningar för pressade kostnader.

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




Årets medarbetarundersökning visar på ett fortsatt starkt index för ledarskap med ett resultat på 87. 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 ett exempel är en utbildning i neuroledarskap som startar på nytt under hösten.

Ledarskapet utmanas och utvecklas i takt med att vi går djupare in i vår modell för processbaserad verksamhetsutveckling. Den tillitsbaserade styrningen är en viktig ledstång för cheferna och ledare i detta arbete.

Vi samarbetar med olika aktörer för att chefer och medarbetare ska kunna få stöd i olika situationer som kan påverka hälsa och välmående. I riktade utskick från HR till chefer tillgängliggörs utbildningar och andra kompetenshöjande insatser på områden där bolaget upplever att det finns behov. Under året har kompetenshöjande insatser skett inom områdena arbetsmiljö och ledarskap.

Vi har högt ställda mål och kan glädjande konstatera att årets AMI på 85 är ett stabilt resultat som placerar oss sjunde högst i staden. Vi arbetar ständigt med att utveckla bolaget och dess medarbetare genom att utmana och testa nya arbetssätt. Under året arbetar vi med att tydliggöra vår styrmodell med målet att skapa en tydlig och känd målstyrning för alla som arbetar på bolaget. Särskilt fokus ligger på uppföljning, som är en förutsättning för att vi ska veta om det vi gör leder till att vi når våra mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b> <b>AB Familjebostäder</b> Bolaget har det sjunde högsta AMI resultatet i staden. Arbeta med att analysera medarbetarenkäten och ta fram handlingsplaner har pågått under hösten och respektive chef ansvarar för att ta fram handlingsplaner i de fall det är aktuellt.	85	86	
	Sjukfrånvaro <b>Analys</b> Bolaget har ett systematiskt arbete kopplat till	5,6 %	5,4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	sjukfrånvaro. Den totala sjukfrånvaron har ökat något jämfört med tidigare år, men inget som kräver extra åtgärder.			
	 Sjukfrånvaro dag 1–14 <b>Analys</b>	2,33 %	2,5 %	

### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

#### *Stärkt beredskap och informationssäkerhet*

Händelser som sprängningar och skjutningar har ökat och med det bolagets behov av att stärka organisationen i hantering av oförutsedda händelser. I våras utsattes två av våra fastigheter i Fagersjö och Farsta strand för sprängningar. Fastigheterna har återställts under året. Vi har arbetat fram former för intern samverkan mellan roller i syfte att ta fram lokala platsanalyser för att kunna prioritera åtgärder.

Bolaget har rutiner för att minska risken för välfärdsbrottslighet, som är särskilt stor inom områden som avfall, städ och föreningsstöd. Under året har interna utbildningar genomförts och särskilt uppföljningsfokus har varit på städavtalen, markserviceavtalen och avfallsavtalen. För att minska risken för oegentligheter i byggbranschen är vi sedan många år tillbaka medlemmar i Rättvist byggande.

Arbetet med att utveckla vårt systematiska informationssäkerhetsarbete har pågått under året och då med särskilt fokus på kontinuitetshantering och cybersäkerhet med syftet att värna och stärka våra IT-system. Därtill har följande insatser pågått under året:

- Incidenthantering: arbete pågår för att stärka detta med hjälp av extern konsult
- Kvalitetssäkra arbetet mot informationssäkerhet och dataskydd genom ITIL: Instruktioner utifrån ITIL är framtagna för Digital utvecklings interna arbete
- Informationsklassa processer: förarbeten är klara och pilotprocess kommer att informationsklassas i början av 2025.
- Inventera informationstillgångar: detta arbetet pågår med stöd av extern konsult.
- Kontinuitetsplanering IT/Informationssäkerhet: detta arbete pågår med stöd av extern konsult.
- Utbildning: under 2024 har sex utbildningar hållits om informationssäkerhet för bolagets medarbetare.

Vi deltar i stadens nätverk för informationssäkerhetssamordnare och håller oss på så sätt uppdaterade om NIS2-direktivet.

#### *Dataskyddets årsrapport*




Bolagets externa dataskyddsombud har, utöver de obligatoriska rapporteringsområdena, haft ett särskilt fokus på AI och incidenter under året. För mer information om dataskyddsombudets granskning, bedömning och rekommendationer hänvisas till Dataskyddsombudets årsrapport 2024.


#### *Beredskapshöjande insatser samt risk- och sårbarhetsanalys*

Vi arbetar för att stärka vår robusthet och förmåga för beredskap i fredstida kriser och civilt försvar. Detta innebär att vi medverkar i stadsövergripande samverkan genom sektorsfunktioner. Vi har under året tydliggjort vår kris- och krigsorganisation samt genomfört den stadsövergripande övningen STADSÖ24.

Tillhandahållande av skyddsrum är bolagets samhällsviktiga verksamhet vid händelse av ökad beredskap. Under året har behovsinventering av skyddsrum genomförts och planering för återställande åtgärder har skett under hösten.

Arbetet med risk- och sårbarhetsanalysen följer stadens anvisningar och steg 1–4 rapporterades i september i enlighet med gällande anvisningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				<p>✔ Familjebostäder deltar i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Under året har arbete påbörjats med en sektorsgemensam risk- och sårbarhetsanalys.</p>
				<p>✔ Familjebostäder ingår tillsammans med ett antal andra bolag och förvaltningar i beredskapssektorn Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen. Arbetet är i sin linda och vi kommer aktivt delta i inriktningen och de initiala gemensamma aktiviteterna. Arbetet tar utgångspunkt i vår verksamhetsspecifika risk- och sårbarhetsanalys och krigsorganisation.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Med utgångspunkt i Familjebostädernas verksamhetsspecifika risk- och sårbarhetsanalys bidrar vi till den sektorsgemensamma analysen. Fokus ligger på det som kan ge mervärde i förhållande till bolagsspecifika insatser.</p>
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts <b>Analys</b>	40 %	81 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bolaget arbetar med att systematisera arbetet med avtalsuppföljning och har under året fokuserat på att förtydliga roller och ansvar internt samt på kompetenshöjande insatser. Arbetet kommer att fortgå även under 2025.			
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys <b>Analys</b>	100 %	100 %	

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



#### Trygghetsarbete

Bolaget har högt ställda mål och resultatet av vår senaste hyresgästenkät visar att trygghetsindex ökat med 0,9 procent till 81,3. Detta är ett kvitto på att våra trygghetsskapande insatser och åtgärder ger effekt. 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 arbetsätt och systemstöd tar 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.

Vi arbetar förvaltningsnära med tio förvaltningsområden där förvaltaren agerar fastighetsägare. Förvaltaren har dialog och möten med lokala hyresgästföreningar och hyresgäster i sina respektive förvaltningsområden. Här ges inflytande över t.ex. förnyelse av utemiljö och trygghetspaket. En utvecklad organisation (funktion) som arbetar med dialog och samråd i ombyggnationer för att säkerställa ett reellt inflytande.

Vårt sociala hållbarhetsarbete är en viktig del i att skapa trygga bostadsområden. Vi samverkar med fastighetsägarföreningar, stadsdelar, polis och andra myndigheter och bidrar med såväl kunskap, erfarenhet och information i dessa forum. Utöver ovanstående deltar vi i olika mötesformer som platssamverkan och lokala BRÅ-möten.

För att bidra till en meningsfull fritid för barn och unga arbetar vi strukturerat med föreningssamarbeten, vilka möjliggör olika aktiviteter i våra områden. Därtill möjliggör vi praktik och arbetslivserfarenhet för ungdomar och för personer som står långt utanför arbetsmarknaden genom feriejobb och Stockholmsjobb.

Vi tar kontinuerligt emot tips om förmodad andrahandsuthyrning och systematiska kontroller av felaktig folkbokföring är en väsentlig åtgärd för att skapa trygga boendemiljöer. Hyresgäster som upplever sig störda av grannar kan kontakta våra störningshandläggare eller Störningsjouren. Allt detta bidrar till att öka den upplevda tryggheten.

Det nya tillägget i hyreslagen ger oss en tydligare legal rätt att säga upp hyresavtal om hyresgästen eller någon som hyresgästen ansvarar för begår brott. Vi ser över och uppdaterar just nu våra rutiner för att skapa följsamhet till lagen.





### Förebyggande arbete mot välfärdsbrottslighet

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 Byggande. 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.







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 föreningsstöd har vi under året fortsatt arbetet med att se över och förstärka våra interna rutiner. 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.






Vi har automatiska kontroller kopplat till ekonomistyrningen och extrakontroller av särskilt utvalda konton.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				 Säkerställa vårt förebyggande arbete och våra rutiner inom hot och våld. Vi kommer att genomföra förnyad utbildning inom hot och våld samt uppföljning av riskbedömningar. <b>Analys</b> <b>AB Familjebostäder</b> Hot och våld riskbedöms inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet och under året har riskbedömningar följts upp. Vi har upprättat en utbildningsplan för återkommande utbildningar i att hantera hot och våld. Information och rutiner för otillbörlig påverkan finns tillgängligt på intranätet.
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				 Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas. <b>Analys</b> <b>AB Familjebostäder</b> Utöver Rättvist byggande, som vi varit delaktiga i sedan 2019, så arbetar vi med avtalsförvaltning och uppföljning för att säkerställa hållbarhet och kvalitet i de tjänster vi köper. Under året har avtalsuppföljningar särskilt fokuserat på områdena städ, avfallshantering och



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				markentreprenad.  Bolaget kommer etablera samarbete med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador. <b>Analys</b> <b>AB Familjebostäder</b> Familjebostäder och ST: Eriks försäkring har under hösten utbytt kunskap om hur IA-systemet (incidentrapporteringsystemet) kan användas för att stödja en systematisk uppföljning av lokalhyresgästens brandskyddsansvar.
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottlighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet				 Kontroller av respektive leverantör sker i upphandlingsprocessen. Därtill sker kontroll av respektive leverantör innan betalning av Inyett. <b>Analys</b> <b>AB Familjebostäder</b> Kontroller sker vid upphandling och vid betalning. Därtill har vi infört regelbundna kontroller under avtalstiden via verktyget Inyett. Under året har vi utvecklat vår avtalsuppföljning och arbete pågår med att implementera ett inköpssystem, vilket kommer stärka den interna kontrollen.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Familjebostäder ska under året fortsätta det basala och förebyggande trygghetsarbetet i fastigheterna med förstärkt skalskydd, belysning, rondering och regelbundna trygghetsinventeringar mm. <b>Analys</b> <b>AB Familjebostäder</b> Trygghetsskapande åtgärder som förstärkt skalskydd och belysning hanteras inom ramen för det löpande förvaltningsarbetet. I Järva har vi haft ett särskilt fokus på säkerhetsbesiktningar och certifieringar av fastigheter. Inom ramen för utvecklingen av bolagets systematiska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>trygghets- och säkerhetsarbete har lokala platsanalyser utvecklats under året i Farsta och Rågsved. Analyserna hjälper oss prioritera åtgärder utifrån behov.</p>
<p> Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.</p>				<p>✔️ Fortsatta dialoger med hyresgäster inför ombyggnationer för att dels fånga upp deras behov och synpunkter, dels nå ut med information. Vi vill i högre grad förekomma våra hyresgäster och förebygga felanmälningar i våra allmänna utrymmen. Vi har påbörjat ett arbete med att vidareutveckla både systematik och arbetssätt i syfte att uppnå vår "nollvision" för allmänna utrymmen och detta kommer att fortsätta även under 2024. Vi har ett särskilt fokus i våra tyngdpunktsområden i Farsta, Rågsved och Järva.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>Att möta och lyssna på våra hyresgäster är en viktig del i vårt trygghetsskapande arbete. Under året har vi anordnat ett antal boendedialoger och möten i såväl Järva som i söderort. Järvaveckan är ett exempel, men vi har även haft bomöte och grillkväll i Tensta. I söderort har vi bl.a. bjudit in till trygghetsträffar och dialog.</p> <p>Vi deltar på platssamverkansmöten och är medlemmar i fastighetsägarföreningar, vilket skapar samsyn kring lägesbild och behov av åtgärder i de olika områdena.</p>
<p> Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan</p>				<p>✔️ Familjebostäder ska under året stärka och utveckla samarbetet med stadsdelsförvaltningar och den lokala polisen i samtliga förvaltningsområden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>Vi är aktiva i lokala fastighetsägarföreningar (Järva och Rågsved) och har nära samarbeten med stadsdelsförvaltningar genom t.ex. platssamverkan och polis i tyngdpunktsområden.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet <b>Analys</b>	81,3	81,5	
	 Produktindex <b>Analys</b>	77,4	77,5	
	 Rent och snyggt <b>Analys</b>	75,2	75,3	
	 Serviceindex <b>Analys</b>	83	83,5	
	 Trygghetsindex <b>Analys</b>	81,3	81,5	

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

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. Vi har sedan länge ett samarbete med Farsta stadsdelsnämnd gällande trygghetsvårdar och avtalet har under året förlängts ytterligare två år. Samarbetet innebär att trygghetsvårdar rör sig i våra områden på tider när vi inte är på plats. Avrapportering sker varje dag i form av en rapport där trygghetsvårdarna sammanfattar kvällen/natten samt eventuella avvikelser i/omkring våra fastigheter.

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.

#### *Mänskliga rättigheter*

En jämställd organisation säkerställs genom ett systematiskt och ett faktabaserat arbete. Exempel på detta är den årliga lönekartläggningen som redovisades i april, 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.

Vi deltar fortsatt i det europeiska nätverket Eurhonet som riktar sig till samhällsnyttiga bostadsbolag. I sommar tillbringade en medarbetare en vecka i Italien för att delta i Eurhonets Talent Academy.

Bolaget ser över möjligheten till extern finansiering i större utsträckning än tidigare, dels via samarbeten med olika institut, dels genom egna ansökningar. Bolaget bevakar löpande utlysningar från EU:s fondprogram och andra utlysningar där stöd kan sökas. I ombyggnadsprojektet Övre Tensta under 2024 pågår en fördjupad analys av möjligheten till extern finansiering och i vårt projekt avseende utbyggnad av elbilsladdning kommer stöd att sökas via Klimatklivet.

Bolaget deltar även i SLU-finansierade forskningsprojektet Stadslandskapets tallar som syftar till att bevara av träd staden och säkerställa krontäckningsgrad. Projektet har erhållit 900 000 kronor i bidrag och är en del i att uppfylla EU:s förordning för restaurering av natur.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män</p>				<p>✅ Under 2024 kommer rutiner och arbetssätt att ses över för att stärka den interna kontrollen kopplat till lokalhyresgäster och med det minska risken för välfärdsbrott. Därtill kommer vi se över att bolaget följer stadens riktlinje om demokrativillkor i upplåtelse av lokaler till föreningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b></p> <p>Den systematiska kontroller av lokalhyresgäster har stärkts under året i och med att vi infört en systematisk kontroll som innebär kontinuerlig bevakning av kund- och leverantörsregister. En översyn av arbetssätt och rutiner har också stärkt den intern kontrollen samt säkerställer följsamhet till gällande riktlinjer. Den interna kontrollen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>vid lokaluthyrning har granskats särskilt av revisionskontoret.</p> <p>✔ Under 2024 kommer vi att se över de kontroller vi gör av såväl nya som befintliga föreningssamarbeten för att säkerställa att våra samarbetspartners följer upprättade krav.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Rutiner för kontroller av såväl nya som befintliga föreningssamarbeten har setts över och dokumenterats. Effekten av detta arbete förväntas bli att vi minskar risker att stödda föreningar som inte lever upp till stadens och våra krav.</p>
<p> Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar</p>				<p>✔ Under 2024 kommer vi att fortsätta med våra dialoger och utveckla formerna för samverkan med hyresgästerna. Syftet är dels att ta del av våra hyresgästers synpunkter och behov, dels för att skapa förtroende och samverkan.</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Dialoger och samverkan med hyresgäster har genomförts enligt plan under året och dialoger har först med hyresgäster i såväl Rinkeby som Farsta. Därtill har vi bjudit in till trygghetsträffar och grillkvällar, som också är viktiga forum för samtal och relationsbyggande.</p>
				<p></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✔ Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Bedömningen görs i varje enskilt fall. Inom ramen för Rättvist Byggande görs en stor del av detta arbete när det gäller de entreprenader som genomförs av Familjebostäder.</p>
				<p>✔ Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Familjebostäder</b> Informationen förmedlas via bolagets externa webbplats samt i respektive upphandling i samband med startmötet. Vid eskaleringar av reklamationer till avtalsnivå har mål och vision repeterats och återigen synliggjorts för leverantörerna.</p>