

Utfallsrapport Tertial 2 2025

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	4
Analys	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	10
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	12
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	12
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	12
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	19
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	20
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	24
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	26
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	26
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	30
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	31
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	38
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	39
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	41
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	46

Sammanfattande kommentar

Detta är årets andra utfallsrapport för 2025 och fokus ligger på utfall och avvikelser i förhållande till den ursprungliga verksamhetsplanen.

Bolaget redovisar ett resultat efter finansnetto om 191 mnkr, vilket är 37 mnkr högre än motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen förklaras främst av ökade intäkter till följd av genomförda hyresförhandlingar samt helårseffekter från inflyttade lägenheter i nyproduktionsprojekt under 2024.

Prognosen i denna tertialrapport tar inte hänsyn till eventuella effekter år 2025 av förvärvet Hjulsta hem AB, som blev officiellt i september.

Ett Stockholm som håller samman

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

Vårt arbete med social hållbarhet innebär att vi stärker den sociala sammanhållningen genom dialoger och samarbeten, liksom den fysiska säkerheten i våra fastigheter genom trygghetspaket. Under tertialet har beslut fattats om ytterligare trygghetspaket i Rinkeby.

Vi samverkar med andra aktörer i staden och vi är en del av fastighetsägarföreningarna i såväl Rågsved som Järva. I sommar har barn och unga runt om i Stockholm haft möjlighet att testa olika aktiviteter och på så sätt få en meningsfull fritid på hemmaplan. Bolaget är med och stöttar olika föreningar för att möjliggöra satsningen.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Bolagets klimathandlingsplan tydliggör hur vi ska nå klimatmålen att halvera klimatpåverkan till år 2030. Vi har en klimatbudget till 2030 om att minska med 27 000 ton CO₂e till år 2030, jämfört vårt utgångsläge 2020-2022. Vi lär oss löpande och via projektet "Minskad klimatpåverkan och cirkulära principer" testar vi arbetssätt som ska bidra till att vi når miljömålen. Vi ser just nu över möjligheten att använda ett cirkularitetsindex för att kunna mäta resursinflöde och resursutflöde.

Vår återbrukshubb har resulterat i att bolaget under perioden januari-augusti har minskat sina CO₂-utsläpp med 3250 kg samtidigt som vi sparat cirka 145 000 sek. Målet år 2025 är att minska CO₂-utsläppen via återbrukshubben med 4600 kg.

Genom en effektiv driftoptimering och energirelaterat underhåll minskar vi bolagets energianvändning. Familjebostäder har hittills i år minskat sin energiförbrukning med 3,3 procent till 95,2 kWh/kvm och bedömningen är att vi kommer nå årsmålet på 95,7 kWh/kvm.

Bolagets satsning på ökad laddinfrastruktur pågår och totalt är fem pilotprojekt i drift med sammanlagt 109 installerade laddpunkter. Dessa laddpunkter är tillgängliga för 379 hyresgäster i och med att tillståndsparkering införts på samtliga anläggningar.

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

Bolaget uppvisar en finansiellt stabil verksamhet och en helårsprognos som visar att det ekonomiska resultatmålet för 2025 förväntas överträffas.

Bolaget har fortsatt fokus på att optimera kassaflödet från den löpande verksamheten, vilket skapar möjlighet till en fortsatt hög investeringstakt i befintligt bestånd. Löpande genomförs hållbara och nödvändiga investeringar för att säkerställa funktionalitet, upprätthålla våra fastighetsvärden och förbättra livskvaliteten för våra hyresgäster.

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

långsiktigt hållbara fastigheter och en bibehållen lönsamhet för bolaget.

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

Bolaget arbetar för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få en ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter på arbetsmarknaden. Genom ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har vi under tertialet erbjudit tre personer arbete hos oss (Stockholmsjobb). Därtill har vi möjliggjort feriejobb för ungdomar under sommarlovet. Hittills under 2025 har totalt 115 ungdomar feriejobbat hos oss och vi värdesätter detta högt.

Vi värnar om vårt samarbete med civilsamhället och genom olika former av partnerskap tar vi ansvar för att det sker en positiv utveckling i våra olika områden.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Omsättning	1 884 643	2 831 867	2 833 267
Rörelsekostnader	-868 633	-1 337 184	-1 359 462
Avskrivningar	-435 727	-654 487	-663 323
Nedskrivningar och Utrangeringar	-453	-67 000	-30 000
Personalkostnader	-215 580	-343 081	-331 194
Övriga kostnader	-2 315		1 505
Finansnetto	-171 129	-259 827	-257 020
Resultat efter finansnetto	190 806	170 288	193 773

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Nyproduktion	170 202	416 276	340 000
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	86 849	177 999	130 000
Ersättningsinvesteringar	209 253	456 926	514 724
Summa investeringar	466 304	1 051 201	984 724

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	339
Balansomslutning	21 660 796

Analys

Prognos 2

Bolagets prognos för resultat efter finansnetto uppgår till 194 mnkr, vilket är 24 mnkr högre än resultatkravet på 170 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av lägre väderrelaterade kostnader efter en mild vinter samt lägre utrangeringar än budgeterat. I prognosen har vi inte tagit hänsyn till eventuella effekter år 2025 av förvärvet Hjulsta hem AB.

Intäkterna bedöms ligga i nivå med budget. Fastighetskostnaderna förväntas däremot bli lägre än budget, framför allt tack vare lägre snöröjnings- och uppvärmningskostnader samt positiva effekter av genomförda driftoptimeringar. De administrativa kostnaderna prognostiseras överstiga budget, huvudsakligen till följd av tillfälligt högre kostnader för egna lokaler.

Prognosen inkluderar 15 mnkr i kostnader för förgäves projekteringar. Bolaget gör årligen en bedömning av projektens genomförbarhet och provar aktiverade utredningskostnader för eventuell kostnadsföring.

Avskrivningarna beräknas bli högre än budget. Vid avslut av större investeringsprojekt har inköp av inventarier identifierats med kortare avskrivningstid än byggnader, vilket genererar högre avskrivningskostnader. En översyn av den genomsnittliga avskrivningstiden som används i kalkyler och prognoser kommer att göras för en mer korrekt kostnadsuppskattning.

Kostnaderna för utrangering väntas uppgå till ca 30 mnkr, vilket är lägre än budgeterade 67 mnkr. Förändringen mot budget beror på att flera större projekt påbörjas senare än vad som antogs i planeringen hösten 2024, vilket även påverkar tidpunkten för utrangering. Kostnaderna avser utrangering i samband med ombyggnation och underhåll.

Prognosen för räntekostnader är något lägre än budgeten, trots en högre genomsnittlig ränta. Detta förklaras av en lägre skuldnivå vid årets början.

Marknadsförutsättningarna och därmed värdeutvecklingen på bolagets fastighetsbestånd inklusive pågående projekt präglas av fortsatt stor osäkerhet. Värdering av beståndet och bedömning av eventuella nedskrivningar genomförs i samband med årsbokslutet.

Utfall tertial 2

Bolaget redovisar ett resultat efter finansnetto om 191 mnkr, vilket är 37 mnkr högre än motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen förklaras främst av ökade intäkter till följd av genomförda hyresförhandlingar samt helårseffekter från inflyttade lägenheter i nyproduktionsprojekt under 2024.

Fastighetskostnaderna har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av högre driftskostnader samt ökade taxor och avgifter för media. Även resultatfört underhåll ligger på en högre nivå. De ökade driftkostnaderna beror främst på nya och mer omfattande driftsavtal som infördes under hösten 2024. Avtalen syftar till en mer proaktiv förvaltning, vilket på sikt förväntas minska akuta reparationskostnader.

Personalkostnader och administrativa kostnader har ökat jämfört med föregående år, framför allt på grund av lägre interndebitering i fastighetsprojekt, till följd av färre nyproduktionsprojekt i genomförandefas.

Avskrivningarna har ökat till följd av färdigställda nyproduktionsprojekt, investeringar i befintligt bestånd samt aktivering av inventarier. Finansnettot har en lägre kostnad än föregående år, vilket förklaras av en lägre genomsnittlig ränta.

Investeringar

Prognosen för bolagets investeringsvolym uppgår till 930 mnkr, vilket är 120 mnkr lägre än budgeterad investeringsvolym. Avvikelsen förklaras främst av förändring av planerad upparbetning mellan åren 2025 och 2026 för projektet Karlsö/Skällö (f.d. Spjutsö). Projektet erhöll genomförandebeslut under tertial 1 2025 och förväntas påbörjas under fjärde kvartalet 2025.

Underhållsportföljen för det befintliga beståndet omfattar cirka 185 investeringsprojekt per augusti 2025. Under året har 55 investeringsprojekt startats och 38 avslutats. Större ombyggnationer pågår i fem fastigheter: total ombyggnad av Våktaren 37, klimatskalsåtgärder i Krällinge 1 och Hattsvampen 1, stambyte i Brandseglet 10 samt upprustning av förråd och skalskydd i Bjurö 1.

Projektportföljen för nyproduktion omfattade vid ingången av året 87 lägenheter i pågående produktion. Under året planeras ett projekt med 79 lägenheter att påbörjas. Projektportföljen för nyproduktion består av ca 3 733 lägenheter i tidigt skede (ej genomförandeskede), fördelade på 27 projekt. 11 av dessa projekt, ca 1 400 lägenheter, är Stockholmshus.

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

Nyproduktion	Prognos 2 2025	Budget 2025	Kommentar till avvikelse
Oldmästaren	113	110	Slutkostnadsprognosen är uppdaterad utifrån aktuellt kostnadsläge. Lönsamheten i projektet är i linje med genomförandebeslut.
Karlsö 5/ Skällö 1	30	158	Förskjutning av investeringsvolym mellan åren 2025/2026, ingen påverkan på slutkostnadsprognos. Genomförandebeslut har fattats under 2025. Planeras att påbörjas kvartal 4 2025.

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs	 Antal friställda lägenheter på grund av olaga andrahandsuthyrning Analys	162	150	
				 Under 2025 kommer vi fortsätta vårt arbete med riktade kontroller av folkbokföring samt verka för att styrka och polisanmäla ocker i högre utsträckning. I samverkan med socialtjänsten har vi tagit fram nya rutiner för att motverka utsattheten för de som berörs. Oriktiga hyresförhållanden, olovlig

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier är ett viktigt fokus för oss. Analys Arbetet med att hantera oriktiga hyresförhållanden har resulterat i att bolaget kunnat friställa lägenheter till bostadskön. Arbetet har bedrivits effektivt genom systemstöd samt dedikerad resurs.
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv				 Under 2025 kommer rutiner gällande orosanmälningar avseende våld i hemmet att ses över och vi kommer fortsätta genomförandet av etablerad utbildning för anställda på bolaget. Analys Bolaget har utifrån socialförvaltningens underlag tagit fram utbildande information och material för alla anställda. Materialet kommer att kommuniceras brett under hösten och extra kommunikationsinsatser planeras till Orange day i november. Hittills har delar av förvaltningspersonalen fått ta del av framtaget material.
				 Verka för att intensifiera det vräkningsförebyggande arbetet genom närmare samarbeten inom Stockholms stad. En nollvision avseende vräkningar av barnfamiljer finns etablerad. Analys Vårt vräkningsförebyggande arbete innebär att bolaget fokuserar på att identifiera sena betalare

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				för att i ett tidigt skede kunna stötta dem. Arbetet genomförs i nära samarbete med socialtjänsten i aktuell stadsdel.

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

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

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

Tillgänglighet

Tillgänglighet är integrerat i våra arbetssätt för att säkra efterlevnad av såväl lagkrav som egna krav i bygg-, mark och installationsstandarder. Framtagna anvisningar utgör stöd i planering och genomförande samtidigt som de möjliggör uppföljning och utvärdering av att vi följer gällande lagkrav.

Nyproducerade lägenheter följer lagkrav och standarder för att vara tillgänglighetsanpassade. Det förekommer dock att gemensamma utrymmen som exempelvis soprum ligger i närliggande befintliga fastigheter, vilket kan innebära att dessa inte är fullt ut framkomliga.

Utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 har bolaget under tertialet säkerställt att interna rutiner omhändertar programmets krav. Utpekad expertis på området säkerställer följsamhet till såväl programmet som till gällande byggregler i form av konsultation och/eller uppföljning. Avvikelse från tillgänglighetskrav ska dokumenteras.

Bolaget har inventerat och tillgänglighetsmarkerat samtliga fastigheter i beståndet vilket innebär att informationen finns synlig hos Bostadsförmedlingen vid annonsering av lediga lägenheter. Informationen underlättar även för äldre att söka anpassade bostäder och på så sätt frigörs deras nuvarande bostäder för andra i bostadskön. Tertialets utfall visar att 44 procent av våra lägenheter som annonseras hos Bostadsförmedlingen är tillgänglighetsmarkerade, vilket innebär att vi överträffar årsmålet på 18 procent.

Vi har samverkan med funktionshinderrådet och träffas kontinuerligt tillsammans med systerbolagen och Bostadsförmedlingen. Mötena ger oss värdefull kunskap om olika målgruppers behov. Senare i höst kommer rådet medlemmar att besöka ett av våra ombyggda kontor i syfte att utvärdera lokalernas tillgänglighet.

Samtliga av bolagets kontor är nu ombyggda och sist ut var kontoret i Hammarby Sjöstan. Ombyggnationerna har lett till förstärkt tillgänglighet och att nya lagkrav på området följs.

En viktig del av tillgänglighetsarbetet sker inom ramen för vår kommunikation och när vår externa webbplats gjordes om för något år sedan gjordes förändringar med syfte att öka tillgängligheten. Idag är många av våra tjänster digitala (t.ex. bokning av tvättstuga, felanmälan, tidsbokning) vilket underlättar tillgängligheten. Vår kundservice hjälper de kunder som önskar stöd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	 Antal tillhandahållna Bostad Först-lägenheter Analys Vi bidrar med lägenheter till Bostad Först utifrån efterfrågan. Vi öronmärker även lämpliga lägenheter till Bostadsförmedlingen. Lägenheterna förmedlas via Bostadsförmedlingen.	15	21	
	  Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter Analys Vi bidrar med försöks- och träningslägenheter utifrån efterfrågan från stadsdelar och socialförvaltningen. Vi öronmärker även lämpliga lägenheter till Bostadsförmedlingen. Lägenheterna förmedlas via Bostadsförmedlingen.	65	124	 Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen. Vi bidrar till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta i enlighet med efterfrågan. Analys Vi bidrar löpande med lägenheter till FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden i enlighet med Bostadsförmedlingens efterfrågan.
	 Antal tillhandahållna SHIS-lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden Analys SHIS har just nu pausat sina önskemål/förfrågningar om lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden	0	21	

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				▶ Projekt pågår för utveckling av Tensta, kallat Övre Tensta. Vi genomför upprustning av befintligt bestånd i kombination med nyproducerade lägenheter. Programarbete för nya markanvisningar inom projektområdet pågår. Boendedialog om utformning skall genomföras. Analys Bolaget har erhållit markanvisning för den s.k. Bensinmackstomten i Tensta och fortsatt planering pågår. Boendedialoger och informationsmöten med boende har genomförts och med fokus på frågor som trivsel, gemenskap och trygghet.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi				▶ När en lokal blir vakant utvärderar vi om den är lämplig för tillfällig upplåtelse till civilsamhället och/eller kulturlivet. Analys Vi har ett nära samarbete med såväl civilsamhället som kulturförvaltningen och under hösten kommer en ateljéförening flytta in i en lokal i Gubbängen. Under tertialet har projekteringsarbetet fortsatt av den lokal i Högdalen som idrottsförvaltningen planerar för aktiviteter för funktionsnedsatta barn och ungdomar.
 Verka för en god rörlighet inom det egna				▶ I samarbete med AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				kommer vi att lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbete ska ske med utgångspunkt i AB Svenska Bostäders pilotprojekt och syftar till att utreda hur vi kan utveckla arbetet i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag. Analys Bolaget fördelar lägenheter till interna kön både i befintligt bestånd och i nyproduktion. Lägenheter som är inventerade som tillgängliga för nedsatt rörelseförmåga översänds med till Bostadsförmedlingen med tillgänglighetsinformation för att underlätta för äldre att söka anpassade bostäder och på så sätt frigörs deras nuvarande bostäder för andra i bostadskön. Informationskampanjer har tidigare i år genomförts tillsammans med systerbolagen och Bostadsförmedlingen vilket resulterat att ytterligare 700 personer har aktiverat sin kötid i den interna byteskön Samverkan pågår mellan systerbolagen kring ägardirektivet att utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg.

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

Familjebostäder stödjer lokala föreningslivet för att stärka den sociala hållbarheten och stärka trivseln och tryggheten samt öka stoltheten för våra bostadsområden. Vi erbjuder också meningsfulla sommaraktiviteter i samverkan med systerbolagen och i samarbete med idrotts- och kulturföreningar för en hållbar samhällsutveckling. Under sommaren 2025 har cirka 2000 barn och ungdomar deltagit i olika aktiviteter. Läs mer här: <https://sommaraktiviteter.se/>

Under tertialet har vi ingått ett nytt samarbete som innebär att vi under hösten kommer att erbjuda boende i Drevvikshöjden gemensam träning i det egna kvarteret under ledning av en instruktör. Träningen är gratis för våra hyresgäster och syftar till att stärka sammanhållningen och tryggheten i området, samtidigt som vi vill minska stillasittande och motverka ensamhet.

Familjebostäder har i dagsläget 32 kulturverksamheter som hyresgäster, vilket är en ökning med fem stycken sedan första tertialet. Några av våra hyresgäster är bland annat Årsta Folkets hus, Rinkeby Folkets hus, kulturförvaltningens verksamheter och ett flertal fristående konstnärer. När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Utöver detta har vi ett flertal kontor och lager som hyrs ut till konstnärer.

De lokaler som kan tillhandahållas är inom bolagets kommersiella bestånd och hyrorna sätts marknadsmässigt. Bolaget gör dock en bedömning i varje enskilt fall om det finns andra samhällsnyttiga aspekter som ska vägas in.

Familjebostäder bidrar idag med sex stycken ateljébostäder som hyrs ut genom stadens konstnärskö.

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

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

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

Bolaget ska vara fossilbränsleffritt senast år 2030. Klimatbudgeten och arbetet enligt klimathandlingsplanen är viktiga verktyg för att uppnå detta. Stadens klimatinvesteringar för att minska utsläppen och för klimatanpassning ska öka genom egna investeringsmedel och genom ett ökat nyttjande av statliga medel och extern finansiering.

För att minska klimatpåverkan i ombyggnadsprojekt har vi tagit fram beräkningsanvisningar som tydliggör vilka åtgärder vi behöver vidta för att klara målet. Klimatkrav enligt en s.k. reduktionstrappa till 2030 inklusive anvisningar har beslutats och vårt klimatavtryck ska halveras jämfört med utgångsläget.

Bolagets egna återbrukshubb tar emot material från nyproduktions- och ombyggnadsprojekt och under tertialet har material som diskbänkar, spisar, fläktar och vitvaror levererats från Ratten 4. Via återbrukshubben cirkulerar vi material till vår förvaltningsorganisation. Ett digitalt lagersaldosystem effektiviserar arbetet och gör att återbrukshubben används mer. Under perioden januari-augusti har bolaget minskat sina CO₂-utsläpp med 3250 kg samtidigt som vi sparat cirka 145 000 sek. Målet år 2025 är att minska CO₂-utsläppen via återbrukshubben med 4600 kg.

Under mandatperioden ska energianvändningen i stadens fastigheter och verksamheter minska med minst

10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning och energieffektiviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation. En plan ska tas fram för energieffektivisering av fastigheter och verksamheter med hög elanvändning. Staden ska även ta fram en plan hur energianvändningen kan minska generellt, särskilt under de timmar då efterfrågan är som högst. Bolagets solelproduktion uppgår till 966 855 kWh /R 12 och målet är att uppnå 1 500 000 kWh till 2030. Motsvarande 5% av bolagets elbehov ska produceras av solceller.

Genom en effektiv driftoptimering och energirelaterat underhåll minskar vi bolagets energianvändning. Vi arbetar fokuserat med att minska vår energiförbrukning både i driften av befintligt fastighetsbestånd och ny- och ombyggnation.

Familjebostäder har minskat sin energiförbrukning med 3,3 procent till 95,2 kWh/kvm och bedömningen är att vi kommer nå årsmålet på 95,7 kWh/kvm.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar				 Vi bevakar frågan kring ny vindkraftsel i samband med nytt elavtal genom Serviceförvaltningen. Alla våra nyproducerade fastigheter har solceller eller annan typ av förnybar elproduktion som standard. Även i det befintliga beståndet har solceller installerats och vi fortsätter installationen där det finns rätt förutsättningar. Analys Bolaget arbetar med att öka andelen producerad solel genom att bl.a. uppdatera kommunikationsenheter i syfte att säkra funktionalitet i befintliga solceller. Vindkraftsfrågan hanteras av Stockholm Stadshus AB.
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade				 Bolaget har tagit beslut om ett klimatmål och infört aktiviteter inom samtliga delområden som omfattas av klimatstrategin, men sikte på halvering till 2030, jämfört med 2023. Samtliga enheter och avdelningar berörs i olika omfattning, och Miljöenheten samordnar målstyrningen. Bolaget kommer under 2025 att fortsätta påbörjat arbete med att klimatbedöma fler delar av vår verksamhet,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				exempelvis hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU) samt tillval. Analys Anvisning för klimatberäkning ombyggnad klart, och faktiska utsläpp kan redovisas för ombyggnadsprojekt (> 10 milj. kr.). Reduktionstrappa utifrån baseline beslutad för att halvera klimatpåverkan till år 2030 för ombyggnadsprojekt. Målnivåer för reduktion utgår för tänkt byggslovsår.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				 Genom ett systematiskt arbete med behovsplanering av underhåll- och ombyggnadsåtgärder värnar vi antikvariska bedömningar vi utseendepåverkande åtgärder. Vår utgångspunkt är att utifrån principen om varsam renovering säkerställa byggnadens värde och tekniska standard samt att öka kundnöjdheten och generera en mer kostnadseffektiv förvaltning. Vårt arbetssätt tydliggör hur vi beaktar fastighetsvärden, miljö samt hur vi ger våra hyresgäster inflytande. Analys Styrelsen beslutade i våras om en underhållspolicy, vilken ligger som grund för den underhålls- och ombyggnadsstrategi som är under framtagande. Arbetet kommer att pågå året ut och berör flera avdelningar, enheter samt processer på bolaget.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Inventering/utredning pågår. Primärt på fastigheter som har värmepumpar och som har störst elbehov för att utnyttja systemsynnergier och säkerställa lönsamhet.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys		100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys			
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys		100 %	
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys Arbete pågår med att ytterligare utveckla kravställning för ökad cirkularitet vid upphandling. Årsmålet kommer troligtvis bli svårt att nå.		66 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Bedömningen är att årsmålet inte kommer att nås fullt ut. Utfallet		1 451 MWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	omfattar numera enbart el som produceras av solceller.			
	  Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys	0	350 kg CO2e per m2 BTA	
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys		108,2 kWh/m2	
	  Köpt energi i stadens organisation Analys		230 GWh	
	  Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys		20 kg per m2 BTA	
	  Relativ energianvändning Analys		108 (kWh/enhet)	
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholms hem ta fram egna underhållspolicyer som syftar till varsam renovering med utgångspunkt i det nya miljöprogrammet och nya klimathandlingsplanen Analys Styrelsen antog tidigare i år en underhållspolicy som bl.a. syftar till att säkerställa att bolaget arbetar för en hållbar och långsiktig förvaltning med varsam renovering och med utgångspunkt från

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				såväl miljöprogram som klimathandlingsplan. Samarbete har skett mellan bolagen.
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem verka för utökade möjligheter för sina hyresgäster att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt Analys Bolaget har en strategi för parkering- och mobilitet. I vår nyproduktion (ca 1700 lägenheter) har hyresgästerna möjlighet att nyttja olika typer av mobilitetslösningar, som t.ex. bil- och cykelpool, cykelverkstad och cykeltvätt. I pågående ombyggnadsprojekt i Tensta kommer bolaget att se över möjligheterna att inrätta en form av återbrukshubb/verkstad för att möjliggöra för hyresgästerna att byta, reparera eller låna material. Frågan om form för samarbete med systerbolagen kommer att lyftas under hösten.
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget deltog i ett första styrgruppsmöte innan sommaren. Digitala systemet BEAst prövas av olika aktörer i Stockholm.
				  Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk Analys En intern arbetsgrupp har tagit fram ett förslag på kravformuleringar avseende klimat- och cirkularitet vid upphandling "Bonusvitesmodell". Arbetet bedrivs i samverkan med andra aktörer i staden.
				  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Bolaget deltar i detta arbete.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Med utgångspunkt från stadens handlingsplan för biologisk mångfald har bolaget en handlingsplan med konkreta aktiviteter och åtgärder. Planen omfattar såväl det befintliga beståndet som nybyggnation.

Bolaget har upphandlat trädinventering för att få underlag till arbetet med ökad krontäckningsgrad i områden som är riskområden för värmestress. Trädinventeringen pågår och ska vara klar under hösten.

Åtgärder för att hantera riskfastigheter avseende skyfall pågår enligt plan. Utifrån utredningen av övertemperatur som genomfördes 2024 ska rekommendationer tas fram och förmedlas till våra hyresgäster. Att informera de boende om hur användningen av vädring i kombination med solskydd, mellanliggande persienner alternativt solfilm, kan minska höga inomhustemperaturer under varma dagar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd, där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder				 Familjebostäders handlingsplan för biologisk mångfald kommer under året att kommuniceras ut till bolagets markingenjörer samt kompletteras med specifika aktiviteter/åtgärder som syftar till att främja grönska och biologiskt mångfald. Exempel på aktiviteter som planeras är trädplantering och planteringsförbättringar. Analys Bolagets handlingsplan för biologisk mångfald har kommunicerats till berörda på bolaget och aktiviteter som stödjer planen har tydliggjorts.
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem kartlägga var de kan plantera fler träd för att öka krontäckningsgraden i de områden som riskerar att drabbas av värmeöffekter och där människor vistas

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Bolaget deltar i den samverkansgrupp som Svenska Bostäder sammankallar till. Under tertialet har trädinventering upphandlats och arbetet ska genomföras under hösten 2025. Resultatet kommer sedan att ligga som underlag för plantering av fler träd.
				 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall Analys Bolaget medverkar i arbetet.

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



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

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

Bolagets satsning på ökad laddinfrastruktur pågår och totalt är fem pilotprojekt i drift med sammanlagt 109 installerade laddpunkter. Dessa laddpunkter är tillgängliga för 379 hyresgäster i och med att tillståndsparkering införts på samtliga anläggningar. Av dessa har 27 hyresgäster hittills haft behov av att nyttja laddinfrastrukturen. 43 procent av våra hyresgäster känner till möjligheten att få tillgång till en laddstolpe.

Under perioden 2025–2026 planeras installation av cirka 170 laddpunkter på 10 fastigheter. Även här införs tillståndsparkering parallellt, vilket ger cirka 535 hyresgäster möjlighet att ladda sina fordon i anslutning till dessa anläggningar.

Planerad laddinfrastruktur i garage i Tensta (Uppinge 1) har skjutits fram medan projektet i Rinkeby (Tullkvarnen 1) utgår permanent.

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I förbereda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				 Vi har en kommunikationsplan för att säkerställa en aktiv kommunikation till de hyresgäster som berörs under de olika faser som utrustning av laddmöjligheter sker. Hyresgäster ska informeras via såväl breda digitala utskick, trapphusinformation och webbplats. En kommunikatör ingår i den tillsatta projektgruppen för att säkra hyresgästnära kommunikation i alla befintliga kanaler. Analys Ytterligare två projekt förbereds under 2025, vilket ger totalt åtta projekt. Berörda hyresgäster har fått information postalt, via e-post och Mina sidor. Ytterligare information går ut till samtliga hyresgäster i september. 43 procent av våra hyresgäster känner till möjligheten att få tillgång till en laddstolpe.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av				 Bolaget har ett pågående arbete med ägardirektivet om

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
parkeringsplatserna har laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även har tillgång till laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras				laddinfrastruktur. En affärsmodell och en parkeringsstrategi är framtagna och godkänd av företagsledningen. Implementering (med piloter) pågår enligt plan och dessa kommer att utvärderas under året. Vi kommer att starta ytterligare två pilotprojekt där både laddinfrastruktur och tillståndsparkering införs. Därtill förbereds ombyggnationen av ett garage i Rinkeby. Ambitionen är att prioritera installationer i garage under 2025 samt att undersöka möjligheten att installera publika laddpunkter på två adresser. Analys Arbetet löper på enligt plan och totalt fem pilotprojekt i drift med sammanlagt 109 installerade laddpunkter. Dessa laddpunkter är tillgängliga för 379 hyresgäster och 27 hyresgäster har hittills haft behov av att nyttja laddinfrastrukturen.
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms				 Vi har uppnått målet för 2026 i innerstaden. Eftersom resterande garage hyrs av Stockholms Stads Parkering AB (SPAB) kommer vi att avvakta resultatet av den pågående utredningen innan vi tar fram en detaljerad plan för installation av laddinfrastruktur i innerstaden. Analys Bolaget har sedan flera år tillbaka ett pågående arbete med ägardirektivet om laddinfrastruktur.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Brandförsvar så att de brandrisker som kan uppstå minimeras				Arbetet sker i projektform med en etablerad styrgrupp. Vi deltar i utredningen om aktuella ägardirektiv och följer stadens utvärdering gällande laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet.
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys Arbetet med att utöka antalet parkeringsplatser med laddinfrastruktur pågår. Bedömningen är dock att årsmålet kommer vara svårt att nå fullt ut.		30 %	
				 Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera och uppdatera befintliga överenskommelser avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar. Utvärdering och uppdatering ska ske med utgångspunkt i aktuella ägardirektiv kring utbyggnad av laddinfrastruktur och för att säkerställa affärsmässiga principer för bolagen Analys Bolaget kommer att delta i arbetet.
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med kommunstyrelsen, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utvärdera, och i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				förekommande fall föreslå förändringar i, bolagens ägardirektiv gällande arbetet med laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet givet bolagens planerade investeringsvolym, underhållsbehov och nyproduktionsmål samt mål och åtgärder i enlighet med miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och bolagens klimathandlingsplaner Analys Bostadsbolagen har bedrivit ett utvecklingsprojekt under tertiäl 1, vilket har presenterats vidare. Faktaunderlag finns framtaget som ska spegla flera perspektiv.
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal Analys Bolaget har deltagit i det pågående arbetet.

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



Bolagets arbete med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i byggprojekt och i förvaltning pågår kontinuerligt. Inom ramen för upphandlingar ställer vi kemikaliekrav och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Uppföljning av Byggvarubedömningen har genomförts i samtliga aktuella projekt för 2024 och Kraftcentralen 1 slutredovisades 2025 med resultat 96 % giftfritt, jämfört målet om 97 % giftfritt. En tredjedel av produkterna som omfattas av målet, som identifierades på rond, var inte kontrollerade och registrerade i Byggvarubedömningen innan användning. Detta innebär risk för att

byggvaror med farliga ämnen byggs in i våra fastigheter.

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall				 Bolaget deltar i stadens gemensamma arbetsgrupp för utarbetande av metod för krav på minskning samt uppföljning av byggavfall. Analys Beräkningsrutiner för byggavfall är klara och har arbetats fram gemensamt i arbetsgruppen. Ratten 4 mellanlagrar material för att motverka att material slängs och för att möjliggöra återbruk i projektet och andra projekt.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Ingen nyproduktion kommer att färdigställas under året. Ombyggnadsprojektet Våktaren blir klart under 2025 och projektet uppfyller ställda krav.		100 %	

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

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

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

Bolaget uppvisar en finansiellt stabil verksamhet och en helårsprognos som visar att det ekonomiska resultatmålet för 2025 förväntas överträffas.

Bolaget har fortsatt fokus på att optimera kassaflödet från den löpande verksamheten, vilket skapar möjlighet till en fortsatt hög investeringstakt i befintligt bestånd. Löpande genomförs enligt plan hållbara och nödvändiga investeringar för att säkerställa funktionalitet, upprätthålla våra fastighetsvärden och förbättra livskvaliteten för våra hyresgäster. Behov finns att uppgradera och effektivisera fastigheterna för att skapa mer hållbara och lönsamma boendemiljöer. Ekonomiskt utmanas dock dessa investeringar av kraftigt stigande priser på främst el, värme, vatten och avfall. Renoveringar som kan förbättra driftnettot och minska klimatpåverkan prioriteras men prisökningar överstiger i många fall den besparing vi kan göra i samband med renoveringar och nyinstallationer.

Arbetet med att stärka den finansiella styrningen pågår kontinuerligt. Utvecklingsarbete bedrivs för att minska antalet dagar som en lägenhet står tom mellan två uthyrningar för att minska den ekonomiska vakansen och optimera bolagets intäkter. Under året har antalet tomställda dagar minskat med drygt 30%. En ny ekonomimodell för bättre kostnadsstyrning och uppföljning tillsammans med ett nytt inköpssystem för bättre och enklare avtalsuppföljning kommer att färdigställas under hösten och implementeras i början på 2026.

Sammanfattningsvis, genom strategiska investeringar och en effektiv drift – och resursanvändning skapar vi en stabil grund för framtida investeringar, långsiktigt hållbara fastigheter och en bibehållen lönsamhet för bolaget.

Extern finansiering

Bolaget har innan sommaren fått tillgång till bidragsportalen vilket skapar än bättre förutsättningar att identifiera och söka relevanta bidrag. Nya rutiner utifrån verktyget kommer att upparbetas under hösten.

Under året har bolaget sökt investeringsstöd för 1,6 msek via Klimatklivet för implementering av laddinfrastruktur. Besked om stöd beviljas har ännu inte erhållits. Därutöver har bolaget gått in som partner i ett forskningsprojekt för bevarande av stadens tallar. I Stockholms stads Handlingsplan för biologisk mångfald (2020) beskrivs att stadens miljöer med gamla tallar utgör en strategiskt viktig naturkvalitet. Projektet ska studera och utveckla metoder för förnyring och skötsel av stadslandskapets tallar samt medvetandegöra och sprida information om deras värden, hot och behov av skydd. Det övergripande målet med projektet är att det ska bidra till att stadslandskapets tallar och tallmiljöer långsiktigt kan bevaras och utvecklas. Totalt sökt belopp för hela projektet är 1860tkr.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal				 Under 2025 kommer Familjebostäder att se över konsultbeståndet i syfte att identifiera och analysera om rimlighet i omfattning av konsultanvändning Analys Bolaget har under året gjort en inventering av antal anlitade konsulter och vilken typ av tjänst de utför. I framtiden rutin beskrivs hur uppföljning ska och HR säkerställer att så sker. Rutinen syftar också till att vi ska fatta genomtänkt finansiellt beslut i anlitandet av konsulter samt till att säkerställa att vi hanterar konsulterna korrekt enligt uppdateringar uthyrningslagen.
 Arbeta för att öka extern finansiering				 Under året kommer vi att omvärldsbevaka möjligheterna till extern finansiering samt samarbeta med berörda inom staden. Analys Bolaget deltar i arbetet med handlingsplan för ökad extern finansiering som startades i juni och pågår året ut. Bidragsportalen, som tillhandahålls av SLK, medför möjligheter till nya och förenklade arbetssätt. Under hösten kommer bolaget därav att uppdatera Rutin för utredning och beslut om extern finansiering.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				 Under året kommer vi att omvärldsbevaka möjligheterna till extern finansiering samt samarbeta med berörda inom staden. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				I beslutsunderlag för verksamhetsprojekt finns sedan i våras en obligatorisk punkt att beskriva om möjligheter till extern finansiering finns samt hur dessa ska hanteras.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		4,9 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys	100 %	100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	-11,43 %	1 050 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		2,5 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys		850	
	  Driftnetto/kvm Analys		815	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	191	170	
				  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafikinämnden, utbildningsnämnden,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				äldrenämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer Analys Bolaget har deltagit i den referensgrupp i staden som tagits fram med syfte att öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer.
				 Stockholm Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal såväl som driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer Analys Arbetet pågår tillsammans med systerbolagen och Stockholm Parkering. Under våren och sommaren har en rad möten genomförs och arbetet följer beslutad plan.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Familjebostäders insatser gör att långtidsarbetslösa får möjlighet till sysselsättning och värdefull arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter på arbetsmarknaden. Genom ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har vi hittills under året erbjudit fem personer arbete hos oss (Stockholmsjobb). Två av dessa anställningar är serviceassistenter, som har en anställning på 12 månader. Långsiktigheten är positiv för den enskilde och i enlighet med riktlinjerna för serviceassistenter.

Under sommaren har tagit emot totalt 105 feriejobbare i åldrarna 16-19 år. Ungdomarna, som varit anställda via Stockholms stad, och har främst arbetat med städning och skötsel utomhus, så enklare målning- och reparationsjobb runt om på våra förvaltningsteam samt på våra kontor.

Totalt i år har vi hittills i år tagit emot 115 ungdomar och ytterligare mottagande planeras till höstlovet för en specifik insats i Rinkeby. De ungdomar som arbetar hos oss på andra lov än sommarlovet anställer vi själva.

Inom ramen för våra upphandlingar ställer vi krav på socialt ansvarstagande hos våra leverantörer. Detta handlar vanligen om att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar. Detta hanteras och följs upp av Arbetsmarknadsförvaltningen. Under våren har vi haft kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen i syfte att utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar ytterligare.

Stadens näringslivspolicy tydliggör framförallt det ansvar vi har kopplat till främjande av nyföretagande och entreprenörskap, med fokus på ytterstadsstadsdelarna och en god service, effektivitet och rättssäkerhet i kontakten med företag och entreprenörer. Bolaget arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv i byggprojektens tidiga skeden för att projektera och bygga ändamålsenliga lokaler som bidrar till områdets utveckling och främjar näringslivets tillväxt.

Under våren har arbete pågått med att ta fram åtgärder utifrån den lokalhyresgästenkät som skickades ut i slutet av 2024. Som exempel behöver bolaget utveckla informationen till våra lokalhyresgäster samt tydliggöra ansvarsfördelning (gränsdragningslista) för respektive lokal. Målet är att vid nästa mätning höja såväl serviceindex som produktindex, som vid föregående års mätning landade på 77,4 samt 72,4%.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				 Under året kommer en tvärfunktionell grupp kartlägga och analysera om och hur vi kan utveckla vårt befintliga arbete med målet att fler personer ska få en ingång på arbetsmarknaden. Analys Bolaget ser över bolagets möjlighet att ta emot ytterligare Stockholmsjobbare.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom				 Vi kommer under året att se över hur vi kan utveckla vårt befintliga arbete med sociala krav i upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
sociala krav i stadens upphandlingar				Analys Under hösten kommer bolaget att starta upp ett arbete för att analysera hur vi kan utveckla vårt arbete med sociala krav i upphandlingar. Under våren har dialog första med Arbetsmarknadsförvaltningen.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	115	105 st.	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Av de befintliga stockholmsjobb som vi har tillhandahållit är två serviceassistenter med längre uppdrag (1 plus 1 år). Rekrytering av ytterligare Stockholmsjobb i Rinkeby pågår.	5	7 st.	

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



Fler hyresrätter

Genom Stockholmshusen kan vi öka takten i bostadsbyggandet och samtidigt bygga kostnadseffektiva hyresrätter. Arbetet sker i nära samverkan med stadens bostadsbolag och exploaterings- och stadsbyggnadskontoret. Erfarenheter från färdigställda projekt analyseras för att vidareutveckla konceptet.

Arbetet med att planera för nya Stockholmshus i Fagersjö (Ejdervägen/Gräsandsvägen) har pågått under tertialet och underlag till förutsättningar vad gäller t.ex. mobilitetslösningar och buller för detaljplanen har levererats till staden. Vi har även upphandlat en totalentreprenör och samarbetet kommer att starta upp inom kort. Tidigare i projektet genomfördes målgruppsanalyser som visar att behov finns av såväl mindre som större lägenheter i området för att öka möjligheten för unga att flytta hemifrån och för att minska trångboddheten för de som har större familjer. Mot bakgrund av detta kommer merparten av lägenheterna att vara 4:or men även 2:or.

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

Bostäder för alla

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

Bostadsförmedlingen. Våra insatser gör att stockholmarna får möjlighet till en egen bostad.

Vårt vräkningsförebyggande arbete sker i nära samverkan med såväl hyresgästen som med aktuell stadsdel för att vi tillsammans ska kunna stötta hyresgäster som hamnar i en svår situation. Vi lägger stor vikt i att identifiera de hyresgäster som inte betalar sin hyra i ett tidigt skede vilket möjliggör rätt insatser och stöd från såväl oss som från andra aktörer.

Tillsammans med våra systerbolag och Bostadsförmedlingen arbetar vi för att underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån aktuell familjesituation. Den interna kön är ett sätt att anpassa sitt boende efter rådande behov och för att öka kunskapen om interna kön hade vi tidigare år en gemensam informationskampanj tillsammans med systerbolagen. Under kampanjperiodens två veckor registrerade sig 776 hyresgäster i internkön, det är nästan lika många registreringar som under hela 2024.

En sammanhållen stad

Bolaget har ett flertal bostäder i såväl Järva som i Farsta och Rågsved, som av staden är utpekade fokusområden. Vårt fokus i områdena har funnits Bolaget har sedan flera år haft ett särskilt fokus på bland annat dessa områden och har ett nära samarbete med verksamheter inom staden. Vi samordnar insatser för att utveckla den sociala hållbarheten genom olika typer av trygghetsskapande insatser, men också genom att möjliggöra för de boende att påverka sin boendemiljö. Samarbetet innefattar även andra aktörer som t.ex. fastighetsägarföreningar och polisen. Vi har startat interna forum där vi samlar olika kompetenser och funktioner vilket gör att vi får en samlad bild över status och behov ner på adressnivå, vilket möjliggör samordnade insatser som ger effekt på tryggheten i de aktuella områdena.

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

För några år sedan brann tvättstugan ner i Rinkeby och bolaget planerar nu för fyra nya. En stor tvättstuga kommer att byggas mitt på Rinkebystråket med plats för social samvaro. Därtill byggs tre mindre tvättstugor. Boende i området har fått vara med och komma med synpunkter och förslag i planeringen av de nya tvättstugorna. Dialoger och samtal med hyresgäster i såväl det dagliga arbetet som i särskilda forum genererar goda relationer som i sin tur har positiva effekter på området. Just nu planerar vi även för gårdsträffar med hyresgäster i Rinkeby under hösten.

Efter sommaren har bolaget fattat beslut om ytterligare trygghetspaket i Rinkeby, vilket vi vet har en effekt på den upplevda tryggheten. I övrigt är insatser som råttbekämpning, rena och snygga boendemiljöer och utemiljön viktigt och detta arbetar vi med löpande i den dagliga förvaltningen.

Via vårt etablerade samarbete med civilsamhället i såväl Järva som i söderort möjliggör vi en aktiv fritid för barn och unga, vilket minskar risken för att de dras in i kriminalitet. Under tertialet barn och unga runt om i Stockholm deltagit i olika sommaraktiviteter som vi är med och möjliggör genom ekonomisk stöttning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för				 Bolaget undersöker alternativa boende- och kontraktsformer inom ramen för gällande lagstiftning i nyproducerade lägenheter. Ackvisition för studentbostäder utreds i området nära

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
studenter som för andra hyresgäster				universitet och högskolor där efterfrågan är som störst. Analys Detaljplanearbetet för projekt Länsmannen fortgår.
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas				 Vi fortsätter aktivt att söka markanvisningar för kollektivhus i utvalda områden. Bolaget avser att pröva modellen kollektivhus inom projektet Stockholmshusen i syfte att utveckla projektformen. Analys Bolaget har under tertialet inte erhållit några markanvisningar för kollektivhus.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt				 Under året fortsätter vi att arbeta med Fokus Järva. Insatser sker i nära samarbete med lokala hyresgästföreningar, andra fastighetsägare, fastighetsägarföreningen i Järva samt stadsdelen. Vi medverkar även i samverkansgruppen för "Otrygga brottsutsatta platser". Analys Familjebostäder tar ett helhetsgrepp i övre Tensta och rustar upp fastigheterna Hämringe och Krällinge. Nya hyresrätter ska även byggas vid Krällingegränd och bostadsrätter där en bensinstation ligger idag. Projektet ingår i Familjebostäders arbete med Fokus Järva. Syftet är att bl.a. att öka tryggheten. Bolaget samarbetar med lokala hyresgästföreningar, andra fastighetsägare, Fastighetsägarföreningen i Järva samt stadsdelen (Fokus Järva). Vi medverkar även i samverkansgruppen för "Otrygga brottsutsatta platser" vilket ligger inom ramen för samverkansöverenskommelsen (SÖK) mellan polisen och staden. Internt arbete pågår om vi kan konceptualisera arbetsmetoderna i Järva i fler områden (med särskilt fokus på

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				prioriterade områden i söderort) med likvärdiga förutsättningar.
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprusning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper				 Inventering av planerade ombyggnationer i områden med konstaterad trångboddhet genomförs. Möjligheter att tillskapa större lägenheter utreds i varje projekt. Analys I projektet Tensta 4:11 har stora lägenheter prioriterats. I Kvarnberget 2 i Rinkeby kommer ombyggnationen att resultera i tillkomst av större lägenheter än ursprungsfördelningen. Upphandling för genomförande pågår
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				 Vi kommer fortsätta att utveckla samverkan och samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar. Analys Det pågår fortsatt ett intensivt arbete inom ramen för stadens markgrupp med ett mål om 2000 markanvisade lägenheter för allmännyttan år 2025.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030				 Samtliga projektidéer och markanvisningar utreds alltid av bolaget inom ramen för Stockholmshuskonceptet. Analys Vi arbetar fortsatt med ackquisition inom bolagets kärnområden, vilket innebär att vi verkar för att få till effektiva detaljplaner för att kunna produktionsstarta inom mandatperioden. Arbetet sker i samplanering med systerbolagen och då främst genom Stockholmshusen.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som				 Vi kommer att inventera bolagets projektportfölj för att identifiera tänkbara projekt. Analys Dialog och diskussion pågår med Micasa kring identifierade projekt och fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys	0	0	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys	4 400	4 400	
				 Vi kommer att fortsätta vår aktiva ackquisition inom bolagets kärnområden. Därtill verkar vi för effektiva detaljplaner för att produktionsstarta inom mandatperioden i samplanering med systerbolagen främst genom Stockholmshusen Analys Under tertialet har inga ansökningar om markanvisningar skickats in och inga markanvisningar har erhållits från tidigare ansökningar. Stadens förvaltningar och bolag arbetar tillsammans för att få markanvisningar inom ramen för budget 2025, vilket motsvarar 2000 lägenheter för allmännyttan
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				 Vi kommer att fortsätta utveckla vår samverkan och samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar. Analys Arbete pågår och vi har en nära samverkan med andra aktörer inom staden.
	  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling Analys Av totalt 1150 inlämnade lägenheter till Bostadsförmedlingen var		20 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	505 st. tillgänglighetsmarkerade, vilket innebär 44 %. Samtliga lägenheter i Familjebostäders bestånd är inventerade utifrån tillgänglighet.			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys 79 lägenheter kommer att byggstarta i Karlsö/Skällö.	0	78	
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbete ska ske med utgångspunkt i AB Svenska Bostäders pilotprojekt och syfta till att utreda hur detta kan utökas i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag Analys Samverkan pågår och slutrapporten beräknas vara klar under hösten. Åtgärdsförslag, underlag och inriktningsbeslut diskuteras löpande. Fokus har hittills legat på hantering av familjelägenheter och efterfrågan i internkön samt gemensam kunskapsinhämtning utifrån Svenska Bostäders testbäddar.
				  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser i syfte att i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden skapa attraktiva byggrätter. I detta arbete ska bolagen också pröva möjligheten att utveckla byggrätter för bostadsrätter Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget har fått en markanvisning för 170 bostadsrätter i Krällingeområdet, Tensta och planarbetet har startat.
				  Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder utveckla gemensamma lösningar för övre Tensta som utgår från ett helhetsperspektiv på trafiklösningar, nyproduktion och social hållbarhet för att skapa en positiv förändring i området Analys Bolagets stadsutvecklingsprojekt Övre Tensta pågår med ombyggnad KV Krällinge, nyproduktion av hyresrätter Tensta 4:11 samt bostadsrätter i samma område.
				  Socialnämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en stadsövergripande tillämpningsanvisning för arbetet med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först Analys Samverkan kring direktivet pågår och arbetsgrupp samt styrgrupp är utsedda. Grupperna kommer att fortsätta sitt arbete under hösten.
				  Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder Analys Vi ställer oss positiva till samarbetet och kommer att delta i kommande arbete.

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

Årets medarbetarundersökning visar på ett fortsatt starkt index för ledarskap och årets resultat på 87 ligger i linje med föregående år. Bolaget har ett fortsatt högt AMI med ett samlat resultat på 84, vilket är en marginell sänkning jämfört med 2024, då resultatet var 85. Under våren arbetade grupper, enheter och avdelningar med sina resultat och tog fram aktiviteter och handlingsplaner utifrån resultaten

Vår värdegrund och syn på ledarskap utifrån en tillitsbaserad styrning är delar som bidrar till vårt höga resultat. Därtill erbjuder vi våra chefer återkommande kompetensutveckling i olika områden, exempelvis arbetsmiljö, förändringsledning och arbetsrätt.

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

På ledarforum samlas bolagets chefer och processledare för att gemensamt diskutera och resonera kring aktuella frågor. På Ledarforum som äger rum sex gånger per år samlas bolagets alla chefer för att gemensamt diskutera och resonera kring aktuella frågor. Syftet med forumet är att skapa förutsättningar för att leda och utveckla en processorienterad verksamhet mot gemensamma mål, dela information och öka kunskaps- och erfarenhetsutbytet stärka sammanhållningen mellan olika ledarroller och utveckla det bolagsgemensamma ledarskapet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				▶ Att minska risken för att medarbetare ska utsättas för hot och rasism är en del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Vi arbetar kontinuerligt med riskanalyser för att identifiera och åtgärda eventuella svagheter. Analys Alla riskbedömningar på samtliga avdelningar och enheter från 2024 har följts upp. Fokus i uppföljningarna har varit att säkerställa att röda risker (högrisk) har rutiner och handlingsplaner för att hantera dessa risker. Enligt vårt systematiska arbetsmiljöarbete sker uppföljning av riskbedömningar årligen.
				▶ Vi har rutiner gällande otillbörlig påverkan. Som nyanställd på bolaget får man information om gällande regler som en del av introduktionen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Under 2025 kommer vi att se över hur vi kan öka informationen om dessa frågor inom bolaget. Analys Rutiner för otillbörlig påverkan finns tillgängliga för samtliga på intranätet. Bolaget går årliga kommunikationsinsatser kopplat till ämnet. Under tertialet har bolaget deltagit på den föreläsning stadsledningskontoret bjöd in till gällande otillbörlig påverkan och under hösten kommer vi se över hur vi kan utveckla vårt interna arbete kring denna fråga.
	 Aktivt Medskapandeindex Analys	84	83	
	 Sjukfrånvaro Analys	4,5 %	5,6 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,32 %	2,6 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Stärkt beredskap

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

I den aktörsgemensamma sektorn ”Räddningstjänst och skydd för civilbefolkningen” har ett antal åtgärdsbehov identifierats inom ramen för en sektorsgemensam RSA. För bolagets del rör åtgärderna skyddsrummen och arbete pågår med att återställa dessa.

Bolaget har sedan tidigare redovisat sin tänkta krigsorganisation till staden och krigsorganisationen har förtydligats internt genom att tilldela funktioner i linjeorganisationen sitt uppdrag i händelse av höjd beredskap. Under våren genomförde företagsledningen STADSÖ25.

De sista stegen i årets RSA-cykel (2024-2025) kommer att redovisas i samband med verksamhetsberättelsen

2025 i enlighet med gällande instruktioner.

Informationssäkerhet

Arbetet med att utveckla vårt systematiska informationssäkerhetsarbete har pågått som planerat under tertialet och vårt särskilda fokus på kontinuitetshantering och cybersäkerhet ligger fast i syfte att värna och stärka vår IT-miljö. Genom NIS2-direktivet ställs tydligare krav på bland annat riskanalyser och olika säkerhetsåtgärder i jämförelse med tidigare lagstiftning. Vi följer direktivet även om vi inte omfattas av det fullt ut.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Familjebostäder ingår tillsammans med ett antal andra bolag och förvaltningar i beredskapssektorn Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen. Analys Under året har ett gemensamt arbete bedrivits i workshopform i syfte att skapa en för sektorn gemensam risk-och sårbarhetsanalys. Dokumentet är ute på remiss och beslut väntas tas under hösten.
	  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys Bolaget kommer under hösten utvärdera möjligheterna att rekrytera en avtalscontroller. Därtill kommer arbetssätten att vidareutvecklas ytterligare för att möjliggöra en mer effektiv uppföljning av våra prioriterade avtal.		82 %	
				  Kommunstyrelsen, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska som del i stadens uppdrag om krisberedskap och civilt försvar i samråd med äldrenämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och Avfall AB etablera ett arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap Analys Ett övergripande arbete har inletts tillsammans med systerbolagen och stadsledningskontoret för att ta fram en gemensam plan för ökad beredskap. Insatser görs under beredskapsveckan.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Trygghet

Från och med januari mäter vi trygghetsindex månadsvis och i maj fick vi ett kvalitetssäkrat underlag att arbeta utifrån, även om det slutliga/totala resultatet kommer först i slutet av året.

I augusti hade både vårt serviceindex (83%) och produktindex (77,8%) som helhet ökat och båda indexen överstiger branschmedelvärdena. Alla medarbetare kan ta del av resultaten löpande via intranätet.

Informationen uppdateras regelbundet och transparensen skapar en gemensam förståelse och riktning i vårt arbete. Det stärker också vår förmåga att göra skillnad tillsammans.

Bolagets trygghetsindex är stabilt och ligger runt 81 %, vilken tyder på att insatser vi gör såväl i den dagliga förvaltning som genom andra åtgärder (stadsutveckling, gårdsträffar, trygghetsdagar, föreningssamarbeten m.m.) har en positiv effekt på den upplevda tryggheten. Resultaten mellan de olika förvaltningsområdena skiljer sig något åt och arbete pågår med att ta fram underlag som tydliggör och synliggör åtgärder samt effekt av de insatser som görs utifrån enkätens resultat.

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

Vi utvecklar tryggheten i samarbeten med andra aktörer och i Rinkeby pågår dialog med Rinkeby folkethus om hur vi kan utveckla vårt partnerskap ytterligare. Lokala hyresgästföreningar är viktiga partners och vårt samrådsavtal innebär utökad inflytande för hyresgäster i samband med renovering.

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

Förebyggande arbete mot välfärdsbrottslighet

Liksom andra aktörer inom staden har vi ett antal riskområden kopplat till välfärdsbrottslighet och för att

öka kunskap och insikt om ämnet så finns information på bolagets intranät.

Risk för välfärdsbrottslighet är särskilt stor inom följande områden:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen				 Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant analyseras och åtgärdas. Vi ställer oss positiva till den stadsgemensamma satsningen "Gemensam tillsyn". Analys Rättvist Byggande är

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				väl implementerat i projekten med stort engagemang för att skapa rätt förutsättningar för sund konkurrens. Senaste kontrollerna gav Oldmästaren några avvikelser som nu är korrigerade. Kontrollen i Väktaren var nästintill felfri.
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				 Bolaget har ett upparbetat samarbete med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador. Under året har vi inplanerade åtgärder för att minska risken för brand- och vattenskador. Vi kommer exempelvis att införa ett nytt systemstöd för teknisk drift och förvaltning, vilket ger oss bättre struktur i tillsynsarbetet av våra fastigheter. Därtill kommer uppmärkning av fastigheter som har solceller att ske och tillsynen av dessa fastigheter kommer att ses över. Analys Samarbete med s:t Erik Försäkring fortlöper och nästa steg är att utöka kontakten med andra fastighetsbolag och entreprenörer i syfte att skapa samsyn kring t.ex. risker.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Familjebostäder kommer under året fortsätta det basala och förebyggande trygghetsarbetet i fastigheterna med förstärkt skalskydd, belysning, rondering och regelbundna trygghetsinventeringar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				mm. Vi kommer att påbörja arbete med att ta fram lokala lägesbilder för våra olika områden. Analys Inom ramen för Säkra skalskydd 2025 diskuteras olika idéer för framtiden med planering av produktpresentationer och efterföljande analyser. I första hand avseende nyproduktion. Belysningsfrågor och rondering hanteras kontinuerligt i varje förvaltningsområde. Trygghetsinventeringar planeras löpande utifrån behov.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena				 Inom ramen för arbetet med att ta fram lokala lägesbilder kommer vi att se över hur vi kan utveckla vårt befintliga arbete med social hållbarhet, vilket innefattar såväl inflytande för hyresgästerna, samarbete med lokala aktörer samt främjande av social sammanhållning och tillit. Analys Under tertialet har fokus varit att utveckla arbetet med stadens utpekade fokusområden genom att se över interna strukturer och samarbetsformer. Arbete med att utveckla bolagets hållbarhetsarbete pågår och den sociala hållbarheten är en viktig del i detta och vi ser behov av utvecklad styrning och kunskapshöjande insatser. Inom ramen för pågående projekt i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Tensta (Krällinge- och Glömmingeområdet) har såväl dialogmöten som informationsmöten genomförts med de boende i området.
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet Analys	84,7	82	
	 Produktindex Analys	78	78	
	 Rent och snyggt Analys	76,8	76,8	
	 Serviceindex Analys AB Familjebostäder Det preliminära resultatet visar på ett utfall som överskrider branschindex med 2,9 %. Vi arbetar kontinuerligt med att analysera resultaten för de olika delindexen (ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt, hjälp när det behövs) för att veta vilka åtgärder vi ska prioritera framåt. Prognosen är att vi kommer att nå årets måltal.	83,2	83,5	
	 Trygghetsindex Analys AB Familjebostäder Trygghetsindex har ökat under andra tertialet. Bolaget arbetar kontinuerligt med att analysera resultaten för att veta vilka åtgärder vi ska prioritera framåt.	81,4	82	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Prognosen är att vi kommer att nå årets måltal.			

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



Samarbete med civilsamhället

Familjebostäder har sedan flera år ett väletablerat samarbete med civilsamhället lokalt. Det sker genom ett upparbetat samarbete och i partnerskap med hyresgästföreningar och andra lokala aktörer som fritids- och idrottsföreningar. Vi stödjer olika föreningar under året för att möjliggöra en aktiv och meningsfull fritid för barn och ungdomar. Under sommaren har vi ett särskilt fokus på säsongsanpassade aktiviteter och varje år brukar omkring 2000 barn och unga vara aktiva i de olika föreningar vi ingår avtal med. Vi stöttar läxhjälp för barn och ungdomar i såväl Farsta som i Rinkeby och insatsen ökar den enskildes möjligheter att klara grundskolan.

Bolaget tar aktiv del i ett flertal fastighetsägarföreningar, däribland Järva och Rågsved, för att åstadkomma en positiv platsutveckling. I båda fastighetsägarföreningarna har vi ledande roller (vd, styrelseordförande, styrelseledamot).

Policy och riktlinje för föreningssamarbeten och annan samverkan för social hållbarhet tillämpas och har setts över för att säkerställa att vi håller rätt kvalitet i våra samarbeten. Policyn kommer att antas på nytt av styrelsen. Vi värnar om vårt samarbete med civilsamhället som är en viktig aktör vad gäller såväl trygghetsskapande åtgärder som att skapa framtidstro och gemenskap i våra områden.

För att möjliggöra ett rikt kulturliv i de områden vi verkar i följer vi stadens riktlinjer på området, vilka är implementerade i lokalenhetens rutiner. Bolaget har 32 kulturverksamheter som hyresgäster och vi hyr ut sex stycken ateljébostäder som hyrs ut via stadens konstnärskö.

Internationella samarbeten

Vi deltar fortsatt i det europeiska nätverket Eurhonet som riktar sig till samhällsnyttiga bostadsbolag. I sommar har en av våra anställda deltagit i Eurhonets Talent Academy i Brescia, Italien för att nätverka med andra talanger inom fastighetsbranschen. Årets tema var att tillsammans med representanter från andra länder ta fram en strategi för hyresgästdialog som ökar medvetenheten om klimatskydd, med särskilt fokus på hur boendes beteende påverkar energianvändning, vatten och värme.

Mänskliga rättigheter utifrån MR-programmet

Bolaget använder Stockholm stads program för mänskliga rättigheter (MR-programmet) som en vägledning för att bidra till att skapa en öppen, jämlik och jämställd stad fri från diskriminering och rasism. Under kommande år har bolaget med stöd från MR-programmets handlingsplaner ett fortsatt fokus på barnens rättigheter och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Bolaget kommer även göra insatser och ha ett särskilt fokus för att stärka de mänskliga rättigheterna för hbtqi-personers, nationella minoriteters samt urfolket samernas rättigheter.

Bolaget deltar även i stadens nätverk för mänskliga rättigheter.

Kunskap och information

Grunden för Familjebostäders mångfalds- och jämställdhetsarbete utgörs av gällande lagstiftning och styrdokument. Arbetet har till ändamål att motverka diskriminering av alla slag, att främja jämställdhet, jämlikhet, mångfald och integration.

Vår värdegrund EKAN och vårt varumärke ligger till grund för allt vi gör. Vi vill uppfattas som moderna, professionella och överraskande bra. För att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter för medarbetare, arbetssökande, praktikanter, inhyrd och inlånad personal arbetar Familjebostäder med aktiva åtgärder inom specificerade områden.

Vi har noll tolerans mot all form av diskriminering och detta följs upp i hyresgästenkäter och i medarbetarenkäten.

Familjebostäder utgår från stadens program för barnets rättigheter och inflytande. Inför planering av nybyggnation genomförs barnkonsekvensanalyser. Vi har riktlinjer för konstnärlig gestaltning i våra projekt för att tillgodose barns rätt att ta del av och utforska konstnärliga uttryck och kultur samt att vistas i trygga och kreativa miljöer.

Genom deltagande i funktionshinderrådet får vi värdefull information och kunskap som vi tar vidare in i organisationen. Till hösten planeras för ett studiebesök av rådets medlemmar där de får möjlighet att testa tillgängligheten i ett av våra kontor.

Välfärd och service

Vi fördelar våra lägenheter rättvist via Bostadsförmedlingen utifrån kötid. Vi bidrar löpande med lägenheter till försöks- och träningslägenheter, BostadFörst, förturslägenheter och skyddande boenden i enlighet med Bostadsförmedlingens efterfrågan. Lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden förmedlas till direkt till SHIS.

Vi har rutiner och arbetssätt som säkerställer att våra fastigheter är tillgängliga och att de följer gällande regler och normer på området.

Vi har flera kanaler till våra hyresgäster, bland annat enkäter, direkt dialog genom kundsynpunkter (telefon- och mailledes) och i det vardagliga mötet med vår personal i våra områden. Vi utvecklar kontinuerligt våra digitala tjänster för att underlätta vardagen för våra hyresgäster och med det vår service. Som exempel kan nämnas tidsbokad arbetsorder som innebär att kunden själv kan bestämma när vi ska komma och utföra felanmälda åtgärder i bostaden.

Vi har väl välfungerande arbetssätt för att hantera inkomna klagomål, frågor och synpunkter från våra hyresgäster. För att säkerställa ett gott bemötande har vi riktlinjer för hur vi agerar i möten med våra hyresgäster. För något år sedan genomförde vi en utbildning i kundbemötande med syftet att kunden skulle få en enhetlig och positiv upplevelse i sin kontakt med oss, oavsett ärende. Kundenservice svarar dagligen på hyresgästers frågor och hjälper till att hantera deras ärenden snabbt och enkelt. Cirka 90 procent svarar i hyresgästundersökningen att de är nöjda med kontakten med bolaget.

Delaktighet och inflytande

Bolaget strävar efter att löpande utveckla sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten, särskilt fokus och ett ständigt lärande sker kring involvering av de identifierade grupper som riskerar att hamna utanför. Detta görs såväl via digitala kanaler (enkäter, sociala medier) som vid fysiska möten i den vardagliga förvaltningen samt mer uppstyrd så kallade boendedialoger, gårdsträffar i egen regi, eller vid event/aktiviteter i samverkan med andra aktörer i staden. Gemensamt mål och syfte är att skapa arenor för delaktighet, inflytande och att lyssna på våra hyresgäster. Som exempel på samverkansforum kan nämnas Järvaveckan och Årsta Sommartorg.

Vid nyproduktion och ombyggnader följer vi en utarbetad modell för samråd och hyresgästdialog.

Utöver det har respektive ny- och ombyggnadsprojekt nära dialog med de boende i området för att fånga upp deras frågor, funderingar och synpunkter i syfte främja delaktighet i största möjliga mån. Våra hyresgäster ska känna att det är deras hem, hus och gårdar och att deras synpunkter är viktiga för oss.

Exempel på pågående ny- och ombyggnadsprojekt i bolaget där vi gett hyresgästerna möjlighet till delaktighet och inflytande via nära dialoger och fokusgrupper är i Tensta (Hämringe och Krällinge) samt i

samband med planeringen av nya tvättstugor i Rinkeby. I vårt förvärvade projekt Kv. Marman i Årstaberg har vi för avsikt att tillsammans med berörda aktörer genomföra en social analys för att bättre förstå och mäta det sociala värdet projektet kommer att skapa för såväl enskilda individer som för samhället, utöver det ekonomiska värdet.

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

Revisionsrekommendationer

Bolaget arbetar med att stärka den interna kontrollen utifrån revisorernas givna rekommendationer. Åtgärder pågår inom samtliga områden:

- Styrning och uppföljning (mallar, lagring, spridning, fördjupade granskningar)
- Direktupphandling (tydliggörande av rutiner, riktlinjer, roller och ansvar)
- Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten (rutiner, uppföljning på såväl grupp- som individnivå)
- Hantering av inventarier (rutiner/anvisningar, kompetenshöjande insatser)

Agenda 2030

Familjebostäder jobbar strategiskt mot de globala hållbarhetsmålen, vilka är integrerade i bolagets affärsplan. Uppföljning av målen görs årligen i hållbarhetsredovisningen.

En väsentlighetsanalys med utgångspunkt i Agenda 2030, FN:s globala agenda för hållbar utveckling, har definierat de områden där vårt bidrag till hållbar utveckling är störst:

- *Bostadsförsörjningen som en del av vårt grunduppdrag för att bidra till ett hållbart Stockholm med bra bostäder för alla*
 - MÅL 11 - HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
- *Minskad klimatpåverkan genom snabbare omställning*
 - MÅL 7 - HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA
 - MÅL 12 - HÅLLBARA KONSUMTION OCH PRODUKTION
 - MÅL 15 - EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD
- *Ökad trygghet som en del av att utveckla den sociala hållbarheten i våra bostadsområden*
 - MÅL 8 - ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
 - MÅL 10 - MINSKAD OJÄMLIKHET
 - MÅL 16 - FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN
- *För att nå våra mål måste vi rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Därför fortsätter vi att stärka Familjebostäder som en attraktiv arbetsgivare.*
 - MÅL 5 - JÄMSTÄLLDHET
 - MÅL 16 - FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

CSRD

Bolaget påbörjade arbetet med att förbereda för CSRD genom att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys för bostadsbolagen tillsammans med systerbolagen. Vi har medverkat vid de workshops, avstämningar och utbildningar som genomförts under Stadshus AB:s ledning. Arbetet har involverat olika kompetenser och roller i bolaget vilket skapat en bredare förståelse och kunskap om rapporteringskraven. Utvalda roller har även deltagit i en fördjupad utbildning som anordnades av Sveriges Allmännytt i ett tidigt skede.

Vi deltar i det bolagsgemensamma arbete som pågår kopplat till taxonomin där fokus i huvudsak varit att ta fram gemensamma tolkningar så att vi rapporterar likvärdigt. Taxonomiarbetet drivs internt av kompetens inom områdena miljö och ekonomi.

Familjebostäder leder utvecklingsarbetet i gruppen E5, som avser standarden för resursanvändning och cirkulär ekonomi. Bolaget har påbörjat ett arbete med att tydliggöra innebörden av cirkulär ekonomi och hur det påverkar bolagets olika verksamheter. Vi kommer att se över möjligheten att använda ett cirkularitetsindex, som vi tagit fram i ett specifikt projekt. Detta kommer att möjliggöra rapportering av resursinflöden (E5-4) och resursutflöde (E5-5).

Under hösten kommer valda avdelningar att få en särskild föreläsning avseende cirkulär ekonomi för att öka förståelsen och insikten ytterligare. Under hösten kommer vi även att delta i gruppen ESRS2.

Internt så samordnas CSRD-arbetet av avdelningen för Kvalitet och hållbarhet. Nästa steg är att säkerställa att vi har den data som behövs för att kunna rapportera efterfrågade datapunkter när CSRD väl implementeras.