



2024

Hållbarhetsrapport

AB Familjebostäder
Org.nr 556035-0067



FAMILJEBOSTÄDER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| Vd har ordet: Ett starkt år - trots stora utmaningar..... | 3 |
| Familjebostäder i korthet | 5 |
| 2024 i siffror..... | 7 |
| Så skapar vi värde för stockholmarna | 8 |
| Hyresgästerna är vårt främsta fokus | 10 |
| Familjebostäder bygger för stockholmarna | 15 |
| En stabil ekonomi i en utmanande tid | 23 |
| Tryggare bostadsområden – tryggare hem | 27 |
| Systematiskt arbete mot fusk | 33 |
| Hälsosamma hem och klimatsmart vardag..... | 37 |
| Minskad klimatpåverkan genom att spara energi och återbruka mer | 40 |
| Våra medarbetare | 43 |
| Vår organisation och styrning | 45 |
| GRI-index | 51 |

Vd har ordet:

Ett starkt år - trots stora utmaningar



Det är en härlig känsla att på riktigt vara stolt.

Familjebostäder överträffade förväntningarna med råge under ett år som kantades av stor osäkerhet och många utmaningar. Vi hade inflyttning i 440 nya hyresrätter. Vi avslutade två stora stadsutvecklingsprojekt - Älvsjöstaden och Drevvikshöjden, där vi totalt byggt över 1 500 nya hyresrätter till stockholmarna. Trots kraftigt ökade kostnader slutfördes alla projekt i tid.

Inte nog med det, vi upprätthöll det löpande underhållet och service till våra hyresgäster i tider när taxorna för el, värme, vatten och avfall skjutit i höjden. Det resulterade i ett rekordhøgt serviceindex som placerade Familjebostäder bland Sveriges fem bästa hyresvärdar. Detta har vi gjort samtidigt som vi nu redovisar ett ekonomiskt resultat som är högre än vi förutsåg i början av året. Hela bolagets resultat på över 200 miljoner kronor går tillbaka till verksamheten och gör det möjligt att fortsätta utveckla service och underhåll.

Fokus på hållbarhet

Vårt ekonomiska resultat ger oss också förutsättningar att stärka vårt breda hållbarhetsarbete - med sikte på ökad trygghet och minskad klimatpåverkan. Många av våra bostäder finns i områden med stora sociala utmaningar, i Järva, Farsta och Rågsved. Vi har identifierat dem som våra tyngdpunktsområden, där vi medvetet investerar mest resurser. Det ger resultat. Förra året steg vårt trygghetsindex i dessa områden till över 80 och närmar sig genomsnittet i bolaget, som är drygt 82. För mig är ett av allmännyttans viktigaste uppdrag att erbjuda bra bostäder i alla områden.

Vi investerar mest där behoven är störst.

Resan för att minska vår klimatpåverkan har bara börjat. De senaste åren har vi pressat ner vår energianvändning genom optimering och effektivare drift. Vi har minskat klimatutsläppen i vårt befintliga bestånd. Det arbetet fortsätter och i vår nya klimatstrategi vässar vi målen ytterligare. Klimatomställningen är en av vår tids största utmaningar och vi är fast beslutna att ställa om för att minska vår klimatpåverkan och bidra till en hållbar framtid.

2024 inledde vi på allvar arbetet för att halvera våra utsläpp i nyproduktion och ombyggnation. I Nockebyhov tog vi det första spadtaget för 87 nya lägenheter. De byggs för att nå miljöbyggnad guld och max släppa ut 390 kg CO₂/kvm/BTA. Det är det första trappsteget ner mot 180 kg CO₂-utsläpp år 2030. I våra planerade ombyggnationsprojekt ger klimatberäkningar och ökat återbruk utsläppsminskningar på upp till 25 procent. För att också ställa om den löpande förvaltningen startade vi en egen återbrukshubb, där överblivet material kan cirkulera mellan områden, fastigheter och projekt.

Så lite som möjligt ska gå till spillo.

Kostnadskontroll och intäktsfokus

Allt detta möjliggörs av en mer effektiv uppföljning med sikte på resultat och effektivitet. Familjebostäder har stärkt arbetet med att mäta vår effektivitet så att vårt överskott hamnar där det gör störst nytta. Vi har förbättrat samarbetet över avdelnings- och enhetsgränser för att hitta smartare arbetsätt och nyttja större del av alla medarbetares kompetens genom att arbeta mer processorienterat. För att stödja detta har vi byggt om våra kontor så att vi möts mer och har lättare att samarbeta. Det betyder samtidigt att vi nästan har halverat vår kontorsyta.

Vi har också stärkt vår kostnadskontroll och ökat intäktsfokus. Varje krona, sparad eller intjänad, ska gå dit den gör mest nytta. Vårt driftnetto ökade därmed till 1 225 miljoner kronor.

Ett starkt år, trots stora utmaningar – framför allt tack vare engagerade medarbetare som varje dag gör sitt yttersta för våra hyresgäster. Ett stort tack till er alla. Jag är oerhört stolt över det vi har åstadkommit tillsammans under året och jag ser fram emot ett spännande 2025!

Karin Jacobsson, tillförordnad vd

Familjebostäder i korthet

Familjebostäders vision är att skapa hem för en enklare vardag. Med bra service, löpande underhåll och investeringar för att öka tryggheten i våra bostadsområden siktar vi på Stockholms nöjdaste hyresgäster. Nya arbetssätt och en mer cirkulär byggprocess ska bana vägen för fler hyresrätter och halverade klimatutsläpp.

OM KONCERNEN AB FAMILJEBOSTÄDER

Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad genom koncernbolaget Stockholms Stadshus AB. Familjebostäder äger, utvecklar och förvaltar hyresbostäder och lokaler inom Stockholms stad. Bolaget har tre helägda dotterbolag: Hemmahamnen Kontor AB, Familjebostäder Fastighetsnät AB samt Familjebostäder Årstaberget AB. Familjebostäders kontor finns i Hammarby sjöstad, Farsta, Rinkeby och på Södermalm i Stockholm.

FAMILJEBOSTÄDERS HÅLLBARHETSRAPPORT

Denna hållbarhetsredovisning utgör Familjebostäders lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattar räkenskapsår 2024. Rapporten omfattar AB Familjebostäder och dess dotterbolag.

VÅR VISION – HEM FÖR EN ENKLARE VARDAG

Familjebostäders vision är att skapa hem för en enklare vardag. Vi erbjuder hyresrätter där underhåll och service ingår. Vi renoverar och bygger nytt med framtiden i sikte, energisnålt och uppkopplat. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

VÅRA MÅL OCH RESULTAT

Vi vässar målen fram till 2028 och siktar på en stark utveckling med nöjdare hyresgäster, klimatomställning och god lönsamhet. En ny affärsplan trädde i kraft 2024, som har tre övergripande mål: Vi ska ha de nöjdaste hyresgästerna i Stockholm, halvera klimatutsläppen och bibehålla lönsamhet och en stark finansiell ställning. Utifrån de övergripande målen tar vi fram resultat- och processmål, för att synliggöra vilka förflyttningar som behöver ske.

Stockholms nöjdaste hyresgäster

| Målvärde | Mål 2024 | Utfall 2024 |
|--------------|----------|-------------|
| Serviceindex | 84,1 | 83,1 |

Alla ska kunna bo bra i Stockholm. Som allmännyttigt bostadsbolag bidrar vi till bostadsförsörjningen i Stockholm genom att förvalta och bygga nya hyresrätter. Vi tar hand om våra bostadsområden och hyresgäster med målet att skapa hem där människor trivs och vill bo kvar. Det ska vara enkelt att bo hos oss och tryggt att bo i våra hus och kvarter. Med en stark serviceorganisation säkrar vi ett bra underhåll och hög förvaltningskvalitet. Vårt mål är att ha Stockholms nöjdaste hyresgäster. Under året nådde vi rekordresultat i kundnöjdhet med ett serviceindex på 83,1 (82,1) och placerade

oss på andra plats i Stockholm och i topp-fem bland hyresvärdar med över 11 000 lägenheter i Sverige.

Minskad klimatpåverkan

| Målvärde | Mål 2024 | Utfall 2024 |
|-------------------------|----------|-------------|
| Klimatpåverkan, ton Co2 | 54 000 | 52 000 |

Fram till 2030 ska vi halvera vår klimatpåverkan genom att avsevärt minska utsläppen i vår nyproduktion och ombyggnation av bostäder, ytterligare energieffektivisering och mer egenproducerad förnybar el. Som hyresgäst hos Familjebostäder ska det vara enkelt att leva hållbart. Vi arbetar brett med cirkulärt byggande, återbruk, återvinning och moderna mobilitetslösningar. Våra hyresgäster ska kunna lita på att vi är en hyresvärd som tar ansvar för miljö och klimat.

Bolagets totala klimatutsläpp minskade med 3,7 procent. Det inkluderar utsläpp från våra egna fordon (Scope 1), fjärrvärme och energianvändning i våra fastigheter (Scope 2) och utsläpp från byggprojekt (Scope 3). Vi energieffektiviserade med 3,4 procent, tack vare driftoptimering, underhåll och nya energieffektiva fastigheter. Vi ökade antalet solceller, som producerade drygt 900 000 kilowattimmar solet under året.

Det pågår ett stort förändringsarbete i bolaget för att minska utsläppen. Vi inför nya arbetsätt, gör klimatberäkningar och väljer material och produktionsmetoder med lägre klimatpåverkan. Det minskade utsläppen från 460 till 390 kg CO₂ per kvm BTA i slutförda nyproduktionsprojekt. Årets byggstartade projekt förväntas nå målet om 390 kg CO₂-utsläpp. I pågående ombyggnationsprojekt använder vi mer återbrukat material för en varsammare renovering, vilket beräknas minska utsläppen med upp till 25 procent. Tack vare vår nya lokala återbrukshubb ökade användandet av återbrukat material också i det löpande underhållet.

Målet och utfallet för bolagets årliga utsläpp av koldioxid baseras på ett medelvärde för tre år, eftersom antalet slutförda projekt kan variera från år till år. Det säkerställer att resultatet inte påverkas för mycket av tillfälliga toppar och dalar i produktionen.

Lönsamhet och finansiell stabilitet

| Målvärde | Mål 2024 | Utfall 2024 |
|--------------------|----------|-------------|
| Totalavkastning, % | - * | 3,93 |

*Vi mäter resultatet med svenskt bostadsindex, MSCI, som rapporterar varje år i mars.

Familjebostäder ska vara lönsamma för att kunna fortsätta investera i bra bostäder och service till våra hyresgäster. Genom att arbeta med en effektiv organisation, förebyggande fastighetsförvaltning och noggrann drift ökar vi driftöverskottet och skapar ekonomiskt utrymme att utveckla våra bostäder och våra bostadsområden. En god finansiell stabilitet gör det möjligt för investeringar som ökar fastigheternas värde och tillgodoser hyresgästerna behov. Bolagets resultat utvecklades positivt under 2024 jämfört med föregående år. Både driftnettot och bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsbestånd ökar och ger en totalavkastning på nästan 4 procent. Bolagets finansiella ställning är fortsatt mycket god med en hög soliditet, låg belåningsgrad och ett stabilt kassaflöde.

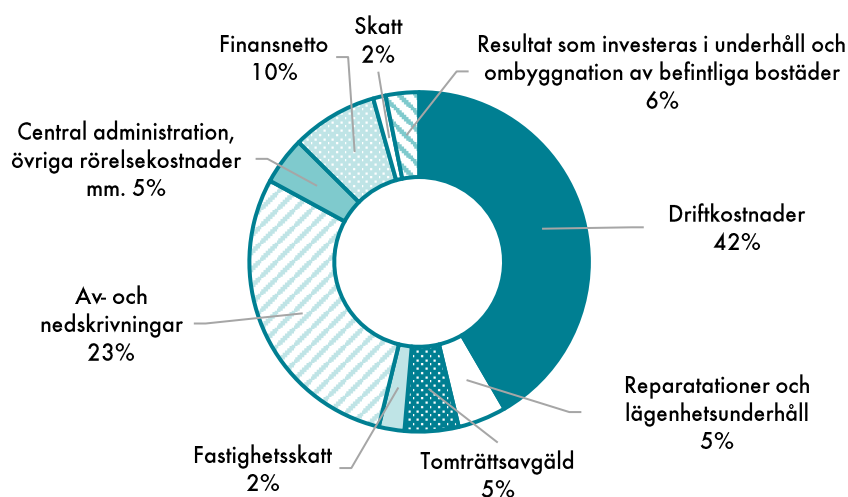
2024 i siffror

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Beståndet | | |
| Fastigheternas marknadsvärde | 48 823 mnkr | 47 133 mnkr |
| Antal fastigheter | 398 | 397 |
| Antal lägenheter | 21 745 | 21 303 |
| Antal lokaler | 2 389 | 2 478 |
| Hysesintäkter bostäder | 2 237 mnkr | 2 064 mnkr |
| Hysesintäkter lokaler | 290 mnkr | 275 mnkr |
| Investeringar | 1 012 mnkr | 1 627 mnkr |
| Antal påbörjade lägenheter | 87 | 0 |
| Miljö | | |
| Energianvändning (kWh/m ² , Atemp) * | 98,7 | 102,6 |
| Klimatpåverkan, ton CO ₂ | 52 000 | 54 000** |
| Ekonomi | | |
| Fastighetsintäkter | 2 636 mnkr | 2 454 mnkr |
| Driftnetto | 792 kr/m ² | 747 kr/m ² |
| Resultat efter finansiella poster | 219 mnkr | 107 mnkr |
| Balansomslutning | 21 610 mnkr | 21 256 mnkr |
| Soliditet, synlig | 52,1% | 52,2% |
| Soliditet, justerad | 67,1% | 66,9% |
| Avkastning totalt kapital | 2,3% | 1,5% |
| Så tycker hyresgästerna | | |
| Serviceindex | 83 | 82,1 |
| Produktindex | 77,4 | 76,6 |
| Medarbetare | | |
| Antal anställda i medeltal | 346 | 351 |

* korrigerigering genom energiindex, uppvärmning och varmvatten

** Från och med 2024 ingår scope 1, 2 och 3 i vår beräkning av klimatpåverkan. Årets utfall baseras på tre års medelvärde.

SÅ ANVÄNDS BOLAGETS INTÄKTER

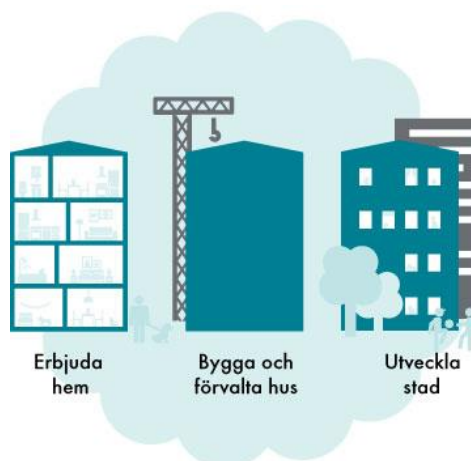


Så skapar vi värde för stockholmarna

Familjebostäder är en av Stockholms största hyresvärdar. Genom att bygga och förvalta hyresrätter bidrar vi till utvecklingen av en hållbar stad. Våra hyresgäster ska kunna lita på att vi är en hyresvärd som tar ansvar för att minska vår klimatpåverkan och utveckla områden där den sociala sammanhållningen kan byggas stark.

VÅRT UPPDRAG

Vårt viktigaste uppdrag är att bidra med bra hyresbostäder och lokaler för Stockholms behov. Vi ska skapa trygga och trivsamma boendemiljöer för våra hyresgäster, utveckla nya områden och se till att det är enkelt att bo hos oss. Uppdraget omfattar att erbjuda hem, bygga och förvalta hus och utveckla staden.



Erbjuda hem

Vi ser till att lägenheter förmedlas på ett rättvist sätt via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Med en stark serviceorganisation erbjuder vi våra hyresgäster bra service och hem att trivas i. Vi säkerställer att inomhusmiljön är bra och att våra hyresgäster kan återvinna hushållsavfall och bo utan egen bil.

Bygga och förvalta hus

Det behövs fler bostäder i Stockholm när staden växer. Familjebostäder ökar antalet underhållsinsatser i våra befintliga fastigheter och bidrar med nybyggda hyresrätter runt om i Stockholm. För att minska utsläppen när vi renoverar och bygger nytt gör vi klimatberäkningar, minskar energianvändningen och satsar på återbruk och minskat byggavfall.

Utveckla stad

När staden växer utvecklas också nya bostadsområden. Familjebostäder samarbetar med stadsdelsförvaltningar, föreningsliv, andra fastighetsägare och inte minst med hyresgästerna för att utveckla en stad där människor trivs, både idag och i morgon. Bolagets lokalutbud gör det möjligt för ett levande stadsliv med handel, service och mötesplatser.






VÅR STRATEGI FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

Familjebostäders övergripande uppdrag är att bidra med ett varierat utbud av attraktiva hyresbostäder och lokaler för Stockholms behov. Vi har ett långtgående samhällsansvar för både miljö, klimat och människors trygghet. Hållbarhetsperspektivet är integrerat i bolagets affärsplan och hållbarhet ska inarbetas i all verksamhet på ett systematiskt och samordnat sätt.

VÅRA VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Familjebostäder har identifierat fyra områden där vårt bidrag till ett hållbart Stockholm är störst. De utgår från vår affärsplan och Agenda2030 – FN:s globala mål för hållbar utveckling. De mål vi bidrar mest till är mål 11 – hållbara städer och samhällen och mål 7 och 12 – hållbar energi för alla och hållbar konsumtion och produktion.

- *Samhällsnytta* - bostadsförsörjningen är en del av vårt bidrag till ett hållbart Stockholm.
- *Minskad klimatpåverkan* genom snabbare omställning
- *Ökad trygghet* som en del av att utveckla den sociala hållbarheten i våra bostadsområden.
- *Attraktiv arbetsgivare* - för att nå våra mål måste vi rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.

| Hållbarhetsfråga | Fokusområden | Affärsmål | Agenda2030 |
|------------------------|---|--|---|
| Samhällsnytta | Familjebostäder har ett viktigt samhällsuppdrag – att bidra till en hållbar och affärsmässig utveckling av bostadsmarknaden i Stockholm. Ansvar, transparens, trygghet och inkludering är ledord i utvecklingsarbetet. | Lönsamhet och finansiell stabilitet Stockholms nöjdaste hyresgäster |   |
| Minskad klimatpåverkan | Minska bolagets klimat- och miljöpåverkan genom bland annat driftoptimering av våra fastigheter, minskad energianvändning, byggmaterial med lägre klimatavtryck och minskad mängd byggavfall. Öka medvetenhet och skapa delaktighet kring klimat- och miljöarbetet. | Minskad klimatpåverkan |  |
| Trygghet | Trygghetsskapande åtgärder i husens gemensamma utrymmen och utemiljöer, ex. trygghetspaket och säkerhetslösningar med stärkt skalskydd, kameror, ljudstörare mm. Trygghetsaktiviteter i samverkan med föreningar, organisationer och andra aktörer i staden. | Stockholms nöjdaste hyresgäster |  |
| Attraktiv arbetsgivare | Arbeta med strategisk kompetensförsörjning för att attrahera, rekrytera, introducera och utveckla befintliga och nya medarbetare. | Stockholms nöjdaste hyresgäster Lönsamhet och finansiell stabilitet Minskad klimatpåverkan |  |

Hyresgästerna är vårt främsta fokus

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

Familjebostäder har ett flertal intressenter som på olika sätt berör eller berörs av vår verksamhet. Hyresgästerna är vår viktigaste intressent. Hur de upplever sina hem, bostadsområden och oss som hyresvärd är en självklar utgångspunkt när vi utvecklar verksamheten. Vi finns också till för våra medarbetare, ägare och leverantörer, myndigheter, Hyresgästföreningen och allmänheten. Vi för dialog med varandra på olika sätt och med olika frågor i fokus. Under året uppdaterade vi vår intressentanalys efter dialoger med kunder, leverantörer och samarbetspartners.

VÅRA INTRESSENTER

Hyresgäster

Vårt mål är att förenkla vardagen för våra hyresgäster. Det ska vara enkelt att utföra tjänster digitalt, att få relevant information och nå oss vid behov. Våra hyresgäster når oss med synpunkter, felanmälan, önskemål och frågor via digitala tjänster, e-post, telefon, besök på våra kontor eller sociala medier. De möter också husvärdar och andra medarbetare i vardagen. Inför större förändringar i våra hus och bostadsområden har vi särskilda forum för dialoger. Vi gjorde flera satsningar under året för att förbättra dialogen och samarbetet med våra hyresgäster.

Ny webbplats med AI och förbättrade e-tjänster

Under våren lanserades en helt ny webbplats utifrån våra hyresgästers behov. De efterfrågade enklare tvättstugebokning och bättre information om vad som händer i deras hus och bostadsområde. Nu kan de enkelt boka tvättstuga, göra felanmälan, se sina hyresavier, beställa lägenhetsunderhåll och anmäla intresse för parkeringsplatser på Mina sidor. Med hjälp av AI presenteras mer relevant och personifierad information. Omkring 90 procent av hyresgästerna är nöjda med både e-tjänsterna på Mina sidor och informationen på webbplatsen, enligt årets kundundersökning.

Kundservice för en enklare vardag

Våra hyresgäster förväntar sig ett bra bemötande och en snabb och tydlig återkoppling i sina frågor. I den vardagliga dialogen bygger vi förtroende och påverkar upplevelsen av Familjebostäder som hyresvärd. Omkring 90 procent svarar i hyresgästundersökningen att de är nöjda med kontakten med oss. Våra hyresgäster kan utföra många tjänster digitalt på Mina sidor, men också få hjälp av kundservice. Familjebostäders kundservice svarar dagligen på våra hyresgästers frågor och hjälper till att hantera ärenden snabbt och enkelt. De tog emot nära 9 000 samtal varje månad under året.

Boka tid för åtgärder

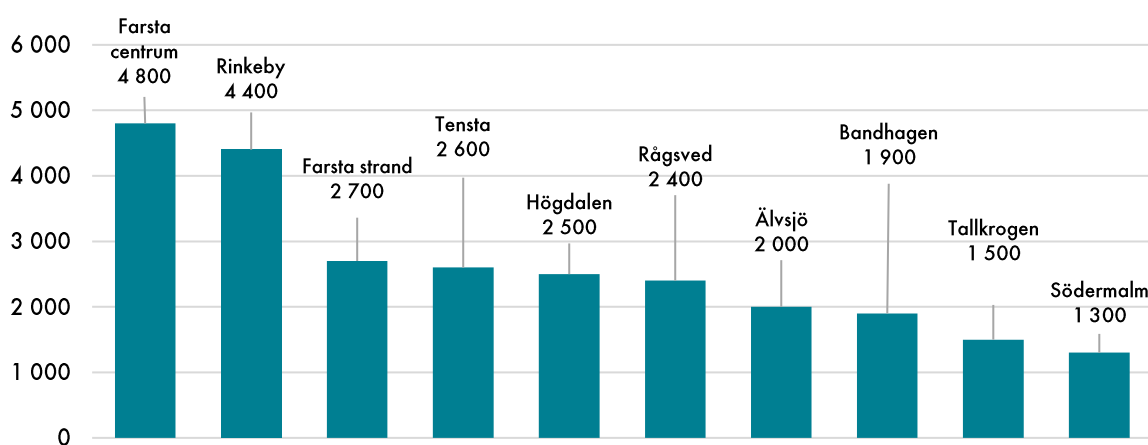
Det ska vara enkelt och smidigt för våra hyresgäster att göra en felanmälan och få felet åtgärdat. Under året fick hyresgäster i några områden testa möjligheten att boka tid för åtgärd direkt när de gjorde sin felanmälan. Det togs emot positivt och tjänsten kommer att bli tillgänglig på Mina sidor under nästa år.

Dialoger med hyresgäster

- I samband med ombyggnationer och upprustning hade vi dialogmöten med hyresgäster, exempelvis i Tensta.
- Boendemöten genomfördes i varje förvaltningsområde tillsammans med lokala hyresgästföreningar.
- Inför nybyggnationen av 125 lägenheter i Älvsjö genomfördes ett samråd med närboende under ledning av Stadsbyggnadskontoret.
- Under höstlovet knackade vi på hos hyresgäster i Tensta och informerade om källsortering.
- Vi deltog i Järvaveckan och fick möjlighet att prata med våra hyresgäster och andra boende på Järva, bland annat om temat "Rent, snyggt och tryggt".
- Hyresgästenkäten var tillgänglig på flera språk och vi arbetade aktivt för att informera om den, särskilt i Rinkeby och Tensta.
- Vi deltog i kollektiva trygghetsträffar i Farsta strand som en del av ett kontinuerligt trygghetssamarbete mellan Familjebostäder, Farsta stadsdelsförvaltning, polisen, Stadsmissionen och Svenska kyrkan.

Här bor våra hyresgäster

Familjebostäder har totalt mer än 45 000 hyresgäster. De flesta bor i följande områden:



48 procent är ensamboende utan barn

24 procent är barnfamiljer

12 procent är sambo/gifta utan barn

Hälften är födda utomlands eller har två föräldrar som är födda utomlands.

Medelinkomsten per hushåll är 420 000 kronor/år

Medelåldern är 37 år

Lokalhyresgäster

Våra lokalhyresgäster är företag och organisationer som hyr lokaler av oss. Vi har en löpande dialog och avstämningar under hyresperioden, som startar redan när vi tar emot en intresseanmälan.

Dialoger med lokalhyresgäster

- Vi undersökte hur nöjda våra lokalhyresgäster är med Familjebostäder som hyresvärd genom en enkätundersökning. Serviceindex landade på 77,4, vilket är något lägre än branschmedelvärdet. Arbete pågår med att analysera resultaten och hur vi kan utveckla våra arbetsätt.
- Statens servicecenter flyttade in i våra lokaler vid Rinkebyplan. De ger service och vägledning i ärenden som gäller Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan, Pensionsmyndigheten och Skatteverket.

Medarbetare

Familjebostäders viktigaste resurs är våra medarbetare, de är grunden för vår utveckling och framgång. Vi för dialog i ett nära ledarskap och medarbetarskap, på möten och intranät, i medarbetarsamtal, på medarbetardagar, i sociala medier och genom medarbetarundersökningar.

Dialoger med medarbetare

- Vi arbetar med processbaserad verksamhetsutveckling för struktur och samverkan mellan avdelningar och enheter.
- Vi fortsatte bygga om våra kontor för att öka flexibilitet och samarbete. Medarbetare bidrog med idéer och synpunkter kring förändringarna.
- Intranätet används både för att dela kunskap, använda digitala verktyg och för att stärka företagskulturen.
- Arbetsplatsträffar genomförs en gång i månaden med en fast agenda som möjliggör information och synpunkter.
- Genom Eurhonet gör vi det möjligt för kompetensutbyte mellan länder. Under året deltog en medarbetare på en europeisk nätverksträff för fastighetsbranschen i Italien.

Blivande medarbetare och studenter

För att nå våra mål behöver vi rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Vi träffar studenter och blivande medarbetare i olika forum. Vi möts på mässor, i sociala medier, på praktikplatser och feriejobb, i sociala medier och genom kompetensbaserad rekrytering.

Dialoger med blivande medarbetare och studenter

- Familjebostäder deltog på Newton Networking Day och på VCD – Virtual Career Days (Framtidsverket).
- Vi rekryterade tio handledare som arbetade med ferieungdomar på sommarlovet och höstlovet.
- Vi tog emot 15 praktikanter från olika skolor och två praelever från högskolan.
- Vi arbetade aktivt och strukturerat med att profilera Familjebostäder och lediga tjänster på LinkedIn, Förvaltarforum och Fastighetsnytt.

Hyresgästföreningen

Familjebostäder samarbetar med Hyresgästföreningen för att förbättra boendemiljön och hyresvillkoren för våra hyresgäster. Vi har samråd och boendemöten med lokala hyresgästföreningar, samt hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Dialoger med Hyresgästföreningen

- Under året förhandlade vi fram ny hyra för två år framåt.
- Vi har löpande samråd och boendemöten med lokala hyresgästföreningar för att samverka på bästa sätt.

Entreprenörer och leverantörer

Vi har en nära dialog med de entreprenörer och leverantörer vi samarbetar med i våra bygg- och underhållsprojekt. Dialogen sker framför allt i upphandlingar och avtalsuppföljningar. Vi genomför också fördjupade dialoger och ökad samverkan med potentiella leverantörer i upphandlingsprocessen.

Vårt fokus på entreprenörer och leverantörer

- Vi för dialog med våra entreprenörer och leverantörer genom kontinuerliga uppföljningsmöten.
- Varje år följer vi upp våra leverantörsavtal för att se hur bra vi är som beställare och samarbetspartner. Resultaten används i dialoger med leverantörer.

Myndigheter och andra bolag

Myndigheter och andra bolag är en intressentgrupp som vi samarbetar med för att följa lagar och regler, samt för att genomföra gemensamma projekt. Vi har löpande dialoger och samarbeten om specifika områden, som trygghet och säkerhet, upphandlingar och kontroller på byggarbetsplatser.

Vårt fokus på myndigheter och andra bolag

- Familjebostäder samarbetar med Polismyndigheten för att förebygga brott och skapa trygga bostadsområden.
- Vi samarbetar med andra bolag och förvaltningar både i och utanför Stockholm kring olika sakfrågor.
- Vi har ett samarbete med Skyddsvärnet. Deras trygghetsvårdar besöker utvalda platser och adresser i Farsta.
- För att motverka arbetslivskriminalitet i byggbranschen är vi medlemmar i Rättvist byggande, en samverkan mellan byggherrar och Ekobrottsmyndigheten, gränspolisens, Skatteverket och Arbetsmiljöverket.

Ägaren Stockholms stad, kommunala bostadsbolag, fackförvaltningar och stadsdelar

Vi har en löpande dialog med vår ägare Stockholms stad, med kommunala bostadsbolag, fackförvaltningar och stadsdelar. Vi följer upp ägardirektiv och andra styrande dokument och har samtal och avstämning med Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Dialog med vår ägare och andra samarbetspartners i staden

- Vi erbjuder sommaraktiviteter för drygt 2 000 barn och ungdomar som bor hos Familjebostäder, Stockholms hem och Svenska bostäder. Aktiviteterna ordnas i samarbete med klubbar och föreningar runt om i staden. Målet med satsningen är att ge barn och ungdomar en meningsfull sommar.
- Familjebostäder samarbetar ofta med Stockholms stads övriga bostadsbolag i frågor som rör tillgänglighet, social hållbarhet, miljö och digital utveckling.
- Satsningen på Stockholms husen fortsätter.
- Vi samarbetar med socialtjänster i stadsdelsförvaltningarna i både vårt förebyggande trygghetsskapande och vräkningsförebyggande arbete. Vi samarbetar kring trygghetsskapande aktiviteter tillsammans med olika aktörer i staden genom platssamverkan i Rågsved och Järva.

Närboende, allmänhet och föreningar

Det är viktigt att ha en god relation med de som bor i närheten av våra områden, med allmänhet och föreningar som berörs av vår verksamhet på olika sätt. Vi har dialogmöten med närboende där vi bygger nytt, bygger om eller utför underhåll, samt samarbeten med lokala föreningar som bidrar till en positiv utveckling i våra bostadsområden.

Dialog med närboende, allmänhet och föreningar

- Genom olika former av föreningssamarbeten stöttade vi lokala föreningar som skapar sysselsättning för barn och unga i våra områden.
- På Järvaveckan hade vi förmånen att möta hyresgäster och allmänhet för att svara på frågor samtidigt som vi kan sprida viktig information.
- Vi deltog på Trygghetsdagen i Rågsved tillsammans med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, Rågsveds Fastighetsägare och Polisen. Trygghetsdagen syftar till att stärka tryggheten och gemenskapen i Rågsved.

Familjebostäder bygger för stockholmarna

Familjebostäder bidrog med 440 nya hyresrätter till Stockholm och byggstartade 87 nya bostäder. Två nya stadsdelar i Älvsjöstaden och Drevvikshöjden är nu klara med moderna hem för omkring 1 600 stockholmare.

Det finns en hög efterfrågan på bostäder i Stockholm. Bostadskön är fortsatt lång och väntetiden för ett förstahandskontrakt är omkring 11 år. Familjebostäder fortsätter att planera för en hög byggtakt trots en kraftig ekonomisk inbromsning med stigande räntor och materialkostnader. Bolaget har haft en hög byggtakt de senaste åren och går nu in i en lugnare period. Antalet markanvisningar har ökat och ger oss möjlighet att bygga mer framöver. Vi bygger nya bostäder, främst i anslutning till våra befintliga fastigheter och via markanvisningar i stadsutvecklingsområden. Vi byggstartade ett nytt projekt med 87 nya hyresrätter och välkomnade nya hyresgäster i 440 nybyggda hyresrätter.

SÅ UTVECKLAR VI STADEN

Det pågår ett intensivt arbete i Stockholms stad för att ge de kommunala bostadsbolagen möjlighet att bygga flera bostäder. Bolagens projektportföljer ska fyllas på för att säkerställa en fortsatt hög produktion. Familjebostäder fick tre markanvisningar under 2024, som innebär att vi kan bygga 735 nya hyresrätter i Stockholm. En av markanvisningarna gäller ett nytt stadsutvecklingsprojekt med drygt 200 bostäder i Övre Tensta, där Familjebostäder planerar ombyggnation och nyproduktion med trygghet, minskat klimatavtryck och levande stadsmiljöer i fokus. Det är en del av Fokus Järva - Stockholms stads satsning på att utveckla stadsdelen.

Familjebostäder utvecklar både befintliga och nya stadsdelar. Vi har en ambition att både hitta platser där vi kan komplettera befintlig bebyggelse med mindre projekt och att delta i Stockholm stads stora utvecklingsområden som exempelvis Norra Djurgårdsstaden. Vi letar även mark i områden där allmännyttan inte är representerad.

Hälften av alla nya byggrätter som markanvisas ska vara Stockholmshus, konceptet utvecklas kontinuerligt för att möta de nya klimatkraven, öka kundnöjdheten och samtidigt hålla rimliga hyror.

NYA STADSDELARNA I ÄLVSJÖSTADEN OCH DREVIKSHÖJDEN KLARA

Efter flera års intensivt byggande är nu de nya stadsdelarna Älvsjöstaden och Drevvikshöjden klara. Familjebostäder har byggt omkring 1 000 vanliga lägenheter och studentlägenheter i Älvsjöstaden och 600 lägenheter, ungdomslägenheter, förskola och lokaler i Drevvikshöjden i Farsta.

ÖVER 4 300 LÄGENHETER I STOCKHOLMSHUS

Projekt Stockholmshusen sker i samarbete mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, privata entreprenörer och stadens tekniska förvaltningar för att bygga snabbare och mer kostnadseffektivt. Under året pågick en satsning för att öka antalet markanvisningar till

de kommunala bostadsbolagen i Stockholm. I dagsläget omfattar Stockholmshusen 4 370 bostäder i totalt 32 färdiga, påbörjade och planerade projekt.

Familjebostäder färdigställde sitt sjätte Stockholmshus under 2024. 148 stockholmare flyttade in nya lägenheter i Bandhagen. Ytterligare nio Stockholmshusprojekt med 1 187 hyresrätter planeras. Husen byggs utifrån miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad silver och bidrar till bolagens arbete med social hållbarhet och trygghet utan att ge avkall på de klimatmål vi följer. Husen är utformade för att bidra till levande gatumiljöer, med bottenvåningar som ger plats för lokaler. Flera Stockholmshus har solceller på taken för att bidra till mer klimatvänlig energi och gröna tak som renar dagvatten. Hyresgästerna erbjuds också mobilitetslösningar som cykel- och bilpooler.

Nyproduktion - färdigställda lägenheter 2024

| Stadsdel | Fastighet | Antal lägenheter |
|-----------|------------------|------------------|
| Älvsjö | Jordkabeln 1 | 8 |
| Älvsjö | Kabelverket 19 | 78 |
| Farsta | Källvreten 4 | 48 |
| Bandhagen | Färgfilmen 3 | 61 |
| Bandhagen | Lådkameran 4 | 148 |
| Älvsjö | Kraftcentralen 1 | 97 |
| | Totalt | 440 |

MINDRE MILJÖPÅVERKAN NÄR VI BYGGER

Våra nybyggda bostäder ska vara attraktiva för våra nuvarande och framtida hyresgäster. Hög kvalitet i projekten, från ritning till färdig lägenhet, är avgörande. Bolaget tillämpar ett arbetssätt med egna systematiska kontroller och har egna specialister för bland annat VVS, el och bygg för att ytterligare förstärka kvalitetskontrollen.

Familjebostäder ska bygga med en låg miljö- och klimatpåverkan och samtidigt erbjuda hälsosamma och trygga boendemiljöer. Det gör vi på flera sätt, bland annat genom

- gröna gårdar som tar hand om dagvatten och skyfall, skyddar mot hetta, bidrar till biologisk mångfald och är en plats för rekreation
- mobilitetslösningar som gör det enkelt för våra hyresgäster att bo hos oss utan egen bil.
- att beräkna klimatpåverkan från all nyproduktion och styra mot minskade utsläpp.
- att ställa krav på att använda miljögodkända byggvaror och produkter enligt Byggvarubedömningen, vid alla upphandlingar och inköp.
- att sträva efter att minska byggavfallet och arbeta med återbruk av byggnadsmaterial.
- att våra bostäder ska ha en låg energianvändning. Vi arbetar för att öka andelen förnybar energi bland annat genom solceller på taken.
- alla byggnader projekteras och produceras för att uppfylla certifieringsnivå för Miljöbyggnad Silver.
- Återbruksinventeringar i nyproduktions- och ombyggnadsprojekt.

Utredningar i tidiga skeden

Innan ett byggprojekt kommer igång sker ett stort förberedande arbete. Vi tar fram projektidéer, markanvisningsansökningar och de utredningar som ligger till grund för detaljplanerna. Under 2024 hade bolaget 17 pågående detaljplaner i olika stadier av processen.

Exempel på utredningar som görs i början av ett byggprojekt. De säkerställer att vi uppfyller de krav som ställs på de bostäder vi bygger.



Effektiva parkeringslösningar

Familjebostäder tog fram en ny strategi för bolagets parkeringsplatser och mobilitetserbjudande för att minska klimatpåverkan när vi bygger nya bostäder och kunna erbjuda våra hyresgäster möjlighet att leva utan egen bil. Genom att ta ett helhetsgrepp om våra parkeringar och mobilitetstjänster kan vi minska antalet parkeringsplatser när vi bygger nya bostäder och använda befintliga parkeringsplatser mer effektivt. Färre parkeringsplatser leder till mindre biltrafik och skapar möjligheter för nya mobilitetslösningar. Om vi kan minska antalet parkeringsplatser när vi bygger kan vi ge plats för fler bostäder och mer grönområden som ökar den biologiska mångfalden och motståndskraften mot klimatförändringar.

Konstnärlig gestaltning

När vi bygger om och bygger nytt låter vi konsten ta plats. Det kan handla om muralmålningar på fasader, mosaikkonst, skulpturer eller annan utsmyckning. En överenskommelse mellan Familjebostäder och Stockholm konst tar sikte på konstens betydelse i framtida byggprojekt. Ambitionen är att det konstnärliga uttrycket ska vara inkluderande, bidra till ökad trygghet och jämlikhet och att materialen följer miljökraven. Det tillkom flera konstverk i våra fastigheter:

- Konstnärligt utformade dörrhandtag utsmyckade entrédörrarna i de nya Stockholmshusen i kvarteret Lådkameran 4 i Bandhagen. Handtagen utformades som en huskatt av konstnären Lena Cronqvist.
- I kvarteret Färgfilmen i Bandhagen fick Karin Häll uppdraget att skapa den konstnärliga gestaltningen. Verket "Öppet alla dagar" av sandjuten aluminium monterades mot en vägg mot gården och visar en scen där nya berättelser ständigt går att applicera i rekvisitan.
- I kvarteret Källvreten 2 i Drevvikshöjden skapade konstnären My Lindh verket "Omfamnande element". Konsten manar till omsorg om de växter, djur och materia som delar utrymme med människorna i området.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Våra bostäder

Familjebostäder hade totalt 21 745 lägenheter vid årets slut och de flesta ligger i södra Stockholm, men den enskilda stadsdel där flest av våra hyresgäster bor är Farsta centrum. Merparten av bolagets fastigheter är uppförda åren 1945 - 1959. Andelen

nyproducerade lägenheter ökar och vår projektportfölj omfattar närmare 4 000 byggrätter.

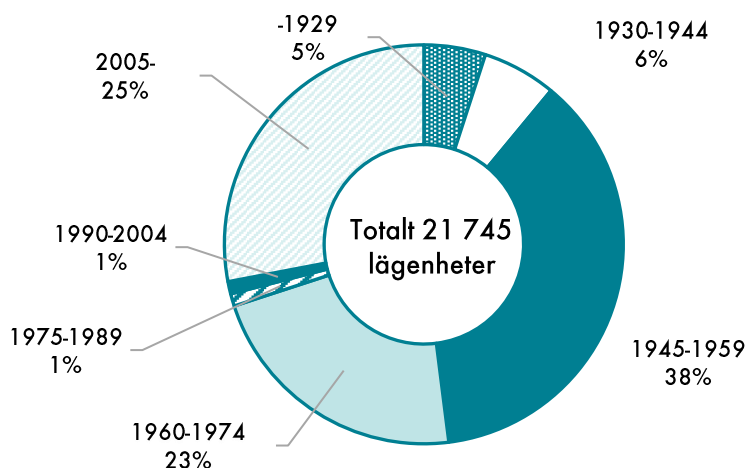
Hem för alla

Drygt 45 000 stockholmare bor i våra hyresrätter. Genomsnittsytan på våra lägenheter är 64 kvm. Det vanligaste är tvårumslägenheter (8 000) och trerumslägenheter (6 700). I planeringen av nya bostäder kartläggs efterfrågan av olika lägenhetsstorlekar, så att nyproduktionen kompletterar det befintliga bostadsutbudet. I områden där många bor trångt ser vi om vi kan möta behovet av större bostäder när vi bygger om våra befintliga hus eller bygger nya hyresrätter.

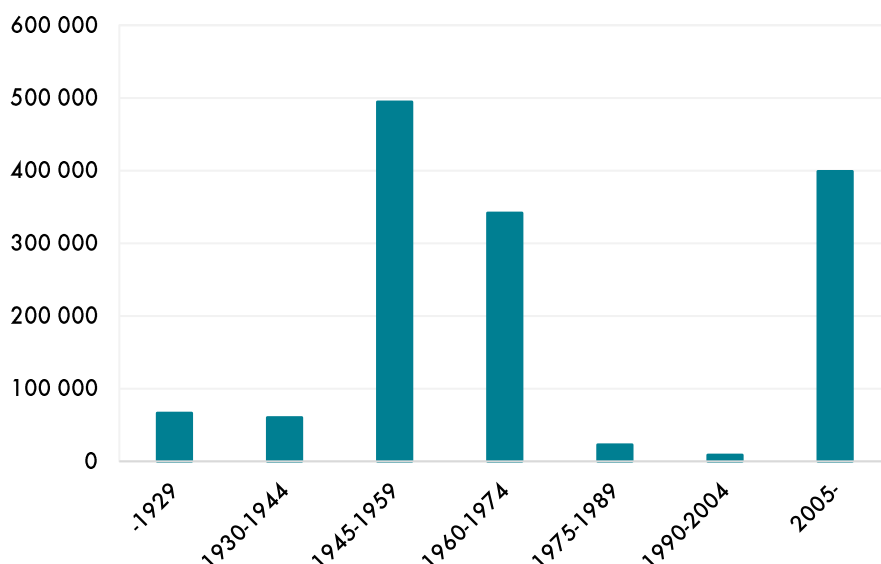
Bostäder för unga är prioriterade, idag har vi 234 studentlägenheter och 241 ungdomsbostäder för unga i åldern 18 till 25 år. Vi erbjuder även alternativa boendeformer som kollektivhus. Idag har vi sex kollektivhus i Stockholm: fyra i söderort, ett på Södermalm och ett i Hammarby sjöstad. Här bor de boende i egna lägenheter, men delar på gemensamma ytor.

Familjebostäder tar ett bostadssocialt ansvar genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter och lägenheter inom Stockholms stads projekt Bostad Först för att hjälpa människor i hemlöshet. Vi tillhandahåller också genomgångsbostäder till stockholmare som av ekonomiska eller sociala skäl har hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Under 2024 erbjöds 102 lägenheter till Bostad Först, försöks- och träningslägenheter och genomgångsboenden via Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS).

Lägenhetsbestånd fördelat på byggnadsår



Antal m2 boyta fördelat på byggnadsår



Våra lokaler

Familjebostäder strävar efter att skapa ett varierat utbud av lokaler i våra fastigheter. Vårt mål är att hitta långsiktigt hållbara verksamheter som kan erbjuda närservice till våra boende, skapa arbetstillfällen och bidra till en levande stadsdel. Vid årets slut hade Familjebostäder totalt 2 389 lokaler varav 1 006 kommersiella lokaler. Ökad uthyrning av större lokaler och förändrade arbetssätt ledde till att vakansgraden sjönk till 6,4 procent jämfört med 7,3 procent 2023.

I dag rymmer våra kommersiella lokaler allt från butiker och kontor till verksamheter inom vård, omsorg och skola. Vi samarbetar också med Kulturförvaltningen för att kulturutövare ska få möjlighet att hyra lokaler av oss. Det bidrar till ett rikt förenings- och kulturliv med föreningar, bibliotek, kulturskolor, konstnärateljéer, teatrar och restauranger.

Ökad trygghet och service i Rinkeby

På Rinkebystråket har Familjebostäder 26 lokaler och nästintill alla är uthyrda. Ambitionen är att erbjuda en bred mix av hyresgäster med ett utbud som förväntas bidra till en ökad dagpublik och ökad trygghet i området. Det gjordes flera underhållsinsatser för att öka tryggheten kring lokalerna, med fokus på rent och snyggt och ny belysning.

När köpbeteenden och konjunkturen förändras, blir det allt viktigare att hitta rätt hyresgäster till varje område och centrum. Vi lägger därför mer tid på att utveckla vår strategi för lokaluthyrning. I Rinkeby välkomnade vi Statens servicecenter som ny lokalhyresgäst. En viktig aktör som ger stöd och vägledning i ärenden som gäller Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan, Pensionsmyndigheten och Skatteverket.

Tomma lokaler byggs om till bostäder

Vi ser regelbundet över möjligheten att bygga om tomställda lokaler till bostäder eller LSS-boenden. Det ökar tryggheten i området och är ett effektivt sätt att använda ytan, samtidigt som det finns behov av fler bostäder. Att bygga om befintliga lokaler ger också mindre klimatutsläpp än att bygga helt nya bostäder. Vi inventerade tomma lokaler i Farsta som kan passa som LSS-boende och i Rinkeby och Tensta undersökte vi om det

fanns lokaler som kan byggas om till bostäder. Bolaget tog fram nya strategier för hur vi ska hantera uthyrningar och ombyggnationer i våra lokaler.

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING OCH DRIFT

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

Fastighetsunderhåll

Familjebostäder är en långsiktig fastighetsägare. Vi ska erbjuda våra hyresgäster bra service och se till att de trivs i sina hem och bostadsområden. En del av vårt uppdrag är att hålla husen i gott skick. I vår underhållsprocess identifierar vi fastigheternas underhållsbehov och planerar för skötsel- och underhållsåtgärder. Det underlättar för våra hyresgäster och gör att vi kan förvalta fastigheten på ett mer effektivt sätt. Det säkerställer också att husen behåller värde och standard över tid.

Hög underhållstakt

Vi fortsätter hålla en hög takt för att möta underhållsbehovet i våra fastigheter, under året pågick omkring 270 underhållsinsatser. De åtgärder vi gör ska minska fastighetens klimatavtryck samtidigt som vi rustar husen för att hålla i många år framöver. Effektiva och moderna energisystem, renovering av hissar och planering inför LED-belysning i stor skala var några viktiga insatser. Vi använder moderna verktyg, som drönare, för att undersöka underhållsbehoven i fastigheterna och bedöma vilka åtgärder som ska prioriteras. Det hjälper oss att planera och genomföra underhållsprojekten på ett effektivt sätt.

Underhåll med hyresgäster i fokus

När vi renoverar strävar vi efter att minimera störningar för våra hyresgäster. Vi planerar och genomför underhållsprojekten så att våra hyresgäster ska påverkas så lite som möjligt och kommunicerar löpande före, under och efter arbetet. Våra entreprenörer får instruktioner för att säkerställa att arbeten utförs med hänsyn till hyresgästerna.

Våra hyresgäster kan själva styra över en del av det inre lägenhetsunderhållet enligt bolagets avtal med Hyresgästföreningen. Avtalet ger hyresgästerna rätt att själva få välja om de vill få målat, tapetserat eller nya vitvaror med bestämda tidsintervaller. Under 2024 tapetserades 4 046 (4 023) rum, byttes 2 173 (2 221) vitvaror, slipades 305 (327) parkettgolv och 930 (957) rum fick nya golv. Siffror inom parentes avser 2023.

Ombyggnation

Familjebostäder vill erbjuda våra nuvarande och kommande hyresgäster ett bra boende som möter kraven på standard, tillgänglighet och trygghet. Det gör vi framför allt genom planerade och avgränsade underhållsåtgärder. När flera av husets grundläggande funktioner har nått sin tekniska livslängd är det nödvändigt med en mer omfattande renovering.

Återbruk när vi renoverar

Stockholms stad ökar sitt fokus på varsam renovering för att styra mot en mer hållbar byggproduktion. Familjebostäder genomför återbruksinventeringar för en mer varsam renovering som nytt arbetssätt. Inventeringarna gör det möjligt att kraftigt minska klimatutsläppen genom att bevara och återbruka byggmaterial, snickerier och vitvaror i så stor utsträckning det går. I de ombyggnadsprojekt som pågår nu har hyresgästerna möjlighet att välja inredningsalternativ där så mycket som möjligt av interiören bevaras och återbrukas.

I kvarteret Väktaren 37 på Kungsholmen pågick renovering i närmare 100 lägenheter. De första hyresgästerna flyttade tillbaka under 2024 och under 2025 kommer hela huset att vara färdigrenoverat. De återflyttande hyresgästerna kunde välja mellan flera standardpaket i lägenheterna. Omkring hälften valde alternativet där köken återbrukades.

Samråd och dialog med hyresgäster

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

Planerad ombyggnation

Det finns planer för ombyggnation i flera fastigheter, där några än så länge är i ett tidigt planeringsskede:

- Vid Rinkebyplan rustar vi upp fastigheten Kvarnberget 2. Vi gör plats för fler större lägenheter för att motverka trångboddheten i området. 76 enrumslägenheter byggs om till drygt 40 lägenheter, varav majoriteten med fyra rum och kök eller fler.
- I det kulturklassade kvarteret Draget 1 på Södermalm planeras för renovering av 178 lägenheter. Här kan hyresgästerna välja mellan olika standardpaket i lägenheterna, varav ett innebär att så mycket som möjligt av interiören återbrukas eller behålls i befintligt skick.
- I Tensta fortsatte planeringen av en kommande upprustning i fastigheterna Hämringe 1 och Krällinge 1. Husen på Krällinge 1 började renoveras utvändigt.

| Stadsdel | Fastighet | Antal lägenheter | Planerad ombyggnadsstart |
|-----------|---------------|------------------|--------------------------|
| Gröndal | Ratten 4 | 16 | 2025 |
| Gröndal | Ratten 2 | 24 | 2027 |
| Vasastan | Kikaren 15 | 14 | 2028 |
| Södermalm | Draget 1 | 178 | 2026 |
| Tensta | Hämringe 1 | 152 | 2031 |
| Tensta | Krällinge 1 | 157 | 2028 |
| | Totalt | 541 | |

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|------|-------|-------|
| Antal färdigställda lägenheter (st.) | 440 | 351 | 392 |
| Antal påbörjade lägenheter (st.) | 87 | 0 | 404 |
| Antal lägenheter i produktion (st.)* | 87 | 495 | 873 |
| Investering i nyproduktion (mnkr) | 435 | 1 022 | 1 143 |
| Investering i underhåll och ombyggnad (exkl. inre underhåll, tillval och resultatfört underhåll) (mnkr) | 572 | 422 | 534 |
| Resultatfört underhåll inkl. HLU och tillval (mnkr) | 120 | 114 | 127 |
| Totalt antal lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling (st.) | 1792 | 2 075 | 1 826 |

*Inkluderar pågående nyproduktionsprojekt med genomförandebeslut.

En stabil ekonomi i en utmanande tid

En långsiktigt stabil ekonomi är en förutsättning för att kunna erbjuda bra service till våra hyresgäster och ha en hållbar fastighetsportfölj. Drift- och finansieringskostnaden utmanade verksamheten, men våra fastigheter ökade i värde tack vare ett förbättrat driftnetto. Vi prioriterar en god finansiell ställning så att vi kan möta våra hyresgästers behov även i framtiden.

Verksamheten bedrivs utifrån affärsmässiga principer enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag (2010:879). Bolagets ekonomiska värde genereras av hyresintäkter och värdet på våra fastigheter. Fastigheterna är en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. Genom utveckling av våra befintliga fastigheter, tillkommande driftnetto genom nyproduktion, en stark balansräkning och goda hyresgästrelationer skapas förutsättningar för att bygga och förvalta attraktiva hyresrätter och ge god service till våra hyresgäster.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRING

En del av bolagets ekonomiska värde avser marknadsvärdet i fastighetsbeståndet. Fastigheterna värderas varje år genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetoden. Marknadsvärdet per 31 december 2024 uppgick till 48 823 mnkr (47 133) inklusive investeringar i pågående ny- och ombyggnation. I marknadsvärdet ingår även internt värderade byggrätter motsvarande 140,8 mnkr.

Den totala värdeökningen för portföljen uppgick till 1,4 procent. Årets högre bedömda marknadsvärde förklaras med ett förbättrat driftnetto. Direktavkastningskraven för bostäder höjdes i ytterområdena med cirka 20 punkter och i mera centrala områden är höjningen ungefär 10 punkter. Den realiserade värdeförändringen ökade till 28 015 (26 435) mnkr. Investeringar i befintligt bestånd påverkade värdet med 1,2 (0,9) procent och motsvarande siffra för nyproduktion uppgick till 0,9 (2,1) procent. Genomsnittlig initial direktavkastning för hela beståndet uppgick till 3,5 (3,3) procent.

| Mnkr | Nyproduktion | Befintligt bestånd | Byggrätt | Totalt |
|--------------------------------|--------------|--------------------|----------|--------|
| Värde vid årets början | 1 334 | 45 641 | 158 | 47 133 |
| Köp | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Försäljning | 0 | 0 | -0 | 0 |
| Investeringar | 435 | 572 | 0 | 1 007 |
| Orealiserade värdeförändringar | -146 | 787 | 42 | 683 |
| Verkligt värde vid årets slut | 1 623 | 47 000 | 200 | 48 823 |
| Värdeförändring | -8,3 % | 1,7 % | 26,24 % | 1,42 % |

Förändring av fastighetsbeståndet

| Mnkr | 2024 | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Verkligt värde vid årets början | 47 133 | 48 947 | 51 148 |
| Köp | 0 | 195 | 0 |
| Försäljning | -15 | 0 | 0 |
| Investeringar i nyproduktion | 435 | 1 022 | 1 143 |
| Investeringar i befintligt bestånd | 572 | 422 | 534 |
| Orealiserade värdeförändringar | 698 | -3 453 | -3 878 |
| Verkligt värde vid årets slut | 48 823 | 47 133 | 48 947 |

AVKASTNING OCH EKONOMISK UTVECKLING

Bolagets mål är en effektiv förvaltning tillsammans med en god och långsiktigt hållbar totalavkastning i nivå med andra liknande fastighetsägare. Effektiviteten i vår fastighetsförvaltning mäts genom överskottsgraden, det vill säga driftöverskottet i förhållande till våra intäkter. Överskottsgraden uppgick till 46,5 (46,2) procent.

Verksamhetens och enskilda fastigheters ekonomiska utveckling följs upp varje år utifrån totalavkastning, det vill säga direktavkastning plus värdeförändring. Bolagets totalavkastning uppgick 2024 till 3,9 (-4,4) procent till följd av en positiv utveckling av fastighetsvärden i beståndet. Avkastning på det totala kapitalet uppgick till 2,3 (1,5) procent.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|----------------------|------|------|------|
| Direktavkastning (%) | 2,5 | 2,4 | 2,2 |
| Värdeförändring (%) | 1,4 | -6,8 | -7,8 |
| Totalavkastning (%) | 3,9 | -4,4 | -5,6 |

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

Av bolagets redovisade resultat efter skatt om 170 mnkr föreslås en utdelning om 0 (0,0) mnkr i enlighet med Allbolagsstiftningen 3§. Det innebär att hela resultatet stannar i bolaget för att investeras i nya och befintliga bostäder.

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

Den övergripande ambitionen är att ha en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj. Lönsamma investeringar i nyproduktion, som skapar värdetillväxt, är en av förutsättningarna för att kunna möta det underhållsbehov som finns i det befintliga beståndet. Att utveckla fastighetsportföljen genom att investera i ny- och ombyggnation är i sig också en del av bolagets uppdrag och strategi för att bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm. Investeringens volymen är fortsatt hög och uppgår till 434 (1 022) mnkr i nyproduktionen och 572 (422) mnkr i ombyggnad samt underhåll. Investeringar i nyproduktion och ombyggnad sker till marknadsmässiga avkastningskrav. Familjebostäder investerar löpande i befintligt fastighetsbestånd för att

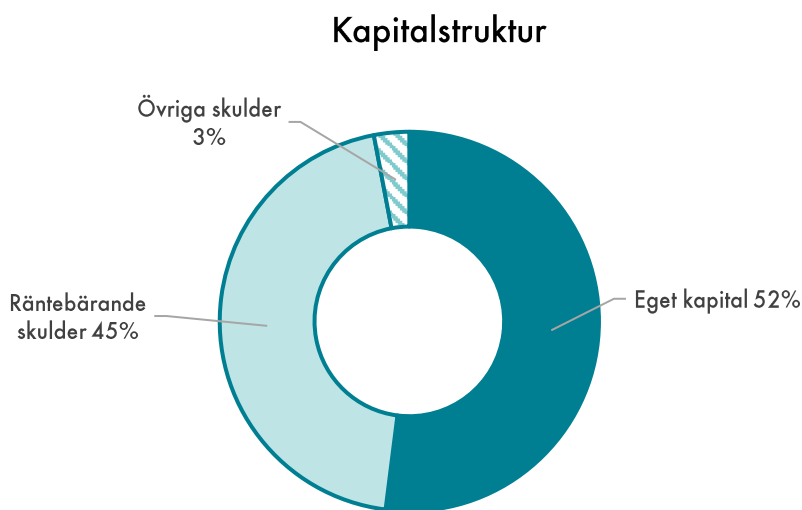
bibehålla fastigheternas värde och för att tillgodose hyresgästernas behov. När vi underhåller våra fastigheter prioriterar vi de insatser vi gör utifrån myndighetskrav, energibesparingsåtgärder och åtgärder som ökar tryggheten i våra bostadsområden. Investeringar i befintligt bestånd finansieras genom bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten. Högre finansieringskostnader innebär ett minskat kassaflöde och försvårar en hög investeringsvolym kommande år.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLNINGAR

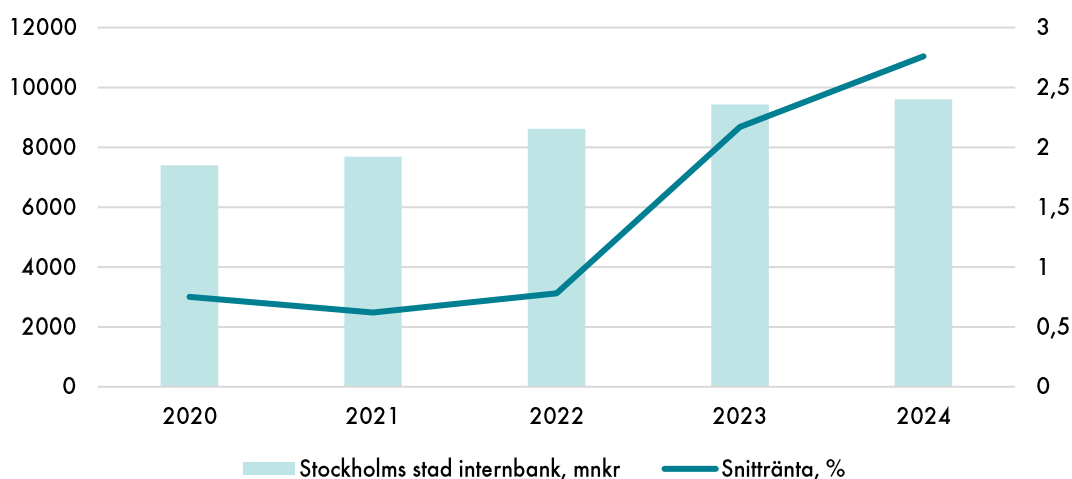
Fastigheten Kraftcentralen 2 i Älvsjö avyttrades till Stockholms Hantverksförening. Inga köp av fastigheter gjordes.

FINANSIERING

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Bolaget ska uppfylla ägarnas förväntan på en god avkastning tillsammans med en finansiellt stabil verksamhet. Verksamheten finansieras med eget kapital och med trygg finansiering genom lån via Stockholms stads internbank. Bolagets finansieringskostnader ökade under 2024 till följd av en högre snittränta på lånat kapital. Familjebostäder har en god finansiell ställning och står på en stabil grund med justerad soliditet 67,1 (66,9) procent och 19,7 (20,0) procents belåningsgrad, vilket skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt. Rådande marknadsförutsättningar utmanar möjligheten till lönsamma och hållbara investeringar i nya bostäder.



Lånevolym och genomsnittlig ränta



HYRESUTVECKLING OCH DRIFTNETTOUTVECKLING

Hyresutvecklingen för bostäder förhandlas årligen centralt med Hyresgästföreningen. 2024 höjdes hyran i genomsnitt med 5,3 procent från den 1 januari, vilket motsvarar en hyreshöjning på 438 kronor per månad för en medelstor lägenhet på 65 kvm.

Hyresförhandling avseende hyror 2025 påbörjades under hösten och en överenskommelse för 2025 och 2026 tecknades i slutet av året.

Driftkostnaderna uppgick till 1 099 mnkr (1 021). Ökningen avsåg främst ökade kostnader för taxebundna kostnader. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader, utvecklades positivt till följd av ökade hyresintäkter och uppgick till 1 225 (1 133) mnkr. Familjebostäders bostadsbestånd är fullt uthyrt.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|
| Årets resultat efter skatt (mnkr) | 170 | 78 | 251 |
| Direktavkastning (%) | 2,5 | 2,4 | 2,2 |
| Avkastning på totalt kapital (%) | 2,3 | 1,5 | 1,9 |
| Synlig soliditet (%) | 52,1 | 52,2 | 54,2 |
| Justerad soliditet (%) | 67,1 | 66,9 | 68,8 |
| Marknadsvärde (mnkr) | 48 823 | 47 133 | 48 947 |
| Driftnetto (kr/m ²) | 792 | 747 | 706 |

Tryggare bostadsområden – tryggare hem

Våra hyresgäster ska trivas och känna sig trygga där de bor. Familjebostäder satsar på att stärka tryggheten, främst i områden med sociala utmaningar. Vi stärker tryggheten där det gör mest nytta – förbättrar husen, förebygger brott och genom sociala aktiviteter. Alla insatser ledde till ett rekordhög trygghetsindex.

TRYGGHETSARBETE I VARDAGEN GÖR SKILLNAD

Vi tar stort ansvar för att bidra till en positiv utveckling av både enskilda fastigheter och bostadsområden. Där det finns stora sociala utmaningar, exempelvis i våra prioriterade områden Rinkeby, Tensta, Farsta och Rågsved, satsar vi särskilt mycket på trygghetsskapande åtgärder:

- I Rinkeby genomfördes säkerhetsbesiktningar tillsammans med Fastighetsägarna i Järva och därefter en rad olika åtgärder; magnetdörrar med porttelefon i entréer, rörelsestyrd belysning, målning av väggar, golv och tak i allmänna utrymmen och utökad belysning på gården. Satsningen resulterade i tre godkända trygghetsbesiktade fastigheter i Rinkeby. Ljudstörande åtgärder används i områden med mycket samlingar, exempelvis i källare, trapphus och garage.
- I Tensta gjordes säkerhetsbesiktning i fastigheter. Vi genomförde ett så kallat trygghetspaket på Uppingegränd, med omfattande åtgärder som översyn av belysning, nya cykelrum/barnvagnsrum med glasfönster för tryggare känsla samt stadiga stålburar i källarförråd. Under 2024 blev denna fastighet trygghetsbesiktad och godkänd.
- I Rågsved har vi bytt belysning både inomhus och utomhus för att skapa trygghet, bland har vi installerat LED-belysning i flera fastigheter. Det finns kameraövervakning i miljörummen för att minska risken för dumpning och felsortering. Vi ronderar varje vecka och beskär buskar så att de inte skymmer sikten eller går att gömma sig bakom.

Att se till att våra husvärdar rör sig i fastigheterna, att det finns bra skalskydd och belysning i husen, att utemiljöerna är trivsamma och genomtänkta ur säkerhetssynpunkt är några exempel på sådana åtgärder. Till detta kommer samarbete med en mängd olika aktörer kring sociala aktiviteter, bland annat trygghetsträffar där boende kan träffa oss som arbetar med trygghet i närområdet. Alla insatser gav resultat och årets trygghetsindex på 81,3 blev vårt högsta på många år.

BROTTSFÖREBYGGANDE ARBETE

I verksamheten pågår ett kontinuerligt och förebyggande arbete för att förhindra brott och störningar. Dels sker det genom den dagliga skötseln, där våra husvärdar kontrollerar att den fysiska miljön fungerar väl. Vi prioriterar att upptäcka och laga eventuella fel så fort som möjligt, eftersom vi vet hur viktigt det är för att hyresgästerna

ska känna sig trygga. Särskilt viktigt är skalskyddet - att lås och portar fungerar och hindrar obehöriga från att komma in i och röra sig i fastigheterna. Ett pågående utvecklingsarbete är att hitta alternativ för att förbättra och förstärka skalskydd, exempelvis access genom mobil och bank-id.

Gemensamma utrymmen som entréer, källare och vind är också prioriterade områden att ha under uppsikt. Här finns det vid behov möjlighet att komplettera med särskilda insatser som bevakningskameror och intelligenta ljudstörare, som sätts igång om någon vistas för länge i ett visst utrymme. Via interna och externa trygghetsinventeringar, både inomhus och utomhus, lär vi känna de otrygga platserna och kan sätta in effektiva åtgärder just där. Vi monterade bevakningskameror i många miljörum/miljöhus. Hyresgäst som dumpat miljöfarligt avfall, exempelvis kylskåp, kunde därmed identifieras och kontaktas för att ta bort avfallet. I annat fall blev hyresgästen fakturerad för frakten.

Utbildningsinsatser om hot och våld

Vi är en del av stadens arbete mot våldsbejakande extremism, ett område som kräver stor kunskap och samordning mellan olika aktörer. Utbildning är centralt och våra medarbetare inom förvaltningen får lära sig hur de bör agera om de stöter på problematiken. För en säker arbetsmiljö utbildar vi samtliga medarbetare i att hantera konfliktfyllda situationer, bland annat genom skraddarsydda föreläsningar eller digitala kurser. Vi utförde även riktade utbildningar och trygghetsbesiktningar av särskilt utvalda fastigheter och förvaltningsområden.

Väktare

I och utanför våra fastigheter händer det ibland saker som kräver extra uppmärksamhet under en begränsad period. För att skapa extra trygghet hos hyresgästerna kallar vi in ett externt säkerhetsföretag som känner till området väl. Väktarna rör sig bland fastigheterna kvälls- och natttid och kompletterar det arbete vi själva gör under dagtid.

SATSNINGAR I JÄRVA ÖKADE TRYGGHETEN

Tryggt i källare, förråd och gårdshus

Det systematiska arbetet för att öka tryggheten i Järva fortsätter, med stort fokus på förbättrat skalskydd. Flera adresser i Rinkeby och Tensta har fått så kallade trygghetspaket med bland annat förstärkta ståldörrar med fönster, elektroniska lås, nymålade sektionerade källarutrymmen och rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen. Vi försvårar för obehöriga att komma in i husen genom den så kallade Järvadörren, en dörr med magnetlås som inte går att ställa upp. Vi ser även till att hyresgästerna bara har tillträde till den del i källaren där de har sitt eget förråd.

Hyresgästerna i Rinkeby och Tensta uppskattar de trygghetskapande insatserna och för sjunde året i rad ökar trygghetsindex, från 66,9 år 2018 till 80,6 år 2024. I just de fastigheter där vi rustade upp trapphus, källare och förrådsutrymmen ökade trygghetsindex med närmare tio procent.

Rent, snyggt och tryggt

Att det är rent och snyggt i miljörummen betyder mycket för våra hyresgästers trivsel och trygghet. Vi har satt upp avfallssorteringsskyltar med tydliga bilder för att underlätta sorteringen för alla. Nivån för andelen källsorterat avfall ligger dock kvar på 42 procent. I Tensta delade feriejobbare ut återvinningskassar till boende samtidigt som de passade

på att informera om hur man sorterar på rätt sätt. Detta är ett ständigt aktuellt och pågående tema, som varit i fokus för flera hyresgästträffar under året.

Dialoger med hyresgäster för ökad delaktighet

Att möta våra hyresgäster är centralt för dialog och gemensamt förtroende.

Hyresgästdialoger genomförs löpande, ibland i samverkan med lokala hyresgästföreningar, och ökar de boendes intresse för att delta i utvecklingen av sitt hus eller område. Särskilt betydelsefull är dialog när vi bygger nya bostäder eller planerar för renovering, för att skapa samsyn kring avfallssortering eller för öka svarsfrekvensen för hyresgästenkäten. Vi genomförde hyresgästdialoger i flera områden.

TRYGGHETSSATSNINGAR I SÖDERORT

Även 2024 inträffade allvarliga händelser i och runt Stockholm. I Farsta strand och Fagersjö drabbades våra hyresgäster av explosioner och skjutningar. Då mobiliserar vi snabbt genom informationsmöten för berörda hyresgäster, vi lagar mindre skador omgående samt större skador så fort det är möjligt. Boende får träffa polis, samarbetspartners i staden, trygghetsvårdar och andra lokala aktörer som ger tips och råd om vart de kan vända sig i olika frågor. Även närboende får information för att känna sig tryggare.

Kollektiv förmåga för ökad trygghet

Tillsammans med många aktörer arbetar Familjebostäder för att stärka den kollektiva förmågan. När hyresgäster börjar prata med varandra och vågar lita på sina grannar utvecklas bostadsområden. Otrygga element, kriminalitet, tystnadskultur kan tryckas tillbaka. I Farsta strand hölls fyra trygghetsträffar där besökarna fick tillfälle att prata direkt med alla aktörer som arbetar trygghetsskapande i området.

Trygghetsvårdar Farsta

Familjebostäder förlängde samarbetet med Farsta stadsdelsförvaltning kring trygghetsvårdar. Trygghetsvårdarna, som kommer från organisationen Skyddsvärnet, ronderade kvälls- och nattetid i Farsta centrum, Fagersjö, Farsta strand och Hökarängen. Fem kvällar i veckan besöker de offentliga platser som gator och torg, centrum samt kända riskmiljöer. Fokus ligger även på att titta till våra portar, trapphus, källare och cykelförråd. Efter varje arbetspass rapporterar trygghetsvårdarna tillbaka till oss. Vid allvarliga händelser kan de bidra med extra stöd och information till boende.

Trygghetsforum Farsta

Trygghetsforum Farsta är ett nätverk som samordnas av Farsta stadsdelsförvaltning. Familjebostäder, polisen, skolan, företagarföreningar, fastighetsägare med flera deltar. Nätverket samverkar kring månadsvisa lägesavstämningar för att tidigt kunna identifiera trender och problem i området. Ett digitalt kartverktyg bidrar sedan till en gemensam bild över var trygghetsarbetet bör intensifieras.

Årlig trygghetsdag i Rågsved

Varje höst genomförs "Trygghetsdagen i Rågsved", ett arrangemang av Rågsveds Fastighetsägare i samverkan med dess medlemmar och Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning samt Polisen. Familjebostäder är en av medlemmarna. Trygghetsdagen är ett sätt att stärka tryggheten och gemenskapen i området och den har fyra teman: platssamverkan, trygg utemiljö, trygg i hemmet och trygg uppväxt.

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSRARBETE

Våra husvärdar arbetar ständigt med att hålla trapphus och källargångar fria från brännbart material, dels för utrymningssäkerheten, dels för att minska risken för bränder. Innan en person flyttar in i en lägenhet kontrollerar vi alltid att där finns en fungerande brandvarnare. I nybyggda och ombyggda lägenheter finns brandfilt, elansluten brandvarnare och induktionshällar som stänger av sig själv när en kastrull kokar över.

Vi deltar i ett brandförebyggande samarbete tillsammans med Storstockholms brandförsvaret. Brandförsvaret ger information till våra boende, ett populärt inslag under hyresgästträffar att få se hur man använder brandsläckare. Samarbetet omfattar även omkring 100 brandskyddsinventeringar i våra fastigheter, där en checklista följs och brister rapporteras till våra förvaltare för åtgärd. Under 2024 hanterades cirka 30 brandskador i våra hus.

GEMENSKAP MELLAN HUSEN

Vårt mål är att skapa hem där människor trivs, mår bra och vill bo kvar i under många år. För att boende ska känna gemenskap och trivsel även mellan husen satsar vi på utomhusmiljön. Våra gårdar ska vara så välskötta och trivsamma att grannarna vill mötas och lära känna varandra här. Vi fortsatte vårt långsiktiga arbete med att rusta upp gårdarna med nya sittmöbler, lekutrustningar, grusgångar och planteringar med växter som passar pollinerande insekter.

TRYGGT OCH RÄTTVIST BOENDE

Oriktiga hyresförhållanden

När grannarna inte vet vilka som bor i deras trapphus skapas stor otrygghet. Därför arbetar vi systematiskt för att upptäcka och förhindra oriktiga hyresförhållanden som olovlig andrahandsuthyrning och andra former av bostadsbedrägerier. Vi kartlägger och går igenom vårt lägenhetsbestånd löpande och utgår i detta arbete bland annat från Skatteverkets folkbokföring samt från information och tips från grannar och medarbetare. Intern samverkan är en viktig faktor för att lyckas i arbetet och medarbetare som arbetar nära hyresgästen har goda möjligheter att upptäcka och rapportera in misstankar tidigt.

Störningar, bristande skötsamhet och vanvård

Våra utredare arbetar aktivt med att förebygga och hantera olika typer av störningar som försämrar boendemiljön och minskar hyresgästernas trygghet och trivsel. Konflikter kan alltid uppstå när människor delar golv, tak och väggar och ibland kan man behöva hjälp med att lösa dessa.

Störningsjour under kvällar och helger

Om störningar inträffar när våra medarbetare inte är i tjänst (kvällar och helger) finns möjlighet att kontakta Störningsjouren, en gemensam service för Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag.

Ny lag ger större möjligheter

En ny lag som ger fastighetsägare utökade möjligheter att kontrollera och säga upp hyresgäster som begår brott trädde i kraft i juli 2024. Den kommer att ge oss bättre

förutsättningar att agera mot hyresgäster som påverkar tryggheten negativt i våra fastigheter och bostadsområden. Lagförändringen innebär att de skötsamma hyresgästernas intresse ska väga tyngre än intresset för en hyresgäst som bidrar till otrygghet. Det blir enklare att agera mot hyresgäster som begår kriminella handlingar.

Stadsodlingar som mötesplatser

Stadsodling är populärt hos våra hyresgäster, som har möjlighet att hyra eller ställa sig i kö för våra cirka 200 odlingslådor. De står för odlingen, vi står för lådorna, naturjord och kogödsel. Även grannarna har glädje av grönskan kring stadsodlingarna och på vissa platser planterar vi fruktträd och bärbuskar så att alla boende kan få smaka.

AKTIVITETER FÖR BARN OCH UNGDOMAR

Feriejobbare

Familjebostäder tog emot 115 unga feriejobbare mellan 16 och 19 år. Ungdomarna kom företrädesvis från Rinkeby-Kista, Enskede-Årsta-Vantör, Södermalm och Farsta. Feriejobben ger en meningsfull sysselsättning och arbetslivserfarenhet samtidigt som det kan väcka ett intresse för att arbeta inom staden i framtiden. De får bland annat utföra enklare målnings- och reparationsarbeten samt hålla ordning på gårdar, i trapphus och i källare. Ett annat uppdrag var att dela ut återvinningskassar till hyresgäster och informera om hur avfall ska sorteras på rätt sätt.

Lovaktiviteter för barn och unga

Varje sommar arrangerar Familjebostäder, tillsammans med Stadsholmen, Stockholmshem och Svenska Bostäder, sommaraktiviteter för hyresgästernas barn. Friidrott, fotboll, konst och kreativt skapande, teater, simskola, cirkus och boxning är några exempel på aktiviteter. En del är gratis, andra subventionerade. Sommaren 2024 deltog drygt 2000 barn och unga i utbudet hos olika Stockholmsföreningar. Målet är att genom meningsfulla sommaraktiviteter stärka trivselen och tryggheten i våra områden liksom den sociala hållbarheten på både lång och kort sikt.

Med vårt stöd kunde vissa av föreningarna även erbjuda aktiviteter under fler lov. På sport- och höstlovet fick barn och unga mellan 10 och 19 år prova på boxning gratis hos Boxningsklubb Rågsved. För tjejer mellan 13 och 16 år upprepades förra årets uppskattade aktivitetsdag "Girl Zone" i Rågsved, med bland annat prova-på-basket.

SAMARBETSPARTNERS SOMMARLOVSAKTIVITETER

Djurskötsel

Akalla 4H

Riddersviks 4H

Fotboll

Enskede IK

Rågsveds IF

IFK Stockholm

Spårvägen FF Skarpnäck

Samban FF

Simning

SK Neptun

Spårvägen Simförening

Friidrott

Spårvägen Friidrott

Hässelby Friidrott

Hammarby Friidrott

Bromma IF Friidrottsskola

Basket

Akropol

Boxning

Boxningsklubb Rågsved

Konst och kreativt skapande

Scenkompaniet

Tensta Konsthall

Cirkus Cirkör

Idrottsläger

Farsta Sport Camp

Kista Sport Camp

SAMARBETSPARTNERS SOCIAL HÅLLBARHET

| | | |
|--|----------------------------|-------------------------------|
| Boxningsklubb Rågsved | Lokala hyresgästföreningar | Som United |
| Cykelfrämjandet | Kista Sports Club | Stiftelsen Läxhjälp |
| Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning | Musketörerna i Rågsved | Stiftelsen Tensta Konsthall |
| Farsta stadsdelsförvaltning | Nya Rågsveds Folkets Hus | Stiftelsen The Global Village |
| Fastighetsägare i Järva | Järva stadsdelsförvaltning | Svenska med Baby |
| Hässelby-Vällingby Fastighetsägare | Rinkeby Run | Unga Örnar |
| | Rågsveds Fastighetsägare | Rinkeby Folkets hus |
| | Rågsveds IF | |

SAMARBETSPARTNERS SOCIAL HÅLLBARHET

Våra samarbeten syftar framförallt till att stärka den sociala hållbarheten och tryggheten i våra prioriterade områden. Vi samverkar med många aktörer, allt från olika idrottskultur-, konst till bredare samhällsföreningar, alltid med fokus på jämställdhet och mångfald.

Dream Challenge

Tre av våra medarbetare medverkade som coacher respektive jurymedlem i ”Dream Challenge”, ett motivationsprogram för högstadieskolor i förorten. Syftet är att ge ungdomar självförtroende, motivation och verktyg för att nå sina mål. De får bland annat inspiration genom coachernas berättelser och även göra sin egen personliga framtidsplan.

Svenska med baby

Familjebostäder gav stöd till organisationen ”Svenska med baby”, som arrangerar träffar för nyanlända och utrikesfödda småbarnsföräldrar. Träffarna bidrar till språkinläring och breddat socialt nätverk för deltagarna och genomfördes vid fem tillfällen i Rågsved samt Hässelby-Vällingby.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---------|----------|------|
| Trygghetsindex | 81,3 | 80,4 | 79,9 |
| Attraktivitet* | 86,4 | 84,4 | 85,3 |
| Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter | **3 748 | ** 2 173 | 706 |
| Varav flickor | 1 062 | 1 008 | 366 |
| Varav pojkar | 2 507 | 1 165 | 340 |
| Antal ferieungdomar som arbetat hos oss | 115 | 113 | 103 |

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

** Totalt antal medverkande, inkluderar barn och unga som bor hos Familjebostäder, Svenska bostäder, Stockholmshem och Stadsholmen.

Systematiskt arbete mot fusk

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt hög och det är viktigt att våra hyresrätter förmedlas till stockholmarna på ett rättvist sätt. Våra policyer, riktlinjer och vår uppförandekod tydliggör våra krav och förväntningar på egna medarbetare och samarbetspartners.

SOCIALT ANSVAR OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Våra arbetsplatser ska präglas av bra arbetsmiljö och följa arbetsrätten. Utifrån lagstiftning, regelverk och stadsövergripande program har vi policyer och riktlinjer för att konkretisera bolagets förväntningar på varje medarbetare gällande uppförande, antikorruption och representation. I uppförandekoden för leverantörer tydliggörs våra krav på samarbetspartners och leverantörer.

EN KORREKT OCH RÄTTVIS UTHYRNING

Ingen ska diskrimineras i sin kontakt med oss och våra bostäder ska fördelas rättvist. Familjebostäders hyresrätter förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bostäderna förmedlas efter kötid genom ett transparent och rättvist system. Utöver det behöver hyresgästen uppfylla ett antal kriterier för att kunna teckna ett hyreskontrakt. Kriterierna är bland annat till för att säkerställa att hyresgästen har rätt till en hyresrätt och att personen har råd att betala hyran.

För att vara säkra på att alla kontroller har genomförts i uthyrningsprocessen är det alltid två uthyrare som granskar, där den ena intygar att rutinerna följts. Bostadsenheten arbetar aktivt med att se över och utveckla sina arbetssätt för att upprätthålla såväl en hög kvalitet som en säker uthyrningsprocess.

Vi motverkar svartkontrakt och olaga andrahandsuthyrning och friställer på så sätt lägenheter till Bostadsförmedlingens kö. År 2024 friställde vi totalt 120 lägenheter genom att utreda olaga andrahandsuthyrningar.

SÄRSKILD GRANSKNING AV BOSTADSUTHYRNING

Ett tryggt hem är ett grundläggande behov och en grundpelare bland de mänskliga rättigheterna. Familjebostäder har en viktig roll i att bidra till en bostadsmarknad i Stockholm där alla ska kunna bo bra. En ansvarsfull uthyrning genom Bostadsförmedlingen, med tydliga, transparenta och rimliga krav på blivande hyresgäster, bidrar till en mer rättvis bostadsmarknad i Stockholm.

Stockholms stads revisionskontor granskade vår bostadsuthyrning och de rutiner vi har för att motverka oegentligheter vid andrahandsuthyrning, lägenhetsbyten och kontraktöverlåtelser. Revisorernas bedömning är att bolaget kan utveckla sina arbetssätt för rutiner och dokumentation, något som kommer att åtgärdas och följas upp under 2025.

RÄTTVIST BYGGANDE

Rättvist byggande är en satsning för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Som allmännyttigt bostadsbolag vill vi ta ett

särskilt ansvar. Våra hyresgäster ska veta att deras lägenheter är byggda utan fusk. Det handlar om sund konkurrens på lika villkor och schyssta villkor i hela kedjan av byggtreprenörer.

Rättvist byggande är ett föreningssamarbete mellan fastighetsbolag i Stockholms stad, ett flertal tillsynsmyndigheter och branschorganisationer: Familjebostäder, Micasa, SISAB (Skolfastigheter i Stockholm), Stockholmshem och Svenska Bostäder samt Ekobrottsmyndigheten, gränspolis, Skatteverket, Arbetsmiljöverket, Stockholms Byggmästareförening och Fair Play Bygg. Sedan förra året är branschorganisationen Byggherrarna huvudman. Under 2024 genomfördes fyra arbetsplatskontroller på Familjebostäders byggarbetsplatser. Kontrollerna resulterade i följande avvikelser:

| | |
|---|-------|
| Andel oanmälda underentreprenörer | 7,1 % |
| Andel av totala antalet kontrollerade företag på arbetsplatser som inte varit föranmälda och registrerade hos Rättvist byggande. | |
| Andel avvikelse ID06 | 2,9 % |
| Andel av totala antalet kontrollerade personer som saknat giltigt ID06-kort vid arbetsplatskontroller. | |
| Andel avvikelse ID-handling | 8,8 % |
| Andel av totala antalet kontrollerade personer som saknat giltigt ID-handling vid arbetsplatskontroller. | |
| Andel avvikelse tillstånd (Rätt att arbeta i Sverige) | 0,0 % |
| Andel av totala antalet kontrollerade personer som inte kunnat styrka sin rätt att arbeta i Sverige eller som verifierats inte har rätt att arbeta i Sverige av Migrationsverket. | |
| Andel brister inhägnad | 50 % |
| Andel av byggarbetsplatser som har någon form av brist i inhägnaden. | |

Vid varje kontroll får Familjebostäder en rapport om hur många företag och personer som kontrollerats, vilka avvikelser som noterats och hur de ska hanteras. Vi för en dialog med entreprenörerna och följer upp alla avvikelser tills de är åtgärdade.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Familjebostäder köper årligen produkter och tjänster för nära 1,9 miljarder. Det påverkar vår verksamhet och vårt hållbarhetsarbete. Det är därför viktigt att vi ställer krav på våra leverantörer.

Vår inköpsprocess skapar goda förutsättningar för hållbara inköp och vi arbetar med att följa upp våra avtal systematiskt och effektivt. I våra upphandlingar ställer vi krav på våra leverantörer för att minska negativa effekter på miljö och social hållbarhet. Under 2024 införde vi återbrukskrav i ombyggnadsprojekt för att öka användningen av återbrukat material. Vi efterfrågar välfungerande miljö- och kvalitetsledningssystem och ställer krav på ISO 14001:2015/ISO 9001:2015, BKMA eller motsvarande. De varor och material som används ska vara miljöprovade i Byggvarubedömningen.

Vi vill också att leverantörerna ska erbjuda goda arbets- och anställningsvillkor och erbjuda praktikplatser och tillfälliga anställningar i samverkan med Arbetsmarknadsförvaltningen. Upphandlingar sker enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

ANTI-KORRUPTION OCH VISSSELBLÅSNING

Alla bolag kan riskera att utsättas för fusk och oegentligheter. Korruption är en av de största riskerna, särskilt i form av mottagande av otillbörlig förmån – som att ta emot en muta. Det kan ske i kontakter med både hyresgäster och leverantörer. För att förebygga

sådana händelser har vi identifierat det som en viktig fråga i vår väsentlighets- och riskanalys.

Bolagets riktlinjer för intern och extern representation inkluderar också Stockholms stads regler om mutor. Riktlinjerna finns på intranätet och vi påminner om vilka regler som gäller varje år.

Stockholms stad har en visselblåsarfunktion som är gemensam för stadens förvaltningar och bolag. Genom funktionen kan medarbetare rapportera missförhållanden och oegentligheter inom bolaget. Det kom inte in några anmälningar mot Familjebostäder.

KONTROLL AV LEVERANTÖRER

Som en stor inköpare av varor och tjänster, främst inom byggtreprenad, drift och underhåll, är det viktigt att samarbeta med pålitliga aktörer. Därför gör vi regelbundna kontroller för att säkerställa att våra leverantörer sköter sina åtaganden och för att förhindra felaktiga betalningar och bluffakturor. Vi använder en automatiserad bevakningstjänst som kontrollerar våra leverantörer och hyresgäster mot olika register, som Skatteverket, Bolagsverket och Svensk handel. Om det uppstår avvikelser eller problem, gör vi fördjupade kontroller och hanterar uppkomna situationer löpande.

Alla fakturor som överstiger 500 000 kronor kontrolleras för att säkerställa att beloppen är korrekta innan vi betalar. Vi granskar fakturor som innehåller kostnader som kan vara svåra att bedöma, som representation och medlemsavgifter, för att säkerställa att de följer regelverk och lagstiftning.

Varje år följer vi upp de miljökrav vi ställer på våra leverantörer. Vi följer också upp hur väl vi fungerar som beställare och samarbetspartner. Årets resultat visade att våra leverantörer är nöjda med hur vi samarbetar och kvaliteten på våra beställningar och avtal. De uppskattar också vår tillgänglighet och kommunikation.

ETT JÄMSTÄLLT BOLAG UTAN DISKRIMINERING

På Familjebostäder arbetar vi aktivt för jämställdhet, icke-diskriminering och mångfald. Vi ska vara en arbetsgivare som är schysst och rättvis. I årets medarbetarundersökning ansåg 83 procent av medarbetarna att Familjebostäder arbetar för lika rättigheter och möjligheter. Frågan följs upp i medarbetarundersökningar och årliga riskbedömningar där vi lyfter arbetsmiljöfrågor.

Genom en årlig kartläggning kan vi upptäcka ojämlikheter och säkerställa jämställda löner. All rekrytering sker utifrån en kompetensbaserade rekryteringsprocess med stöd av bolagets HR-partner.

Ingen ska känna sig kränkt eller trakasserad på jobbet eller när de kontaktar oss. Vi ska motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen, i kontakten med våra kunder och i samarbeten med externa aktörer. I den årliga hyresgästenkäten uppgav drygt 80 procent att de inte upplevt sig diskriminerade i kontakt med oss medan 3,7 procent upplevde att de hade diskriminerats. Vi tar alla kommentarer och synpunkter på allvar och agerar utifrån bolagets riktlinjer och rutiner.

Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling eller sexuella trakasserier beskriver hur anmälan och hantering av avvikelser på arbetsplatsen ska hanteras. Riktlinjerna är

tillgängliga för alla medarbetare på intranätet och bolagets arbetsmiljöansvarige har löpande kontakt med medarbetare och chefer.

95 procent av medarbetarna uppgav i årets medarbetarenkät att de vet vart de ska vända sig om de utsätts för kränkande särbehandling eller sexuella trakasserier. Det är en ökning med tre procent jämfört med föregående år.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------|------|------|
| Andel medarbetare utbildade i anti-korruption (%) | 100 | 100 | 100 |
| Andel kontrollerade kontrakt vid bostadsuthyrning (%) | i.u** | 5* | i.u |
| Påbörjade utredningar av olaga andrahand (st.) | 260 | 324 | 239 |
| Avslutade utredningar av olaga andrahand (st.) | 146 | 375 | 259 |
| Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (st.) | 120 | 136 | 115 |
| Uppsagda avtal avseende oriktiga hyresförhållanden som hänskjutits till hyresnämnden (st.) | 10 | 22 | 47 |
| Total inköpsvolym (mdkr) | 2,3 | 2,6 | 2,75 |

* Under 2023 ersattes denna kontroll av en fördjupad kontroll av godkända lägenhetsbyten.

** Bostadsförmedlingen granskar kontrakt vid bostadsuthyrning. Familjebostäder gör löpande stickkontroller av Bostadsförmedlingens granskning, men saknar säkerställd statistik för 2024.

Hälsosamma hem och klimatsmart vardag

Våra hyresgäster tillbringar mycket tid i sina hem och det är viktigt att de mår bra hemma. Som hyresvärd tar vi ansvar för en hälsosam inomhusmiljö, att det finns trevliga utomhusmiljöer och möjlighet att göra bra klimatval i vardagen.

SUND INOMHUSMILJÖ

En sund inomhusmiljö är viktig för människors hälsa och välmående. Familjebostäder gör regelbundna kontroller för att se till att våra hyresgäster har en bra luftkvalitet, att deras hem är fria från gifter och att temperaturer håller sig inom tillåtna gränser.

Vi undersöker löpande hur hyresgäster som flyttat in i nyproducerade och ombyggda hem upplever temperatur, buller, dagsljus och luftkvalitet hemma. När en fastighet varit i drift i mer än två år genomförs en enkätundersökning bland hyresgästerna. Under 2024 tillfrågades hyresgästerna i åtta nybyggda fastigheter hur de upplever sin inomhusmiljö. De flesta var positiva till inomhusmiljön, framförallt till hur de upplever buller och dagsljus. Däremot ville många förbättra temperaturen i lägenheten under vinterhalvåret och luftkvaliteten.

Bolaget följer regelbundet upp temperaturen i våra bostäder för att få en jämn temperatur. Felanmälningar från våra hyresgäster följs upp, ventilationssystemet övervakas och eventuella fel och brister åtgärdas löpande.

Vi mäter radonhalten i lägenheterna

Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens mätmetod för radonmätning. Radonhalten mäts i alla lägenheter med direkt markkontakt och 20 procent av övriga lägenheter i en byggnad. Vart tionde år mäts alla fastigheter om för att följa upp resultatet. Om radonhalten är över 200 Bq/m³ luft i årsmedelvärde kommer det att åtgärdas enligt bolagets rutin för radonåtgärder. Drygt 700 lägenheter mättes under mätsäsongen 2023–2024. Idag har 91 procent av fastigheterna godkända radonvärden.

VI BYGGER GIFTFRITT

Vi ska erbjuda våra hyresgäster ett hälsosamt och giftfritt boende. De byggmaterial vi använder ska vara miljöbedömda och godkända enligt Byggvarubedömningen. Det är krav vi ställer i alla upphandlingar och ramavtal. Ansvaret för miljöbedömningarna ligger på tillverkningsföretaget.

Vi utvärderade resultatet i sju nybyggnadsprojekt. Målet var att 97 procent av de byggvaror som användes skulle vara godkända enligt Byggvarubedömningen. Resultatet blev 95 procent godkända byggvaror. Våra nybyggda Stockholmshus i Bandhagen nådde målet, tack vare att de byggs i fabrik med strikta kontroller av byggmaterial och kemikalier. I de projekt som inte nådde målet förekom flera produkter som inte godkännts i Byggvarubedömningen.

HÅLLBAR LIVSSTIL

Våra hyresgäster ska ha möjlighet att göra hållbara val i vardagen. Vi ska göra det lätt att göra rätt. Det gör vi genom källsortering och matavfallsinsamling, att bygga nya bostäder nära kommunikationer eller erbjuda möjlighet att använda bil- eller cykelpooler.

Engagera för utsortering matavfall

Alla som bor i ett hus med matavfallsinsamling ska sortera ut sitt matavfall. De senaste åren har Familjebostäder infört matavfallsinsamling överallt där det är möjligt. Nu har 87 procent av våra hyresgäster möjlighet att sortera sitt matavfall. Övriga hyresgäster kommer att kunna sortera matavfall under 2025, när vi erbjuder matavfallsinsamling med grön plastpåse genom stadens nya sorteringsanläggning i Högdalen. Statistiken för insamlad mängd matavfall kunde kvalitetssäkras under året. Det ger oss möjlighet att följa upp resultatet och sätta in insatser där insamlingen behöver öka.

Informationsinsatser om miljörummen

Familjebostäder strävar efter att fler hyresgäster ska sortera och återvinna sitt avfall. Idag sorteras ungefär 42 procent av avfallet. De flesta hyresgäster kan slänga grovavfall, förpackningar, elavfall, småbatterier, tidningar och glas där de bor. Farligt avfall eller stora möbler ska lämnas på en återvinningscentral, men ställs ofta i miljörummen. Det är en utmaning i vardagen och endast 66 procent av hyresgästerna är nöjda med ordningen i miljörummen.

Tydliga skyltar i miljörum och information till hyresgäster ska hjälpa fler att sortera rätt. Under sommaren och hösten genomfördes informationsinsatser hos hyresgästerna i Tensta och Rinkeby för att förbättra återvinningen i miljörummen. Våra ferieungdomar informerade om avfallssortering och delade ut återvinningskassar till över 200 hushåll för att öka kunskaperna om återvinning.

BO ENKELT UTAN BIL

Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att bo utan egen bil och ta emot leveranser hemma. I våra nyproducerade hus planeras alltid för mobilitetstjänster.

Bilpooler

Våra hyresgäster i Farsta strand, Farsta centrum, Drevvikshöjden, Rågsved, Årsta, Bandhagen, Hagastaden och Älvsjö har tillgång till bilpooler i närområdet. Familjebostäder utökade till åtta bilpooler med elbilar eller laddhybrider.

Cykelservice och cykelpooler

För att få fler att välja cykel erbjuder vi bra möjligheter att ha cykel i anslutning till våra nybyggda hus. Det finns tillgängliga och säkra cykelparkeringar och i flera hus finns servicestationer där hyresgästerna kan pumpa, laga, tvätta och underhålla sina cyklar. Vi testar olika typer av stationer, både utomhus och inomhus. Familjebostäder utökade antalet cykelpooler med ytterligare en i Bandhagen och har nu sex elcykelpooler.

Vi inför laddplatser på våra parkeringar

Familjebostäder har fått i uppdrag av Stockholms stad att bygga ut laddinfrastrukturen i vårt parkeringsbestånd. Vi är en del i en gemensam satsning för att göra luften i Stockholm renare och staden fossilfri. Beslutet innebär en hög utbyggnadstakt kommande år.

Satsningen har potential att minska utsläppen från hyresgästernas resor. Målet är att vi ska kunna erbjuda alla hyresgäster som hyr parkering möjlighet att ladda sin bil till 2030. 700 av Familjebostäders hyresgäster fick laddmöjlighet på sin parkering i samarbete med Stockholms parkering.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Familjebostäder bidrar till biologisk mångfald i staden. På våra gårdar och andra gröna ytor skapar träd, buskar och växter en variationsrik miljö för fåglar, insekter och andra djur. Bolaget arbetar efter Stockholms stads handlingsplan för biologisk mångfald. Vi sparar träd som fällts och placerar dem som insektsbon i blomsterängar med kolmakadam och sandhögar. Vi gör allt fler kolsänkor med hjälp av biokol i våra rabatter och omvandlar en del gräsytor till blomsterängar som lockar till sig pollinerande insekter. På flera platser sitter fågelholkar för att ge rum åt stadens småfåglar.

GRÖNA YTOR NÄR VI BYGGER NYTT

När vi bygger nya stadsdelar och bostäder planerar vi även för grönska i ett tidigt skede. Stockholms stad ställer krav på att det ska finnas en viss mängd gröna ytor i samband med markanvisningar på stadens mark. Med beräkningsverktyget *grönytefaktor för kvartersmark* kan vi beräkna hur mycket träd och planteringar som ska finnas i ett område för att bidra till en bra biologisk mångfald.

Ambitionen är att låta så mycket naturmark som möjligt vara kvar när vi bygger nya bostäder. När Familjebostäder började bygga kvarteret Oldmästaren i Bromma bevarades stockar av olika sorter för att locka många arter. Stockarna får sedan vara kvar när huset är klart så att olika insekter, mossor, lavar och svampar får en bra plats att leva på.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-------|------|------|
| Andel fastigheter som klarar radonkravet (%) | 91 | 91 | 90 |
| Andel godkända Obligatorisk ventilationskontroll (%) | i.u.* | 82 | 81 |
| Nöjdhet i inomhusmiljöenkät (%) | 75 | 74 | i.u |
| Andel hushåll med tillgång till matavfallsinsamling (%) | 87 | 85 | 82 |

* Uppgifter saknas på grund av byte av IT-system.

Minskad klimatpåverkan genom att spara energi och återbruka mer

Familjebostäder tog ut riktningen för att halvera klimatutsläppen till 2030 i en ny klimatstrategi. Att minska vår klimatpåverkan är en utmaning när vi bygger nya bostäder och underhåller våra fastigheter. Effektiv energianvändning, förnybar el, minskat byggavfall och mer återbruk är viktiga satsningar för att nå målet.

SÅ NÅR VI KLIMATMÅLET

Familjebostäder tog fram en ny klimatstrategi med en plan för hur klimatutsläppen ska halveras fram till 2030. Effektiv energianvändning och minskad klimatpåverkan när vi bygger nya bostäder, renoverar och underhåller våra fastigheter är de mest betydande insatserna för att nå målet.

Bolaget arbetar enligt ISO 14001 och är certifierade sedan 1998. Certifieringen följs upp varje år i en extern miljörevision och under 2024 gjordes en omcertifiering. Bolagets miljöarbete styrs bland annat av nationella miljömål, Stockholm stads miljöprogram och bolagets egen miljöpolicy och energi- och klimatstrategi.

VI MINSKAR UTSLÄPPEN NÄR VI BYGGER OM OCH BYGGER NYTT

Vår klimatpåverkan sker från att vi bygger våra hus, förvaltar och värmer upp dem och tills de renoveras eller i vissa fall behöver rivas. Vi minskar energianvändningen i våra befintliga hus och ser till att våra nybyggda hus använder så lite energi som möjligt. I fastigheten Tummaren minskade energianvändningen med 29 procent efter fasadrenovering, fönsterbyte och driftoptimering av värmen med hjälp av Ecoguard.

Det pågår ett utvecklingsarbete i bolaget för att minska klimatutsläppen i nyproduktion. Alla nybyggda bostäder ska uppfylla våra gränsvärden för klimatpåverkan och det cirkulära byggandet ska öka. För att nå målet utvecklar bolaget effektiva arbetsätt vid planering, upphandling och genomförande av byggprojekt.

Klimatberäkningar i byggprojekt

När vi bygger om befintliga fastigheter eller bygger nya hyresrätter görs klimatberäkningar för att se vad som orsakar störst utsläpp, som byggmaterial, transporter eller byggavfall. Det nyproduktionsprojekt som startades i september har ett målvärde på 390 kg CO₂/kvm/BTA. Till 2030 ska vi nå 180kg/kvm/BTA.

Bolaget tog beslut om gränsvärden för klimatutsläpp i all nyproduktion fram till 2030. Klimatberäkningar behöver göras på ett enhetligt sätt. Familjebostäder har tillsammans med de andra byggande bolagen i Stockholms stad tagit fram gemensamma anvisningar för klimatpåverkan ska beräknas i nyproduktion. Beräkningarna utgår från *Lagen om klimatdeklaration för byggnader* som kom 2021, men går något steg längre än vad lagen kräver. Under 2024 gjordes klimatberäkningar i sju nyproduktionsprojekt.

Bolaget tog också fram en klimattrappa för ombyggnadsprojekt för att succesivt halvera klimatutsläppen fram till 2030. I alla större ombyggnadsprojekt görs en

återbruksinventering för att se vilka material som kan bevaras eller återbrukas och användas i andra projekt.

Eget lager för återbrukat material

Att arbeta med återbruk när vi bygger nytt och renoverar är en viktig insats för att minska vår klimatpåverkan. Vid ombyggnationer visade klimatberäkningar att klimatutsläppen kan minska upp till 25 procent med mer återbrukat material. Det gäller bland annat ombyggnadsprojekten Väktaren 37 i norra innerstaden, Kvarnberget 2 i Rinkeby och Draget 1 i södra innerstaden.

För att öka användningen av återbrukat material även i den löpande förvaltningen startade Familjebostäder en egen återbrukshubb. Där lagras material som blir över från våra byggprojekt eller våra egna fastigheter. När något behöver bytas ut i våra hus kan vi i första hand söka bland egna återbrukade material. Under året minskade vi utsläppen med 2,3 ton CO₂ genom att använda återbrukade byggmaterial. Återbrukshubben kommer att få ett digitalt system för lagersaldo för att göra materialet mer lättillgängligt.

Minskade mängder byggavfall

Vi arbetar för att minska avfallet när vi bygger. Tillsammans med andra aktörer i staden samarbetar vi för att hitta nya lösningar och metoder. Vi ställer också krav på att våra entreprenörer ska minimera, återvinna och sortera byggavfallet och följer Stockholms stads handlingsplan för cirkulärt byggande. Under året undersökte vi hur mycket avfall som uppstår när vi köper material och började att titta på gips. Syftet var att komma fram till maximala avfallsnivåer för varje materialtyp så att vi kan ställa krav på det. Utvärderingen visade att 16 procent av gipset blir spill.

Certifiering Miljöbyggnad

Familjebostäder projekterar alla nybyggnationer för att uppnå silvernivå i certifieringen Miljöbyggnad. Det innebär att vi bygger bättre än vad Boverkets byggregler kräver. Det finns tre olika nivåer för Miljöbyggnad. *Brons* innebär att vi uppnår grundläggande lagkrav. *Silver* innebär krav på ännu bättre prestanda, som solskydd, fukt och ljud. *Guld* ställer mycket höga krav på prestanda och att den boende upplever att huset uppfyller förväntningarna. Familjebostäder började bygga sitt första hus enligt Miljöbyggnad Guld.

MINSKA ENERGIANVÄNDNINGEN

De senaste åren har vi gjort många åtgärder för att dra ner på mängden energi vi använder i våra fastigheter. Att se till att värme- och ventilationssystem fungerar optimalt är en av de viktigaste insatserna. Energianvändningen ska minska med 10 procent från 2023 till 2026, jämfört med 2022. Under 2024 minskade energianvändningen med 3,4 procent. Vi arbetar aktivt med att driftoptimera våra fastigheter för att kunna återanvända energi på ett effektivt sätt. Att lagra värme och el, återvinna energi från spillvatten, optimera ventilation och förbättra byggnadsskalet är åtgärder som kan ge ett positivt resultat. Energianvändningen i nybyggda hus följs upp under garantiperioden för att säkerställa att den inte överstiger 55 kilowattimmar per kvadratmeter.

Satsning på solceller

Familjebostäder satsar på att öka solenergiproduktionen. Sedan 2021 har solcellsytan ökat med över 50 procent och täcker nu 8 400 kvadratmeter på hustak runt om i

Stockholm. Under 2024 installerades ytterligare 600 kvadratmeter solceller, och den totala produktionen uppgick till över 900 000 kilowattimmar förnybar energi – motsvarande årsförbrukningen för cirka 360 lägenheter.

Målet fram till 2030 är att utöka solcellsytan till 11 000 kvadratmeter. Det förväntas minska utsläppen med 50 ton CO₂e per år och bidrar till att uppfylla EU:s krav på nollutsläpp från byggnader senast 2050. Solceller är numera standard i all nyproduktion, där de bidrar med 5–10 procent av husens totala elbehov. I befintliga fastigheter står solenergi för cirka 15 procent av elbehovet.

För att ytterligare utöka solcellsytan har Familjebostäder kartlagt vilka av de befintliga fastigheterna som har bäst förutsättningar för solenergi. Det gäller framför allt byggnader med högt energibehov, som de med värmepumpar och tvättstugor. Under soliga perioder producerar solcellerna ofta mer el än husen själva behöver. Överskottsenergin säljs till elnätet och bidrar därmed till att förse stockholmarna med förnybar el.

KLIMATANPASSA FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETER

Familjebostäder har en långsiktig plan för att anpassa våra fastigheter till ett förändrat klimat. Vi har undersökt vilka fastigheter som har störst risk att drabbas av skyfall och övertemperaturer. De hus som löper störst risk att skadas om det regnar mycket kommer att åtgärdas under 2025. Vi utredde elva byggnader som är särskilt utsatta för övertemperaturer, för att säkerställa att vi gör insatser som minskar risken att det blir för varmt.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---------|---------|---------|
| Energianvändning, totalt köpt energi (MWh) | 234 865 | 242 413 | 237 067 |
| Energianvändning (kWh/m ² , Atemp) | 98,7 | 102,6 | 103,4 |
| Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO ₂ e/år) | 8,4 | 46,7 | 48,7 |
| Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CO ₂ e/år) | 11 480 | 16 606 | 17 140 |

Våra medarbetare

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

ETT VIKTIGT JOBB HOS EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Kompetensförsörjningen är en förutsättning för att vi ska lyckas med vårt uppdrag och säkerställs genom ett aktivt arbete för att vara en attraktiv arbetsgivare. Vår kompetensförsörjningsstrategi innebär att vi kontinuerligt genomför olika satsningar för att attrahera, rekrytera, motivera och utveckla våra medarbetare.

Vi fortsatte att utveckla moderna och digitala arbetsätt som gynnar våra hyresgäster och bidrar till ökad effektivitet. Ett nytt digitalt verktyg infördes, som hjälper oss att sköta och övervaka våra fastigheter på ett smidigt sätt och vi började utforska hur AI kan användas för att utveckla tjänster till våra hyresgäster och effektivisera våra arbetsätt ytterligare. Vi deltog i digitala arbetsmarknadsdagar, arbetade aktivt för att bli mer synliga på LinkedIn, införde e-learningplattformen Medarbetarportalen och publicerade artiklar i Förvaltarforum.

Vi fortsatte att modernisera och effektivisera våra fyra kontor. I juni 2025 står sista kontoret i Hammarby Sjöstad klart. Kontorsytan har nästan halverats genom att införa clean-desk, mer flexibla arbetsplatser, bättre mötes- och samtalsrum.

FRAMSTÅENDE LEDARSKAP OCH ETT AKTIVT MEDARBETARSKAP

Våra ledare har en nyckelroll i att driva utvecklingen av verksamheten tillsammans med chefskollegor och medarbetare. Genom att ständigt utveckla vårt ledarskap vill vi vara ett föredöme bland ledare inom Stockholms stad.

Vi genomförde ett antal utvecklingsinsatser för att fortsätta stärka vårt ledarskap. Utbildningen Klart ledarskap följdes upp, vi utvecklade vårt månatliga ledarforum och erbjöd en utbildning i neuroledarskap – att leda hjärnsmart. Resultatet av långsiktiga satsningar i ledarskapet visar sig i den årliga medarbetarenkäten, där ledarskapsindex i år landade på 86.

Aktiva och ansvarstagande medarbetare är en förutsättning för att nå uppställda mål.

Genom att satsa på våra medarbetares utveckling och delaktighet skapar vi förutsättningar för ständig utveckling av verksamheten. Vi uppmuntrar våra medarbetare till intern rörlighet och utveckling och arbetar vidare med utbildningserbjudandet utifrån kompetens- och resursplanering. Vi utvecklar också nya utbildningar efter behov. Exempelvis utvecklade vi vår utvecklingsinsats i kundbemötande i en fördjupningskurs för vissa medarbetargrupper, med syftet att stärka ett gemensamt kundfokus. Det arbete resulterade i ett stabilt totalresultat i den årliga medarbetarenkäten, med ett index på 85.

GOD ARBETSMILJÖ

Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete för en god fysisk och psykisk hälsa samt trivsel och arbetstillfredsställelse för samtliga medarbetare. Vår årliga mätning av arbetsklimatet visade ett fortsatt gott resultat, som följdes upp med handlingsplaner på bolags-, avdelnings- och enhetsnivå.

Vi är klara med riskbedömningar på samtliga enheter vilket har gett oss en god bild av bolagets samlade arbetsmiljö. Vi har vidtagit åtgärder där det har behövts, till exempel lagstadgade utbildningar och att utveckla rutiner för en tryggare och säkrare arbetsmiljö.

En av våra viktigaste arbetsmiljöfrågor gäller hot och våld mot de medarbetare som arbetar nära våra hyresgäster och i våra bostadsområden. Vi erbjuder utbildningar kontinuerligt för att ge redskap att hantera utmanande situationer. Arbetet med en trygg arbetsmiljö är, och kommer alltid att vara, en fortsatt viktig utvecklingsfråga.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------|------|------|
| Antal tillsvidareanställda (per 31 december 2024) | 335 | 337 | 343 |
| Varav kvinnor | 138 | 138 | 143 |
| Varav män | 197 | 199 | 200 |
| Antal <30 år | 22 | 20 | 27 |
| Antal 30-50 år | 147 | 140 | 145 |
| Antal >50 år | 176 | 177 | 171 |
| Andel anställda som omfattas av kollektivavtal (%) | 100 | 100 | 100 |
| Frisknärvaro (%) | 94,4 | 94,8 | 94,8 |
| Antal kvinnor i ledningsgrupp (personer) | 4 | 4 | 4 |
| Antal män i ledningsgrupp (personer) | 2 | 3 | 3 |
| Antal <30 år | 0 | 0 | 0 |
| Antal 30-50 år | 2 | 2 | 2 |
| Antal >50 år | 4 | 5 | 5 |
| Antal kvinnor i styrelsen (personer) | 9 | 9 | 7 |
| Antal män i styrelsen (personer) | 5 | 5 | 7 |

Vår organisation och styrning

Stockholmarna är våra ägare och vår styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB följer upp hur väl bolaget uppfyller ägarens direktiv i samband med tertialbokslut och i revisioner av verksamheten.

ORGANISATION

Fastighetsavdelningen ansvarar för fastighetsförvaltning, teknik, utemiljö, lokaluthyrning, bostadsuthyrning samt kundservice. Inom fastighetsavdelningen finns även tio geografiskt indelade förvaltningsteam som ansvarar för skötsel och underhåll av fastigheterna.

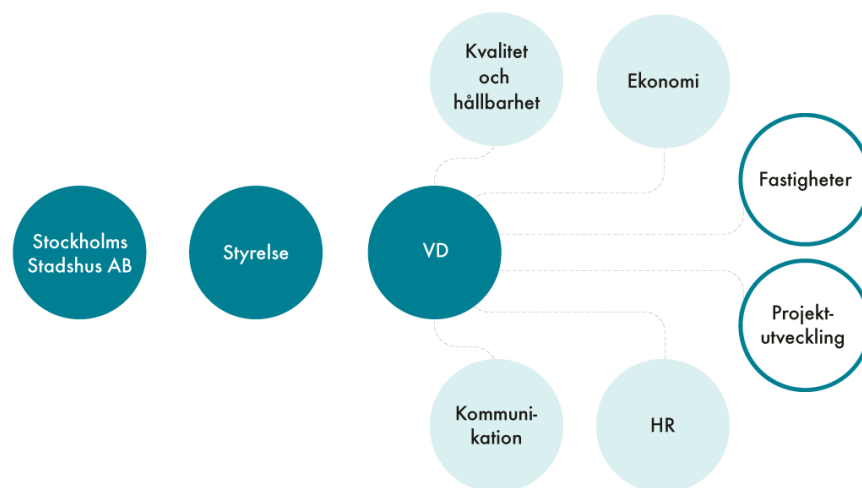
Projektutvecklingsavdelningen ansvarar för projektutveckling, nybyggnation och större underhålls- och ombyggnadsprojekt. Avdelningen har även kompetens inom stadsutveckling och hållbarhet.

Avdelningen *Kvalitet och hållbarhet* ansvarar för områdena digital utveckling, informationsförvaltning, miljö, kvalitetsledning, projektstyrning, marknadsanalys, social hållbarhet samt juridik och säkerhet.

Ekonomiavdelningen ansvarar för controlling, redovisning, analys och värdering, inköp och upphandling samt hyresförhandling.

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

Kommunikationsavdelningen ansvarar för bolagets varumärkesstrategi, visuella identitet, mediakontakter, kriskommunikation, internkommunikation och genomför operativa kommunikationsinsatser till våra hyresgäster, branschen och media.



STYRELSE OCH ÄGARE

Familjebostäders styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter. Under 2024 hade styrelsen sex möten. Mötena och dess handlingar finns att nå via Meetings.

Styrelsen har tillsammans med bolagets verkställande ledning det operativa ansvaret för att Kommunfullmäktiges ägardirektiv och beslut verkställs. Uppföljning av mål och indikatorer sker tertialvis till Stockholms Stadshus AB i stadens gemensamma system för intern styrning och ledning (ILS). Hur väl bolaget uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Stockholms Stadshus AB i samband med tertialbokslut samt i den årliga revision som stadens revisorer genomför av verksamheten.

Styrelsen hade per 2024-12-31 följande sammansättning:

Clara Lindblom, ordförande (V)
Per Rosencrantz, vice ordförande (M)
Ingela Edlund, ledamot (S)
Magnus Grönlund, ledamot sedan 2024-02-19 (S)
Shadi Larsson, ledamot (MP)
Merit Frost Lindberg, ledamot (M)
Lena Kling, ledamot (L)
Margareta Stavling, suppleant (S)
Robin Vamos Fecher, suppleant sedan 2024-02-19 (S)
Mia Andersson Wikholm, suppleant (S)
Rashid Mohammed, suppleant (V)
Sara Lundberg, suppleant (M)
Helena Schmidt, suppleant (C)
Michael Ekenstedt, suppleant (KD)

2024-02-19 beslutade kommunfullmäktige att entlediga ordinarie ledamot Tareq Hassan. Han ersattes av tidigare suppleanten Magnus Grönlund. Till ny suppleant valdes Robin Vamos Fecher.

FÖRETAGSLEDNING

Jonas Schneider avgick som vd på Familjebostäder 2024-09-30. Ekonomichef Karin Jacobsson är tillförordnad i väntan på tillsättning av ny vd. Karin utsågs även till vice vd, vilket är en ny roll på bolaget.

Ledningsgruppen består utöver vd av avdelningscheferna för Fastighet, Projektutveckling, Kvalitet och hållbarhet, Ekonomi, HR och Kommunikation.

Företagsledningen hade per 2024-12-31 följande sammansättning:

Karin Jacobsson, tillförordnad och vice VD samt ekonomichef, anställd 2015
Joakim Lundberg, fastighetschef, anställd 2018
Håkan Siggelin, chef projektutvecklingsavdelningen, anställd 2012
Lott Jansson, kommunikationschef, anställd 2019
Rebecca Källskog, HR-chef, anställd 2024
Sara Grindemo, chef Kvalitet och hållbarhet, anställd 1998

AFFÄRSPLAN MED HÅLLBARHET I FOKUS

Affärsplanen anger bolagets övergripande mål och inriktning under en femårsperiod. Familjebostäders affärsplan har tre övergripande målområden som pekar ut riktningen för verksamheten; Stockholms nöjdaste hyresgäster, Minskad klimatpåverkan samt Lönsamhet och finansiell stabilitet. För att vi ska nå vår vision och våra övergripande mål har vi identifierat fem strategier: tillit, medarbetardrivet, värdeskapande, hållbart och digitalt. Strategierna hjälper oss att navigera och skapa önskade förflyttningar.

Genom att ta tillvara varandras kompetenser och ta ett gemensamt ansvar ökar möjligheten att nå uppsatta mål. Det gäller internt inom och mellan bolagets enheter, avdelningar och processer, men också externt där vi aktivt bidrar till eller söker samverkan med andra aktörer.

SYSTEMATISKT KVALITETSARBETE

Processbaserad verksamhetsutveckling

All verksamhetsutveckling planeras, följs upp och utvecklas systematiskt. För att få en tydlig helhetsbild och kunna sätta kundens behov i centrum arbetar vi med processbaserad verksamhetsutveckling utifrån några identifierade kärnprocesser, stöd- och ledningsprocesser. Styrkan är att flera kompetenser i bolaget samverkar för att driva igenom förbättringar. Det sattes tydliga mål för varje process baserat på bolagets övergripande mål. Vi identifierade också vilka digitala tjänster som behöver förbättras för att bättre möta kundens behov.

REVISIONER

Auktoriserade externa revisorer granskar räkenskaperna och den finansiella informationen. Revisionen utfördes under januari 2025 av EY. Stockholms stads lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, har i uppdrag att utvärdera hur bolaget genomfört kommunfullmäktiges direktiv. Granskningarna genomförs av stadens revisionskontor. Utöver den årliga revisionen granskades bolagets internkontrollarbete kopplat till hantering av maskiner och inventarier, direktupphandling samt intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten. De granskningar som genomfördes under 2023 följdes upp.

I enlighet med miljöledningssystemet ISO 14001:2015 genomfördes en extern och en intern miljörevision. Kopplat till miljöledningssystemet genomfördes miljörevisioner med stickprovskontroll hos ramavtalsupphandlade entreprenörer för att följa upp ställda miljökrav i avtal.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Familjebostäders verksamhet påverkas av utvecklingen i världen. Vi gör en löpande omvärldsanalys för att kunna arbeta systematiskt och proaktivt med händelser som kan påverka oss negativt. Genom att hantera risker på ett effektivt sätt kan vi ha en beredskap för oförutsedda händelser som kan leda till negativa konsekvenser för vår verksamhet och våra hyresgäster. Att tidigt upptäcka potentiella risker kan också innebära en möjlighet att förbättra och utveckla verksamheten. Vi strävar efter att alla medarbetare ska känna till hur risker i arbetet ska hanteras.

ÖVERGRIPANDE RISKANALYS OCH HANTERING

Varje år analyserar vi de risker som kan påverka vår verksamhet. Vi inventerar, bedömer och sammanställer risker och möjligheter. Bolagets ledare har det yttersta ansvaret för att säkerställa att riskerna hanteras på ett effektivt sätt och att alla nödvändiga åtgärder vidtas för att minimera eventuella negativa effekter.

RISKGRADERING OCH ANPASSNING

För varje identifierad risk uppskattar vi hur stor den är – låg, medel eller hög - och vad som kan hända om den blir verklighet. Det hjälper oss att prioritera och fokusera på de viktigaste riskerna. Vi jobbar ständigt med att förbättra vår riskhantering och anpassa oss till förändringar i vår omvärld. Nedan återges exempel på risker som bolaget värderade högt under 2024:

| Omvärldsrisker | Riskbeskrivning | Hantering | Möjligheter |
|--|--|--|---|
| Mänskliga rättigheter/ Ökad otrygghet | Brister hos leverantörer rörande arbetsmiljö och säkerhet, till exempel svartarbete på byggarbetsplatser, avfallshantering, föreningssamarbeten. | Medlemskap i Rättvist byggande. Krav, rutiner och uppföljning. | Förebyggande arbete och systematisk uppföljning minskar risk för ekonomisk brottslighet. |
| | Ökad segregation och gängkriminalitet i samhället kan skapa otrygghet bland hyresgäster. | Förebyggande underhåll Löpande tillsyn. Hantera fel och avvikelser effektivt. Information om insatser. | Satsningar på trygghet stärker hyresgästernas förtroende. Det bidrar också till en trivsam boendemiljö. |
| Förändrat klimat | Ökat extremväder översvämningar och värmeböljor, kan medföra skador på fastigheter. | Drift- och underhållsplanering. Identifiera och åtgärda riskutsatta fastigheter. | Anpassa fastigheter och investera i hållbara lösningar kan minska sårbarheten vid extremväder. |
| Strategiska risker | Riskbeskrivning | Hantering | Möjligheter |
| Organisation | Att inte kunna rekrytera och behålla personal med rätt kompetens. | Tydlig rekryteringsprocess. Avgångsenkät till alla som slutar för att identifiera förbättringsmöjligheter. | En förbättrad arbetsgivarprofil kan öka bolagets attraktionskraft och möjliggöra rekrytering av framtida medarbetare. |
| Antikorruption | Otillräcklig kontroll och kunskap om mutor och korruption. | Nyanställda går utbildning i stadens policy om mutor och gåvor. Information om rutiner på intranätet. | Ett systematiskt arbete mot mutor och korruption stärker förtroendet för Familjebostäder både internt och externt. |

| | | | |
|-----------------------------|--|---|--|
| Sociala förhållanden | Bristande kontroll vid lägenhetsuthyrning. | Tydliga rutiner och kontroller i samband med uthyrning. Rutin där två personer i förening granskar och attesterar hyresavtal. Särskilt fokus på kontroller för att motverka oriktiga hyresförhållanden. | Systematiskt arbete med oriktiga hyresförhållanden gör att fler lägenheter friställs och hyrs ut rättvist. |
|-----------------------------|--|---|--|

| Finansiella risker | Riskbeskrivning | Hantering | Möjligheter |
|-------------------------------------|---|--|---|
| Konjunktur | Fastigheter riskerar en värdenedgång p.g.a. ex. förändrade marknadsförutsättningar. | Marknadsmässiga krav på avkastning på investerat kapital. Kontinuerlig uppföljning och analys med kompetens inom fastighetsanalys. | Genom noggrann marknadsvärdering kan bolaget identifiera utvecklingsmöjligheter och förbättra sin finansiella styrning. |
| Ränte- och finansieringsrisk | Höjda räntor leder till ökade finansieringskostnader med påverkan på bolagets resultat och investeringsmöjligheter. | Långsiktig finansieringsplanering. Omförhandling av lån. Omvärldsbevakning. | En effektiv finansiell strategi kan skapa utrymme för nya investeringar och bidra till stabilitet även under ekonomiskt osäkra tider. |

| Operationella risker | Riskbeskrivning | Hantering | Möjligheter |
|-----------------------------|--|--|---|
| Fastighetskostnader | Den allmänna kostnadsutvecklingen ger ökade kostnader för fastighetsförvaltning. Bristande kostnadsstyrning kan ge förhöjda underhållskostnader. | Ekonomisk styrning med kontinuerlig uppföljning. Hantering av avvikelser. Avtalsuppföljning. | Effektiv ekonomisk styrning stärker bolagets motståndskraft och möjliggör prioriterade satsningar som bidrar till långsiktig hållbarhet. |
| Hyresintäkter | Hyreshöjningar som inte följer den allmänna kostnadsutvecklingen. Risk för ökade vakanser och tomställningar. | Strategiskt arbete med hyresförhandlingar. En god och förebyggande förvaltning och trygghetsarbete stärker attraktivitet och kundnöjdhet. | Aktivt arbete med att utveckla bolagets fastigheter kan stärka bolagets intäktbas och framtida utveckling. |
| | Minskad betalningsförmåga hos lokalhyresgäster. | Uppföljning och kontroller löpande och i samband med tecknande av hyresavtal. | Följa upp betalningar systematiskt minskar risk för uteblivna betalningar och säkerställer stabila intäkter. |
| Klimatpåverkan | Nyproducerade hus når inte ställda klimatbelastningskrav. | Kontinuerlig uppföljning av beslutade åtgärder. Omvärldsbevakning och branschsamverkan. | Investeringar i klimatvänliga lösningar och energieffektiva material kan stärka Familjebostäders hållbarhetsarbete och sänka långsiktiga driftskostnader. |
| Projektgenomförande | Bristar i övergången från nyproduktion till förvaltning. | Processutveckling och intern samverkan i tidiga skeden. Löpande uppföljning. Säkerställa korrekta och uppdaterade tekniska krav och anvisningar. | Effektiv samverkan gör att vi kan optimera driften av nya fastigheter och stärka relationerna med nya hyresgäster. |

| | | | |
|-------------------------------------|--|---|--|
| | Ökade kostnader på grund av bristande projektstyrning. | Intern utbildning. Tydliga riktlinjer och krav på leverantörer och entreprenörer. Löpande uppföljning | Förbättrad projektstyrning ger bättre användning av bolagets resurser. |
| IT- och informationssäkerhet | Störningar, systemfel eller driftstopp. | Kontinuitetsplan. Förebyggande åtgärder/insatser. | Att investera i robusta IT-lösningar och kontinuitetsplaner minskar risken för driftstopp. |

Varje år görs en översyn av bolagets övergripande styrdokument och stadens gemensamma styrdokument för att de ska vara uppdaterade och aktuella. De är en viktig del i arbetet för en god intern styrning och kontroll. Stadsgemensamma program, policyer och riktlinjer antas i Familjebostäders styrelse på uppdrag av koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB och genomförs sedan i bolaget. Samtliga riktlinjer och policyer är tillgängliga för medarbetare på bolagets intranät.

MINSKAD SÅRBARHET OCH ÖKAD BEREDSKAP

Familjebostäder har en beredskap för att hantera situationer som kan innebära risker för bolaget. Vi arbetar systematiskt med risk- och sårbarhetsanalyser enligt Stockholms stads anvisningar för att minimera risker i bolaget och staden och för att förbättra vår förmåga att förebygga, motstå och hantera kriser och extraordinära händelser.

Vi är en del av Stockholms stads civila beredskap med räddningstjänst och befolkningsskydd. Vid händelse av ökad beredskap tillhandahåller vi skyddsrum. Skyddsrummen inventerades och vi planerar nu för att återställa dem i godkänt skick.

KRISHANTERING

Familjebostäders centrala krisledningsorganisation består av företagsledningen, säkerhetschef, bolagsjurist och flera nyckelpersoner från bolagets olika verksamheter. Under året skedde skjutningar och sprängningar i och i närheten av Familjebostäders fastigheter. Händelserna hanterades av Polismyndigheten, räddningstjänsten och Familjebostäders medarbetare.

Mindre allvarliga fel åtgärdas direkt av Familjebostäders fastighetsjour i samverkan med Familjebostäders beredskapsfunktion, som är bemannad dygnet runt av medarbetare med god kännedom om verksamheten. De kan agera snabbt i samverkan med Stockholms stad, myndigheter och andra externa aktörer samt initiera intern krisledning.

GRI-index

Hållbarhetsrapporten för AB Familjebostäder är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) internationella riktlinjer för hållbarhetsredovisning Standard. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsrapporten som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. För frågor kring Familjebostäders hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Helena Grantz, tel. 08-737 20 21.

| Indikator | Beskrivning | Kommentar | Sidhänvisning |
|----------------------------|--|--|------------------|
| ORGANISATIONSPROFIL | | | |
| 102-1 | Organisationens namn | | Sid 5 |
| 102-2 | De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna | | Sid 5 |
| 102-3 | Lokalisering av organisationens huvudkontor | | Sid 5 |
| 102-4 | Lokalisering av organisationens verksamhet/-er | Stockholms kommun | Sid 5 |
| 102-5 | Ägarstruktur och företagsform | | Sid 5, 47-48 |
| 102-6 | Marknader som organisationen är verksam på | Stockholms kommun | Sid 5 |
| 102-7 | Den redovisande organisationens storlek | | Sid 7, 15-22 |
| 102-8 | Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön | | Sid 7, 46 |
| 102-9 | Beskrivning av organisationens leverantörskedja | | Sid 36-37 |
| 102-10 | Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden | Inga väsentliga förändringar har skett. | |
| 102-11 | Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen | I miljöarbetet tas hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet. Ekonomiska redovisningsprinciper finns i den legala årsredovisningen. | Sid 42-44 |
| 102-12 | Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer. | | Sid 23-26, 40-42 |
| 102-13 | Huvudsakligt medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer | Fastighetsägarna Stockholm, Järva fastighetsägare och Rågsveds fastighetsägare, Sveriges Allmännyttan, Eurhonet, ElectricITY, Sweden Green Council. | |
| Strategi | | | |
| 102-14 | Uttalande från VD | VD-ord | Sid 3-4 |

| Indikator | Beskrivning | Kommentar | Sidhänvisning |
|--|---|---|------------------|
| Etik och integritet | | | |
| 102-16 | Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande. | | Sid 33-34, 43-44 |
| Styrning | | | |
| 102-18 | Redogörelse för organisationens bolagsstyrning | | Sid 45-50 |
| Kommunikation och intressenter | | | |
| 102-40 | Intressentgrupper som organisationen har kontakt med | | Sid 10-14 |
| 102-41 | Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal | Familjebostäder är medlemmar i Fastigo och tillämpar S-avtalet och K-avtalet. | Sid 44 |
| 102-42 | Beskrivning av identifiering och urval av intressenter | | Sid 10-14 |
| 102-43 | Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter | | Sid 10-14 |
| 102-44 | Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter | | Sid 10-14 |
| Tillvägagångssätt för redovisning | | | |
| 102-45 | Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter | | Sid 5 |
| 102-46 | Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och ämnes/frågeavgränsningar | | Sid 5-9 |
| 102-47 | Redogörelse för samtliga väsentliga ämnen/frågor som identifierats | | Sid 9 |
| 102-48 | Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar | Inga väsentliga förändringar har skett. | |
| 102-49 | Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod | Inga väsentliga förändringar har skett. | |
| 102-50 | Redovisningsperiod | 1 januari - 31 december 2023 | |
| 102-51 | Datum för publicering av den senaste redovisningen | 30 mars 2023 | |
| 102-52 | Redovisningscykel | Ettårig | |
| 102-53 | Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll | | Sid 51 |
| 102-54 | Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer | Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core | Sid 51 |
| 102-55 | GRI-index | | Sid 51-53 |
| 102-56 | Redogörelse för externt bestyrkande | GRI-redovisning inte externt styrkt. | Sid 54 |

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

Redovisning av väsentliga hållbarhetsfrågor

SAMHÄLLSNYTTA

| | | | |
|-----------|---|--|-----------|
| 203 | | | |
| 103-1,2,3 | Indirekt ekonomisk påverkan | | |
| 203-1 | Infrastrukturinvesteringar och tillhandahållande av tjänster. | | Sid 15-22 |

Eget

| | | | |
|-----------|---|--|-----------|
| 103-1,2,3 | Affärsmässighet och stabil ekonomi | | |
| FB1 | Avkastning på totalt kapital | | Sid 23-26 |
| FB2 | Soliditet | | Sid 23-26 |

205

| | | | |
|-----------|--|----------------------------------|-----------|
| 103-1,2,3 | Antikorruption | | |
| 205-2 | Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicyer och rutiner | | Sid 33-36 |
| 205-3 | Konstaterade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder | Inga incidenter har konstaterats | |

Eget

| | | | |
|-----------|-----------------|--|-----------|
| 103-1,2,3 | TRYGGHET | | |
| FB1 | Trygghet | | Sid 27-32 |
| FB2 | Attraktivitet | | Sid 32 |

MINSKAD KLIMAT- OCH MILJÖPÅVERKAN

| | | | |
|-----------|---|--|--------|
| 416 | | | |
| 103-1,2,3 | Hälsa och säkerhet | | |
| 416-2 | Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster. | | Sid 36 |

302

| | | | |
|-----------|--------------------------------------|--|-----------|
| 103-1,2,3 | Energi | | |
| 302-1 | Energianvändning inom organisationen | | Sid 40-42 |
| CRE1 | Energiintensitet i byggnader | | Sid 40-42 |

305

| | | | |
|-------|---|--|-----------|
| | Utsläpp | | |
| 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) | | Sid 40-42 |
| 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (Scope 2) | | Sid 40-42 |

306

| | | | |
|-------|---|--|-----------|
| | Avfall | | Sid 40-42 |
| 306-2 | Avfall utifrån typ och behandlingsmetod | | Sid 40-42 |

Stockholm den dag som framgår
av våra elektroniska underskrifter

Clara Lindblom
Ordförande

Per Rosencrantz
Vice ordförande

Ingela Edlund

Magnus Grönlund

Shadi Larsson

Merit Frost Lindberg

Lena Kling

Karin Jacobsson
Tillförordnad verkställande
direktör

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Till bolagsstämman i AB Familjebostäder, org.nr 556035-0067

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredric Hävrén, Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB