

Verksamhetsplan 2026

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys	4
Stadens inriktningsmål	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	8
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	14
Övrigt	28
Systematiskt kvalitetsarbete	28
CSRD	29
En sammanhållen stad - lokala utvecklingsbehov	30
Informationssäkerhet - ledningens genomgång	32

Bilagor

Bilaga 1: Ledningens genomgång_infosäk planering 2026_Familjebostäder

Bilaga 2: Innovationssatsningar och externfinansierade projekt 2026_FB_VP 2026

Sammanfattning

Budgeten för Stockholms Stad är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Familjebostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den. Verksamhetsplanen för 2026 samt bolagets långsiktiga affärsplan beskriver de områden Familjebostäder har för avsikt att fokusera på samt utveckla framåt.

Ett Stockholm som håller samman

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

Vi fokuserar på stärkt social hållbarhet i våra tyngdpunktsområden, vilket innebär att vi riktar resurser på trygghetsskapande åtgärder i form av förbättrad belysning, skalskydd och upprustade utemiljöer. Vi stöttar föreningar för att möjliggöra en aktiv fritid för våra barn och unga. Det handlar också om att identifiera och bygga bort otrygga platser för att göra områdena mer hållbara och attraktiva.

Under 2026 förvärvar bolaget 1200 hyresrätter i Hjulsta vilket innebär att vi breddar såväl vår som allmännyttans närvaro i Järva. Detta ökar våra möjligheter att på olika sätt göra insatser för att bryta segregation och öka framtidstron för de som bor och verkar i området. Därtill fortsätter upprustningen av övre Tensta.

Vårt vräkningsförebyggande och bosociala arbete fortgår och för att motverka olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier är riktade folkbokföringskontroller ett viktigt instrument. Vi har ett nära samarbete med socialtjänsten för att i ett tidigt skede fånga upp hyresgäster som har behov av en samordnad insats. Under 2026 avser vi att utveckla samarbetet med socialförvaltningen.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Familjebostäder har en fortsatt hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet och vårt omställningsarbete är i linje med stadens övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

Familjebostäder har tagit fram fyra cirkularitetsindex för att successivt öka kraven och följa upp resultatet. Husen designas och byggs mer resurseffektivt genom en cirkulär byggprocess där vi ökar andelen återbrukade, återvunna och förnybara material, minskar byggavfallet och skapar bostäder som både håller länge och kan anpassas för framtiden.

Vårt arbete med att minska vår energianvändning fortsätter i oförändrad takt och vårt mål är 10 % effektivisering mellan år 2023-2026

Som ett led i att elektrifiera staden fortsätter vi arbetet med att utveckla och testa laddinfrastruktur. Bolaget fortsätter arbetet i linje med stadens mål att minska transportsektorns utsläpp med 80 procent till år 2030. I enlighet med vår parkerings- och mobilitetsstrategi byggs laddinfrastrukturen ut i det befintliga parkeringsbeståndet för att underlätta för hyresgäster att välja hållbara transportalternativ.

Ett Stockholm med bostäder för alla

Bolaget verkar i ett allt tuffare ekonomiskt läge där kostnaderna för fastighetsförvaltningen fortsätter att öka snabbt, samtidigt som hyreshöjningarna inte räcker för att täcka de ökade utgifterna. Fjärrvärmepriser, VA-taxor och krav på energieffektivisering fortsätter att pressa ekonomin, samtidigt som behovet av både nyproduktion och omfattande renoveringar i ett åldrande fastighetsbestånd kvarstår.

Under 2026 kommer Familjebostäder att fortsätta prioritera en finansiellt stabil verksamhet och vårt fokus är hållbara investeringar som inte bara bidrar till vår långsiktiga utveckling och miljömål, utan också

förbättrar livskvaliteten för våra hyresgäster.

De senaste åren har antalet påbörjade hyresrätter sjunkit och under 2026 kommer 49 nya lägenheter att färdigställas. Exploateringskontoret som mål att markanvisa 1500 lägenheter och om fördelningen sker relativt jämt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen innebär det för bolaget omkring 500 lägenheter, varav minst hälften ska vara i Stockholmshus, som är bolagets främsta verktyg för att pressa hyrorna, med målet att bygga snabbt och kostnadseffektivt.

Ekonomisk analys

God lönsamhet och ett stabilt kassaflöde är nödvändiga för att säkra bolagets förvaltnings kvalitet, underhålla fastighetsbeståndet och genomföra ny- och ombyggnationer. Det generella prisläget bedöms förbli stabilt medan räntorna väntas stiga det kommande året. Samtidigt fortsätter taxebundna prisökningar för el, värme, vatten och avfall att vara höga och påverkar resultatet negativt.

Familjebostäders budget baseras på antagande att förvärv av bolaget Hjulstahem AB genomförs i början av året.

Budgeterat resultat efter finansnetto ligger i paritet med ägarens resultatkrav på 137 mnkr.

Intäkterna beräknas öka med 217 mnkr jämfört med den senaste prognosen för 2025, främst till följd av bolagsförvärvet och den årliga hyreshöjningen. Hyresförhandlingarna för 2026, exklusive Hjulstahem AB, är färdigförhandlade. Det rådande marknadsläget fortsätter att utmana både nya lokalavtal och omförhandlingar av befintliga avtal, vilket utgör en osäkerhetsfaktor i budgeten.

Fastighetskostnaderna beräknas öka med 152 mnkr jämfört med den senaste prognosen för 2025, främst på grund av bolagsförvärvet samt högre taxebundna priser för el, värme, vatten och avfall. Budgeten bygger på ett normalår avseende väderrelaterade kostnader, vilket delvis förklarar ökningen då 2025 hittills varit varmare än normalt. Bolagets satsning på en mer proaktiv och kvalitetssäkrad förvaltning medför högre kostnader initialt men förväntas minska akuta åtgärder, optimera driften och bidra till en långsiktig underhållsplanering. I budgeten för 2026 ingår även en större kostnad för att åtgärda anmärkningar i bolagets skyddsrum, arbetet fördelas över ett antal år med start hösten 2025.

Bolagets driftnetto är budgeterat till 1 349 mnkr vilket är en ökning jämfört med senaste prognos 2025.

Sedan 2022 har bolaget haft ett utökningsstopp, vilket har krävt kompetensväxling och effektivare arbetssätt. I samband med bolagsförvärvet planeras en förstärkning av tjänster nära kund och i den dagliga förvaltningen för att säkerställa ett professionellt omhändertagande av det utökade beståndet. Flera större utvecklingsprojekt har genomförts och fler slutförs under 2026, vilket innebär lägre kostnader för verksamhetsutveckling jämfört med tidigare år. Bolaget samordnar och prioriterar utvecklingsinsatser för att använda resurser där de ger störst effekt. Sammantaget ökar personalkostnaderna genom planerade förstärkningar och generella uppräknings, medan de administrativa kostnaderna minskar.

Kostnader för avskrivningar beräknas att öka med ca 50 mnkr 2026 i takt med att investeringar tas i bruk och bolagsförvärvet genomförs.

Räntekostnader beräknas bli ca 73 mnkr högre än 2025 års nivå och är en effekt av en högre snittränta och en högre belåning främst till följd av bolagsförvärvet. Ränteberäkningen baserar sig på SSAB:s budgetinstruktioner.

Bolaget står inför ett antal ombyggnationer och underhållsprojekt. I budgeten ingår en bedömd kostnad för utrangeringar på 52 mnkr.

Investeringar

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 120 mnkr vilket är i nivå med ägarens ram samt en tillkommande förvärvskostnad för Hjulstahem AB på 1 350 mnkr vilket ger en total investeringsvolym på

2 470 mnkr.

Investeringar i nyproduktionsprojekt uppgår till 490 mnkr. Under 2026 har bolaget två nyproduktionsprojekt i genomförandeskede, Oldmästaren med 87 lgh och Karlsö/ Skällö med 78 lägenheter. Under 2026 påbörjas inflyttningar i Oldmästaren, projektet färdigställs år 2027. Karlsö/Skällö planeras att färdigställas år 2027. Under 2026 kommer inga nya nyproduktionsprojekt påbörjas eller nå genomförandeskede.

I det befintliga beståndet genomförs underhåll och ombyggnationer för att uppfylla myndighetskrav, säkerställa fastigheters tekniska funktion, optimera fastighetsdriften och stärka tryggheten i tyngdpunktsområdena. Den budgeterade investeringsvolymen för ombyggnationer, underhåll och inventarier uppgår till 630 mnkr. Under 2026 färdigställs två ombyggnationer Våktaren 37 samt Ratten 4. Flera större ombyggnationer är i utredningsfas med utmaningar att nå finansiellt hållbara kalkyler som inte påverkar bolagets lönsamhet negativt.

Stadens inriktningsmål

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs	 Antal friställda lägenheter på grund av olaga andrahandsuthyrning	170		
				Fortsatt arbete mot oriktiga hyresförhållanden genom att förebygga och utreda olovlig andrahandsuthyrning, felaktig folkbokföring och bostadsrelaterade bedrägerier. Arbetet omfattar riktade kontroller, informationsutbyte med berörda myndigheter samt att styrka och polisanmäla misstänkta fall av ocker när det är aktuellt.
 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				Bolaget fortsätter att prioritera det vräkningsförebyggande arbetet genom etablerade samarbeten med stadsdelarna och en beredskap för ökade volymer kopplade till den samhällsekonomiska utvecklingen. En nollvision avseende vräkningar av barnfamiljer ligger fast och styr inriktningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Bolagets medarbetare utbildas och kompetensutvecklas i "Våld i nära relationer". Andra kompetenshöjande insatser sker i andra forum såsom intern samverkansgrupp, samverkansöverenskommelsen med Järva stadsdelsförvaltning, polis och dom fastighetsägarföreningar där bolaget är verksam.

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

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

Vi har ett nära samarbete med såväl stadens verksamheter som med Bostadsförmedlingen för att bidra till bostadsförsörjningen och för en rättvis fördelning av lägenheter. Vi bidrar till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta i enlighet med efterfrågan.

Vårt bosociala arbete bedrivs systematiskt och vi arbetar vräkningsförebyggande samt med störningar för att ge stöd till hyresgäster i utsatta situationer. Arbetet sker i nära samarbete med socialtjänst.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	Antal tillhandahållna Bostad Först-lägenheter	21		
	 Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter	123		
	Antal tillhandahållna SHIS-lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden	21		

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet att optimalt nyttja beståndet på bästa sätt för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och motverka segregation				Fortsatt arbete med att, inom ramen för pilotprojektet kopplat till interna byteskon, utveckla och utvärdera öronmärka lägenheter för barnfamiljer. Genomföra informationsinsatser för att öka kunskapen om vägar till nytt boende.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				Fortsatt fokus på våra småcentrum (Årsta, Älvsjö, Gubbängen, Rinkebystråket, Hjulsta) genom att ta fram uthyrningsplaner och skapa arbetsgrupper som ser över trygghet och en bra mix av hyresgäster. Bolaget är en central partner och bidrar i platssamverkan med andra aktörer som är verksamma på platsen.
				Projekt pågår för utveckling av Tensta, kallat Övre Tensta och under 2026 är fokus att utveckla planarbetet för bostadsrätter samt utforma program för lägenhetsupprustning inom befintligt bestånd.
 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.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				Fortsätta arbetet med att möjliggöra rörlighet i beståndet. Riktade insatser för äldre görs vid ombyggnationer samt i befintligt bestånd.

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

Familjebostäder skapar förutsättningar för stadens kulturutövare genom att vakanta lokaler utvärderas om de är lämplig för tillfällig upplåtelse för såväl civilsamhället som kulturlivet. De lokaler som kan tillhandahållas är inom bolagets kommersiella bestånd och hyrorna sätts marknadsmässigt, men vi gör en bedömning/avvägning i varje enskilt fall där samhällsnyttiga aspekter som trygghet och efterfrågan från boenden i området vägs in. När en förening eller organisation vill hyra lokal följer vi stadens demokrativillkor, som har omsatts in en intern checklista.

Bolaget har totalt 29 kulturverksamheter som hyresgäster, bland annat Moment Teater i Gubbängen, Årsta Folkets hus, Rinkeby Folkets hus, kulturskolor och bibliotek och ett flertal fristående konstnärer. Utöver detta har vi ett flertal kontor och lager som hyrs ut till konstnärer. Bolaget upplåter även 72 lokaler i form av kontor och förråd, till lokala hyresgästföreningar.

Bolaget fortsätter och utvecklar sina samarbeten med föreningar med syfte att främja en meningsfull och utvecklande fritid för barn och unga. Urval av samarbeten sker med utgångspunkt i att erbjuda en bredd av aktiviteter som lockar både pojkar och flickor i olika åldrar samt möta de behov som finns i våra

områden. Föreningarna erbjuder såväl kulturella aktiviteter som mer sportsliga.

Stockholms stads program för barns rätt till kultur

Familjebostäder erbjuder barn och ungdomar i våra bostadsområden aktiviteter som kan vidga deras kulturupplevelser och möjliggöra eget skapande på fritiden. Detta gör vi genom ett nära samarbete med olika föreningar och organisationer som anordnar aktiviteter och konstprojekt för barn och ungdomar i våra bostadsområden. På så sätt bidrar vi till en meningsfull och utvecklande fritid och till att ge barn och unga möjlighet att involveras och påverka sin närmiljö. Som exempel på kulturella aktiviteter har barn och ungdomar i Rågsved möjlighet att på skollov delta i öppen mosaikverkstad för utsmyckning av utemiljön. Bland annat har de skapat mosaiker på miljöstugor i området. Vi erbjuder också barn och vuxna möjlighet att prova på t ex origami, broderi, äggfärgning och återbrukspyssel. På somrarna anordnar vi bl.a. konstkollo och teaterkollo tillsammans med civilsamhället.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska inventera sitt lokalbestånd i syfte att tillgängliggöra fler lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv

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

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

Familjebostäder ställer om till en cirkulär byggprocess för att halvera klimatutsläppen och minska vår resursanvändning till år 2030. Alla våra byggprojekt ska präglas av cirkulärt byggande och återbruk. I år har vi satt skarpa målnivåer för cirkularitet i alla nybyggnadsprojekt för att stegvis bygga mer resurseffektivt.

Familjebostäder har tagit fram fyra cirkularitetsindex för att successivt öka kraven och följa upp resultatet. Husen designas och byggs mer resurseffektivt genom en cirkulär byggprocess där vi ökar andelen återbrukade, återvunna och förnybara material, minskar byggavfallet och skapar bostäder som både håller länge och kan anpassas för framtiden.

Fram till 2030 trappar Familjebostäder upp cirkularitetsmålen i alla nyproduktionsprojekt:

- Fördubbla mängden återvunnet, återbrukat och förnybart byggmaterial till 2030, jämfört med 2025.
- Öka andelen sorterat byggavfall från minst 70% 2025 till minst 90% 2030.
- Minska mängden byggavfall till max 15 kg/kvm BTA.
- Bygga mer flexibla bostäder och öka anpassningsbarhet och demonterbarhet från minst 35 poäng i anpassningsbarhet och demonterbarhet 2025 och öka till 60 poäng 2030.*

BEAst (Byggbranschens elektroniska affärsstandard) kommer att prövas i ett av bolagets nyproduktionsprojekt under året för att hitta metoder för att hantera digitala leveranssedlar.

Genom att ställa tydliga klimat- och miljökrav vid upphandlingar får vi entreprenörer att bidra till minskade klimatutsläpp. Under 2026 fortsätter vi att, i relevanta avtal, ställa krav på användning av återbruksmaterial från bolagets återbrukshubb. I återbrukshubben lagras i huvudsak överskottsmaterial

från nyproduktion, men ambitionen är att cirkulera mer material från ombyggnationer. Målet är att under 2026 tredubbla omsättningen av återbrukat material genom att öka användandet av återbrukshubben.

Bolaget har arbetat fram anvisningar för klimatberäkningar för ombyggnadsprojekt och beslutat om en reduktionstrappa för projekten. En förutsättning för att reduktionstrappan och klimatmålen ska nås är att återbruk i projekt fortsätter att utvecklas, liksom nyttjandet av byggmaterial med lägre klimatpåverkan.

Övrigt arbete som fortgår under 2026:

- Energikrav på 10 % effektivisering mellan år 2023-2026
- Ökad egenanvändning av producerad solelproduktion
- Översyn av insamling av fastighetsnära källsortering för att säkerställa att bolagets samtliga fastigheter har tillgång till insamlingssystem när lagen träder i kraft 2027
- Certifiering i enlighet med miljöbyggnad guld avseende pågående nyproduktionsprojekt Oldmästaren i Nockeby, vilket innebär skarpa gränser för att lyckas att minska klimatpåverkan i tillräcklig omfattning
- Klimatanpassningsarbetet fortgår enligt plan med fokus att vidta åtgärder för övertemperatur och skyfall i mellanriskfastigheter. Bolagets högriskfastigheter åtgärdades under 2025

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt för att implementera bolagets strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				Vi har tagit beslut om ett klimatmål och inför aktiviteter inom samtliga delområden som omfattas av klimatstrategin, men sikte på halvering till 2030, jämfört 2023.
 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				Upprusta beståndet utifrån varsam renovering i nära dialog med hyresgästerna.
 Stärka bolagets förmåga att producera förnybar el genom välavvägda och lönsamma investeringar i till exempel vind- och solenergianläggningar				Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna plan för utbyggnad av solenergi

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	0 %		
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	66 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Elproduktion baserad på solenergi	10,7 GWh	10,7 GWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader	320 kg CO ₂ e per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	106,2 kWh/m ²		
	 Köpt energi i stadens organisation	217 GWh	1 675 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion	20 kg per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Relativ energianvändning	106 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 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 etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

I bolagets handlingsplan för biologiskt mångfald definieras fokusområden och aktiviteter som ska vidtas i utemiljön för att bidra till goda miljöer för pollinerande insekter. Mot bakgrund av genomförda skyfalls- samt värmekarteringar är fokus 2026 att integrera aktuella delar i bolagets stadsbyggnadsarbete.

Trädinventeringar har genomförts i bolagets bestånd och denna har sedan omsatts i en trädvårdsplan som ska säkerställa att krontäckningsgraden i områden med värmeöar ökar. Arbetet utgör viktiga parametrar i bolagets insatser för att öka den biologisk mångfalden i våra bostadsområden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd. Där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder				Fokus på att bevara och utveckla den biologisk mångfalden i beståndet genom insatser som kolsänkor, blomsterängar och fågelholkar.

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

Bolaget fortsätter arbetet i linje med stadens mål att minska transportsektorns utsläpp med 80 procent till år 2030. I enlighet med vår parkerings- och mobilitetsstrategi byggs laddinfrastrukturen ut i det befintliga parkeringsbeståndet för att underlätta för hyresgäster att välja hållbara transportalternativ.

Fram till oktober 2025 har nio tillståndsparkeringszoner (13 fastigheter) varit i drift med totalt 183 laddpunkter, vilket ger 610 hyresgäster tillgång till laddinfrastruktur. Av dessa har 43 hyresgäster hittills nyttjat laddningsmöjligheten. Under 2026 förväntas ytterligare 100 laddpunkter tas i drift, vilket kommer att ge 388 hyresgäster tillgång till laddinfrastruktur.

Samarbetet med Storstockholms brandförsvär har resulterat i egenkontrollpunkter som stärker säkerheten i befintliga och kommande installationer. Parallellt fortsätter utvecklingen av mobilitetstjänster såsom bil- och cykelpooler, cykelverkstäder samt laddmöjligheter för cyklar. I den egna fordonsflottan används enbart bilar med laddning.

Arbetet bidrar till stadens mål om ökad framkomlighet och minskade utsläpp, och utbyggnaden fortsätter med fokus på trygghet, tillgänglighet och hållbar mobilitet.

Familjebostädernas egen fordonsflotta (servicebilar och interna poolbilar) kommer under 2026 att enbart bestå av elbilar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Gradvis och behovsanpassat förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med tillgång till delning av laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens klimatmål och mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. Laddinfrastrukturen ska ha en jämn geografisk spridning mellan anläggningar. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras. Ett aktivt informationsarbete ska bedrivas för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få tillgång till delning av en laddstolpe				Implementering av laddinfrastruktur kommer att fortskrida enligt beslutad parkerings- och mobilitetsstrategi
 I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång till delning av laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				Implementering av laddinfrastruktur kommer att fortskrida enligt beslutad parkerings- och mobilitetsstrategi
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har tillgång till delning av laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030				Implementering av laddinfrastruktur kommer att fortskrida enligt beslutad parkerings- och mobilitetsstrategi
 Inriktningen är att minst 5 procent av parkeringsplatserna i bostadsbolagens större parkeringsanläggningar ska vara reserverade för bilpool och att denna siffra år 2030 uppgår till minst 10 procent. Detta givet att det finns bilpoolsleverantörer som är intresserade och att det sker på affärsmässiga villkor				Bolaget ska utreda och utveckla möjligheter för bilpoolsaktörer att utöva verksamhet på affärsmässiga villkor. Arbetet sker i samråd med Svenska Bostäder och Stockholmshem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 På sikt som regel använda Stockholm Parkering som laddoperatör, med affärsmässiga villkor				Bolaget ska, internt och i dialog med Stockholm Parkering, utreda och utveckla förutsättningar för Stockholm Parkering som laddoperatör på affärsmässiga villkor.
 Stockholms Stads Parkerings AB ska som regel drifva bostadsbolagens alla tillkommande parkeringar, med långsiktiga avtal och affärsmässiga villkor				Bolaget ska utvärdera möjligheterna till avtalsformer där villkoren bedöms vara affärsmässiga samt planera för att, i enlighet med ägardirektivet, i regel anlita Stockholms Stads Parkerings AB som driftsleverantör för tillkommande parkeringar.
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, innerstaden	51 %	50 %	
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, ytterstaden	50 %	50 %	
				 AB Familjebostäder ska utreda hur tillgången till funktionella cykelparkeringar kan förbättras såväl vid nybyggnation som i befintligt bestånd och i detta arbete ta i beaktande den brandrisk som finns vid laddning av cykelbatterier

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

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

Bolagets miljöplan styr och leder nyproduktions- och ombyggnadsprojekt för att säkerställa enhetlig omhändertagande av klimat och miljöaspekter, exempelvis för att bygga med giftfria material, öka återbruk och minska klimatpåverkan. Bolagets bemannar med egen eller extern miljösamordnare som deltar i varje nyproduktions- och ombyggnadsprojekt för att stötta med kunskap och kvalitetssäkra uppföljning av kraven i följsamhet till miljöplanen. Viktiga styrdokument så som kemlistan finns tillgängliga i Familjebostäders miljöledningssystem, som alla medarbetare når via intranätet.

Under 2026 har bolaget förbättrat arbetssättet för att kvalitetssäkra ventilationen i bostäder inför radonmätsäsongen då radonvärdet kan påverkas om ventilationen inte fungerar tillfredsställande. Bolaget kommer tillsammans med de byggande bolagen och staden fortsätta arbetet med uppdatera gemensamma resurs- och avfallskrav för att enhetligt arbeta med avfallsminskning och uppföljning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall				Arbetet med att uppdatera gemensamma krav för bygg- och rivningsavfall fortsätter för att nå målen i Stockholm stads avfallsplan 2025-2030
 Fortsatt arbeta för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial				Utveckla kravställning och uppföljning för giftfritt för alla entreprenadformer.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

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

Ekonomi

Bolaget verkar i ett allt tuffare ekonomiskt läge där kostnaderna för fastighetsförvaltningen fortsätter att öka snabbt, samtidigt som hyreshöjningarna – trots att de är de högsta på många år – inte räcker för att täcka de ökade utgifterna. Fjärrvärmepriser, VA-taxor och krav på energieffektivisering fortsätter att pressa ekonomin, samtidigt som behovet av både nyproduktion och omfattande renoveringar i ett åldrande fastighetsbestånd kvarstår.

För att hantera det ansträngda ekonomiska läget arbetar bolaget aktivt med att stärka kassaflödet, effektivisera driften och hålla kostnaderna under kontroll. Genom att följa budgeten noggrant, använda resurserna effektivt och arbeta med kontinuerlig uppföljning säkerställs att en betydande del av investeringarna även fortsättningsvis kan finansieras med egna medel. Strategiska, hållbara och nödvändiga investeringar som ska säkra funktionalitet, fastighetsvärden och hyresgästernas livskvalitet genomförs – även om prisökningarna inom energi, material och upphandlingar utmanar lönsamheten i både renoveringar och nyproduktion.

Bolaget prioriterar åtgärder som minskar klimatpåverkan och förbättrar driftresultatet, samtidigt som renoveringar behöver utföras varsamt och där de ger störst effekt. Ett förstärkt arbete med upphandlingar, avtalsuppföljning och att öka andelen arbeten i egen regi ska bidra till lägre kostnader och stärkt kompetens inom organisationen. Under 2026 införs en ny ekonomimodell för förbättrad ekonomistyrning och finansiell uppföljning. Utvecklingsinsatser pågår även för att minska ekonomisk vakans, bland annat genom att korta tiden som lägenheter står tomma.

I en komplex omvärld med höga krav och ökande kostnader krävs ett mer samlat och datadrivet arbetssätt som styr insatserna dit de gör mest nytta. Genom att fortsätta effektivisera driften, stärka intäkterna och investera långsiktigt i fastighetsbeståndet skapar bolaget förutsättningar för en stabil ekonomi, hållbara bostäder och ett fortsatt viktigt bidrag till stadens tillväxt och bostadsförsörjning.

Extern finansiering

Bolaget har fram till nu sökt och erhållit viss finansiering för utveckling av verksamheten, exempelvis från exempelvis Boverket, deltagit i Vinnovaprojekt samt Klimatklivet. Fokus för 2026 kommer, i enlighet med stadens, Handlingsplan för extern finansiering, att utgöras av att se över och säkerställa organisatorisk förmåga att stärka graden av extern finansiering för utvecklings- och investeringsprojekt inkl. underhållsåtgärder i bolagets verksamhet.

Under 2025 erhöles 1,5 msek för utbyggnad av laddinfrastruktur. Utbyggnaden fortsätter under 2026 och bidrag kommer att sökas även för detta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi samt arbeta med att minska beroendet av externa konsulter och upphandlad verksamhet till förmån för egen personal				Genomförande av förstudie i syfte att se över bolagets möjligheter att ta hem uppdrag som idag bedrivs av extern part. Bolaget arbetar strukturerat med verksamhetsutveckling i syfte att få en total översyn av det samlade utvecklingsbehovet. Arbetet innebär kontroll över konsultanvändning och nya uppdrag beslutas i ett forum. Systematiskt arbete med resurs- och kompetensförsörjningsplan.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				Bolaget fortsätter söka extern finansiering inom angelägna innovationssatsningar såväl som medfinansiering av investeringar.
 Redogör för hur bolaget arbetar öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldutvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas				Bolaget stärker egenfinansieringen genom underhåll och energieffektivisering av fastigheterna, minskade lokalvakanser och ökad egenregi. Investeringar i det befintliga beståndet finansieras alltid med egna medel och lågavkastande renoveringar prioriteras utifrån effektivisering och kundnytta. Vid extern upplåning eftersträvas alltid en marknadsmässig avkastning.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	4,5 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 470 mnkr		
	 Direktavkastning	2,6 %		
	 Driftkostnad/kvm	852		
	 Driftnetto/kvm	818		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	137		
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska i samverkan med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Stads Parkerings AB pröva om det går att föra över hela eller delar av förvaltningen av existerande parkeringar (som idag driftas av bostadsbolagen eller externa parter) till Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal utan att det uppstår ekonomiska effekter som är ogynnsamma för hushållen
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB ska fortsätta arbetet att se över sina gränsdragningslistor i syfte att säkerställa fungerande underhåll och förvaltning av parkeringsanläggningar samt att listorna är i enlighet med affärsmässiga principer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggtreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Insatser för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden

Bolaget genomför satsningar för att ge långtidsarbetslösa möjlighet till arbete och vi ser ett stort värde i detta. Under 2026 kommer vi att ta emot Stockholmsjobbare men även praktikanter och feriejobbare för att de ska få erfarenheter som ökar deras möjlighet till anställningsbarhet senare i livet. Under 2026 kommer vi att utvärdera bolagets möjligheter att överta verksamhet i egen regi.

Bolaget har ett etablerat arbetssätt kopplat till krav i våra upphandlingar på socialt ansvarstagande. Detta handlar vanligen om att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar.

Insatserna sker i samverkan med Arbetsmarknadsförvaltningen. Under 2026 kommer vi att fortsätta att utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar med syftet att öka möjligheterna för de som står långt utanför arbetsmarknaden att få ett jobb.

Näringslivs- och tillsynsarbete

Familjebostäder är mån om att bidra och skapa bra förutsättningar för företag och vårt största bidrag är att hyra ut ändamålsenliga lokaler och säkerställa ett brett utbud av aktörer i våra bostadsområden. Vi har en nära dialog med våra lokalhyresgäster och med hjälp av dem utvecklar vi bolaget i en riktning som gynnar båda parter.

Järva är har ett särskilt fokus som resulterat i att Rinkebystråket är fullt uthyrt. Bolaget verkar för att skapa en bra mix av publika verksamheter, kontor och service. Lokala entreprenörer bidrar med engagemang och energi som stärker Rinkebystråket som en levande och trygg mötesplats.

Bolaget arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv i byggprojektens tidiga skeden för att projektera och bygga ändamålsenliga lokaler som bidrar till områdets utveckling och främjar näringslivets tillväxt. Vi deltar även i platssamverkan i tyngdpunktsområdena, vilket är ett forum för att skapa trygga miljöer som gynnar såväl boende i området som näringsidkare.

Genom att arbeta med kategoristyrda inköp bidrar vi till god konkurrens, tillväxt och företagsamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				Fortsatt arbete med att systematisera sociala krav i upphandlingar. Fortsatt mottagande av Stockholmsjobbare i nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen. Vår ambition är att erbjuda enskilda individer så långa anställningar som möjligt på bolaget.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	115 st.	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	5 st.	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

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

Under 2026 har Exploateringskontoret som mål att markanvisa 1500 lägenheter och om fördelningen sker relativt jämt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen innebär det för bolaget omkring 500 lägenheter, varav minst hälften ska vara i Stockholmshus.

Via bolagets förvärv av 1200 hyresrätter i Hjulsta breddar vi såväl vår som allmännyttans närvaro i Järva. Detta ökar våra möjligheter att på olika sätt göra insatser för att bryta segregation och öka framtidstron för de som bor och verkar i området.

Arbete mot hemlöshet och förebyggande insatser

Familjebostäder arbetar aktivt och uppsökande utifrån ett framtaget metodstöd i vräkningsförebyggande arbete. Vi söker i ett tidigt skede en kontakt med stadsdelsförvaltningarna och de hyresgäster vilka riskerar att i förlängningen bli avhysta från sina hem. Vår ambition är att inga hyresgäster ska behöva vräkas från sina bostäder. Detta gäller särskilt för barnfamiljer.

Vi tillhandahåller försöks-, tränings- och bostad först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden i enlighet med efterfrågan från stadsdelarna. Förmedlingen sker via Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				Bolaget undersöker alternativa boende- och kontraktsformer inom ramen för gällande lagstiftning i nyproducerade lägenheter. Ackvisition för studentbostäder utreds i områden nära universitet och högskolor där efterfrågan är som störst.
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas				Bolaget fortsätter aktivt att söka markanvisningar för kollektivhus i utvalda områden. Bolaget avser att pröva modellen kollektivhus inom projektet Stockholmshusen i syfte att utveckla projektformen.
 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				Arbeta aktivt med stadens fokusområden genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt. Övre Tensta är ett exempel. Nära samverkan med lokala hyresgästföreningar, andra fastighetsägare, fastighetsägarföreningar, stadsdelar, polis mm. Internt utvecklas arbetet med säkerhets- och trygghetsforum för analys och införande av metodik och arbetsmetoderna i områden 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 upprustning, 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 exempelvis i projektet Oxnö i Farsta Centrum.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Pröva och utveckla metoder, samarbeten och tekniska lösningar som bidrar till lägre produktionskostnader och effektivare byggprocesser, under förutsättning att dessa ligger inom ramen för bolagets ekonomiska mål, kvalitetskrav och ekologiska- och sociala hållbarhetsprinciper				Pröva, utveckla och utvärdera produktionsmetoder inom ramen för Stockholmshusen.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				Fortsatt utveckling av samverkan och samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030				Samtliga projektidéer och markanvisningar utreds alltid av bolaget inom ramen för Stockholmshuskonceptet.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				Fortlöpande inventera bolagets projektportfölj för att identifiera tänkbara projekt.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Antal färdigställda lägenheter	49		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	4 400		
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				Fortsatt utveckling av samverkan och samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för att nyproduktion av bostäder sker med hög kostnadseffektivitet och med hyresnivåer som är rimliga för hushåll med vanliga inkomster				Fokus på yteffektivitet i projekt genom tydliga resultatmål på projektportföljnivå. BOA+LOA/BTA ska vara minst 70 %.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling	40 %	Tas fram av styrelse	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	0	Tas fram av styrelse	
				 AB Familjebostäder, AB Stockholmshem AB och AB Svenska Bostäder ska fortsätta utveckla och genomföra åtgärder för hur interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem AB och AB Svenska Bostäder utreda om en digital studentbostadsportal, "en väg in" bör inrättas i syfte att underlätta för bostadssökande studenter
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utveckla sina arbetssätt och system i syfte att minska tiden för vakanser

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Farsta stadsdelsnämnd ska i samarbete med arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, utbildningsnämnden, AB Familjebostäder samt andra berörda nämnder och bolag ta fram en gemensam långsiktig plan för utvecklingen av Mötesplats Fagersjö. Arbetet ska ske i dialog med boende och föreningsliv
				 Socialnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem undersöka möjligheten av blockförhyrning eller individuell uthyrning för LSS och gruppboende i stadens bostadsbestånd
				 Socialnämnden ska i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SHIS utreda möjlighet att reservera hyreslägenheter både via stadens bolag och hos SHIS för personer med funktionsnedsättning
				 Stadsbyggnadsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utforma koncepthus för stadsradhus, baserat på koncept för överkomliga hyror, yteffektivitet och flera rum

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

Bolagets värdegrund och syn på ledarskap ger tydligt uttryck för en tillitsbaserad styrning. I bolagets affärsplan är en av våra fem strategier tillit. Synsättet ser vi som en viktig förutsättning för att lyckas med bolagets mål och en kultur där medarbetare trivs och utvecklas. Kultur- och värderingsfrågor blir en naturlig del i den tillitsbaserade styrningen, där medarbetaren behöver mandat, stöd och mod att kunna agera inom de ramar som sätts.

Vi fortsätter att satsa på ledarskapsutveckling genom våra regelbundna ledarforum där alla ledare samlas

för utbildningar i relevanta och aktuella områden men också för att påminna och följa upp hur vi arbetar och förhåller oss till klart ledarskap.

Bolaget arbetar aktivt med vår värdegrund och tillitsbaserad styrning inom ramen för flera pågående utvecklingsinsatser bland annat processutveckling och uppföljning av arbetssätt på våra nya arbetsplatskontor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	84	82	
	 Sjukfrånvaro	4,8 %	Tas fram av nämnd	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,5 %	Tas fram av nämnd	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Rådighet och beredskap

Familjebostäder stärker successivt sin förmåga för att kunna bidra till en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar. Arbetet innebär både att stärka arbetet i den egna verksamheten och bidra i den stadsövergripande samverkan. En del i arbete är att förse våra hyresgäster med värdefull information om krisberedskap via hemsidan.

Bolaget har en dokumenterad och fastställd krigsorganisation och under 2025 genomförde företagsledningen den stadsövergripande övningen StadsÖ 25 med fokus på krisövning i fredstid. En generell utbildning i höjd beredskap för samtliga medarbetare planeras att genomföras under 2026.

De kommande åren fortgår arbetet med att iordningställa bolagets skyddsrum i enlighet med den plan som tidigare tagits fram utifrån genomförd inventering.

Via bolagets hemsidan får hyresgäster värdefull information om krisberedskap. Vi tipsar om bra saker att ha hemma om en kris uppstår och vi länkar till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. För att ytterligare stärka och effektivisera bolagets beredskap prövas ett nytt verktyg för intern kriskommunikation.

Avtal

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

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

Risk- och sårbarhetsanalys och civil beredskap

Under våren 2025 har bolaget varit delaktiga i sektorns arbete med framtagande av en gemensam risk- och sårbarhetsanalys (SRSA). Vi kommer under 2026 att delta i arbetet i enlighet med upprättad plan.

Stockholms stad har en sektorsorganisation för civil beredskap som samordnar olika nämnder och bolag för att hantera krisberedskap inom specifika sakområden. Bolaget tillhör sektorn benämnd ”Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen”.

Sektorns nästa gemensamma uppgift är att fortsätta det arbete som påbörjades under hösten 2025 avseende produktion av en beredskapsplan. Det är en förteckning över vad som identifierats och analyserats avseende pågående och planerade förmågehöjande åtgärder inom sektorns ansvarsområde.

Kontinuitetshantering och NIS2-direktivet

Vi har ett pågående arbete kopplat till kontinuitetshantering för att säkerställa att bolaget kan fortsätta verksamhet på en acceptabel nivå under och efter en kris eller störning. Syftet är att proaktivt identifiera kritiska verksamheter och resurser, kartlägga sårbarheter, utveckla reservlösningar och upprätta planer för hur man ska agera vid avbrott som till exempel elavbrott, IT-störningar eller cyberattacker. Arbetet kommer att fortgå även under 2026.

Kritiska samhällsfunktioner och IT-system ska värnas och stärkas och bolaget följer NIS2-direktivet inarbetning i svensk lagstiftning. Genom direktivet ställs tydligare krav på bland annat riskanalyser och olika säkerhetsåtgärder i jämförelse med tidigare lagstiftning.

Under året har bolaget gått över till det stadsövergripande systemtjänsteavtalet avseende de lokala verksamhetssystemen. Avtalet förvaltas centralt av avdelningen för it och digitalisering på stadsledningskontoret och är en viktig säkerhetsaspekt för koncernen. De centrala verksamhetssystemen har redan tidigare omfattats av systemtjänsteavtalet. Avtalet omfattar drift av system, lagring av data, applikationsförvaltning, support och konsulttjänster kopplade till verksamhetssystem, samt olika stödtjänster. Projektet fortgår in på 2026.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap samt bidra till återkommande kommunikationsinsatser om egenberedskap till stadens invånare				Bolaget ingår i beredskapssektorn Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen. Under året skapas en beredskapsplan med utgångspunkt i genomförd risk- och sårbarhetsanalys.
				Återkommande hyresgästkommunikation kring egenberedskap
	 Andel elektroniska inköp	85 %	75 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	85 %	95 %	
	 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor	30 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolagets trygghetsarbete är grunden i vårt förvaltningsarbete och består av många delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i bolagets bostadsområden. Vi har ett särskild fokus på stadens fokusområden som för oss innebär samordnade insatser och utvecklade arbetssätt i Järva, Farsta strand, Rågsved och Fagersjö.

Sedan 2025 mäter vi våra hyresgästers upplevda trygghet varje månad, vilket ger oss förutsättningar att anpassa åtgärder utifrån behov löpande under året. Från och med 2026 kommer vi att mäta upplevd trygghet i hela vårt bestånd varje år, vilket ökar bolagets kunskap ytterligare och med det också möjligheterna till anpassade åtgärder. För att vi med säkerhet ska veta vilka insatser som ger effekt på såväl upplevd trygghet som på social hållbarhet i stort, kommer ett av bolagets fokus under 2026 vara att ta fram ytterligare nyckeltal.

Tryggheten i Stockholm utvecklas genom samarbete och samverkan med andra aktörer och bolaget deltar därför i olika forum runt om i staden. Exempel på viktiga samarbetspartners är fastighetsägarföreningar,

stadsdelar, fackförvaltningar, andra bolag och polisen.

Vårt bostadsarbete är fortsatt viktigt för oss under 2026 och genom att kontrollera att rätt personer bor i våra fastigheter eller hyr våra lokaler så minskar vi risken för att våra lägenheter hyrs ut i andrahand utan tillåtelse (oriktiga hyresförhållanden).

Välfärdsbrott

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 Byggnad. Bolaget vill på detta sätt bidra till en effektiv och sund byggmarknad med fler aktörer och minskat antal oegentligheter. Oannonserade kontroller sker inom både nybyggnad och ombyggnad/planerat underhåll.

Arbetet med att stärka den interna kontrollen vid byten, andrahandsuthyrning samt överlåtelser har varit fokus under 2025 och kontroll av att rutiner efterlevs kommer att ske 2026. Den interna kontrollen har även stärkts kopplat till lokaluthyrning och revisionskontoret följer upp detta särskilt.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet, ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att delta i arbetet med samordnad tillsyn som leds av kommunstyrelsen.				Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant rapporteras, analyseras och åtgärdas.
 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				Aktivt arbeta förebyggande för att minska bränder och vattenskador och samarbeta S:t Erik Försäkring i deras strategiskt förebyggande arbete. Löpnade samverkan med andra bolag och entreprenörer.
 Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott				Bolaget kommer att delta i kommunstyrelsens arbete för samordnad tillsyn och informationstilldelning för att stärka såväl stadens som bolagets arbete mot välfärdsbrottslighet.
 Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena				Bolaget involverar boende i samband med ombyggnationer och upprustning och under 2026 kommer systematiken att utvecklas avseende socialt värdeskapande analyser för att säkerställa att målgrupperna behov omhändertas.
 Verka för att fler naturliga mötesplatser, även utomhus, skapas i samband med nybyggnation				Bolaget ska bidra med underlag inom pågående nyproduktionsprojekt som påvisar vilka trygghetsfaktorer som behöver adresseras samt samverka med stadsbyggnadskontoret vid framtagandet av detaljplaner och projekt som bidrar till ökad trygghet.
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet	84	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	80		
	 Rent och snyggt	78		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Serviceindex	84		
	 Trygghetsindex	84		

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

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

Stockholms stads program för de mänskliga rättigheterna

Bolaget använder Stockholm stads program för mänskliga rättigheter (MR-programmet) som en vägledning för att skapa en öppen, jämlik och jämställd stad fri från diskriminering och rasism. Vi är, utifrån diskrimineringsgrunderna, medvetna om att individer och grupper har olika levnadsvillkor och möjligheter, varför vi anpassar insatserna utifrån bostadsområdets förutsättningar och individers behov i såväl förvaltning som i ny- och ombyggnadsprojekt.

Under 2026 har bolaget med stöd från MR-programmets handlingsplaner ett särskilt fokus med riktade insatser på barnens rättigheter, jämlikhet, jämställdhet och delaktighet för äldre och personer med en funktionsnedsättning.

Kunskap och information

För att öka kunskap och information kring mänskliga rättigheter inom bolaget genomförs under året kompetenshöjande utbildningsinsatser för samtliga medarbetare i syfte att öka kunskapen kring barnkonventionen och barnets rättigheter. Vi har även informationsinsatser riktade till bolagets anställda för att medvetandegöra och höja kunskapsnivån kring våld i nära relation.

Familjebostäder utgår från stadens handlingsplaner 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.

Bolaget deltar även i stadens nätverk för mänskliga rättigheter.

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. Genom deltagande i funktionshinderrådet får vi värdefull information och kunskap som vi tar vidare in i organisationen.

Vi har flera kanaler till våra hyresgäster, bland annat enkäter, direkt dialog genom kundsynpunkter (telefon, mail) 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.

Kundservice svarar dagligen på hyresgästers frågor och hjälper till att hantera deras ärenden snabbt och enkelt. Vi har 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.

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, via regelbundna möten med lokala hyresgästföreningar samt i 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. Vid nyproduktion och ombyggnader följer vi en utarbetad modell för samråd och hyresgästdialog.

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 (Hämrings och Krällinge) samt ("tvättstugeprojektet") i Rinkeby. I vårt förvärvade projekt Kv. Marman i Årstaberg har vi för avsikt att tillsammans med berörda aktörer genomföra en socialt värdeskapande 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.

Övrigt

Systematiskt kvalitetsarbete

Familjebostäder arbetar i enlighet med stadens Kvalitetsprogram, vilket innebär att vi arbetar strukturerat och sammanhållet med ständiga förbättringar, innovation och digitalisering. Genom att arbeta med ständiga förbättringar främjar vi en kultur av kontinuerlig och medarbetardriven utveckling som skapar förutsättningar för en tydligare helhetssyn med kundernas behov i fokus.

En viktig förutsättning för medarbetardriven verksamhetsutveckling är att det ska vara enkelt att lämna in förbättringsförslag. Detta har vi utvecklat de senaste åren och alla förslag tas emot av en grupp som gemensamt diskuterar förslaget och dess nästa steg. Större initiativ blir projekt i enlighet med vår projektstyrningsmetodik, som följer Lilla Ratten.

Merparten av verksamhetsutvecklingen kräver digitalt stöd varför objektledare IT numera ingår i processeldarforum. Forumet diskuterar och prioriterar inkomna/föreslagna satsningar som sedan beslutas av processägarforum, där även chefen för digital utveckling (IT-chef) ingår.

Innovation för Familjebostäder innebär att testa nytt i liten skala för att sedan utvärdera nyttan innan beslut om fortsättning tas. Vi lägger stor vikt i att gällande informationssäkerhetskrav uppfylls även i pilotprojekt.

Utveckling genom digitalisering

Bolagets arbetar utifrån devisen digitalt först och under 2026 kommer bolagets fokus i huvudsak att fortsatt implementering av Agresso inköp, ny ekonomimodell, fortsatt implementering av systemstöd för

teknisk drift och förvaltning, domän- och informationskartläggning samt kontinuitetshantering.

Bolaget har nyligen implementerat en mer kundvänlig felanmälan (tidsbokning) som förväntas generera en smidigare och mer förutsägbart serviceupplevelse för våra hyresgäster. Implementeringen följs noggrant under 2026 för att säkerställa effektmål och en än mer positiv serviceupplevelse.

Förvärvet av Hjulsta hem kräver resurser för att säkerställa full digital- och teknisk funktionalitet varför detta prioriteras under året.

CSRD

Under våren 2024 genomförde bolaget en dubbel väsentlighetsanalys tillsammans med andra bolag i staden. Arbetet genomfördes med stöd av extern kompetens.

Inom ramen för arbetet bedömdes påverkan på intressenter (faktisk och potentiell påverkan) och finansiell påverkan (risker och möjligheter). Bolaget delgav Stadshus AB resultatet av arbetet och medverkade i motsvarande arbete för alla bolag i koncernen som leddes av moderbolaget.

Arbetsätt och styrning finns etablerad för flera av de väsentliga områdena inom de olika standard CSRD omfattas av och ska fortsätta ständigt förbättras. Exempel på väsentliga områden är klimatförändringar, föroreningar, biologisk mångfald och ekosystem, cirkulär ekonomi och resursanvändning, den egna arbetskraften, arbetstagare i värdekedjan, påverkade samhällen, konsumenter och slutanvändare samt ansvarsfullt företagande.

Bolaget medverkar i arbetet som leds av Stadshus AB för att fastställa på vilket sätt rapportering ska ske inom de olika standarderna och leder arbetet för standarden E5 "resursanvändning och cirkulär ekonomi".

S1 - Den egna arbetskraften - Systematiskt arbetsmiljöarbete med årliga bedömningar av arbetsmiljö och riskmoment, fysisk och social arbetsmiljö återkommande frågor på APT. Uppföljning av könsfördelning, kompetensbaserad rekrytering. Återkommande dialog kring bemötande, riktlinjer mot kränkande särbehandling. Återkommande utbildningar i informationssäkerhet och dataskydd, klassning av information och rutiner för hantering av personuppgifter i processer. Lokalt samverkansavtal med de fackliga organisationerna och gemensamt forum med dessa.

S2 - Arbetare i värdekedjan - Rättvist byggande, krav i upphandlingar och uppföljning av entreprenörers systematiska arbetsmiljöarbete, kollektivavtal osv. Giftfritt byggande med produkter som används som ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen. Utvecklingsarbete framåt att få bättre kunskap om påverkan på arbetare längre bak i värdekedjan.

S3 - Påverkade samhällen - Stor del av bolagets löpande verksamhet. Trygghet och säkerhet är centralt för de som bor och verkar i våra områden och ett av bolagets definierade mål. Tillsyn och skötsel av husen och utemiljöer sker veckovis. Återkommande kontroller för att säkerställa fastigheternas funktion. Omvärldsbevakning och samverkan med stadsdelsförvaltning, polis, föreningsliv och andra aktörer. Text genom trygghetsvandringar, informationsutbyte m.m. som bidrar till att identifiera behov av insatser. Riktlinjer för sociala medier och personuppgifter i kommunikation.

S4 - Konsumenter och slutanvändare - Mål att samtliga medarbetare årligen genomför informationssäkerhetsutbildning. Återkommande översyn av bolagets registerförteckning, ledningens genomgång för informationssäkerhet sker två gånger per år, pågående arbete med informationsmodellering och kontinuitetshantering för att tydliggöra informationsansvar.

G1 - Ansvarsfullt företagande - Strategiskt dokument för värdegrund. Samtliga chefer genomgått utbildning i Klart Ledarskap, återkommande Ledarforum för att vidareutveckla kultur och ledarskap. Anslutna till stadens visselblåsarfunktion. Etablerade arbetsätt för besvarande av remisser. Riktlinjer för intern och extern representation. Policy och riktlinjer för föreningssamarbeten.

E-standarderna:

Under 2026 kommer bolaget att genomföra en ny miljöutredning kopplat till ISO 14001. Den dubbla väsentlighetsanalysen kommer att integreras i utredningen.

I bolagets utvecklingsprojekt för halverad klimatpåverkan vid nyproduktion har cirkularitetsindex tagits fram och målsatts, med syfte att främja resurshushållning och cirkulär ekonomi. Cirkularitetsindex synkroniseras med standarden E5 och ställs som krav i alla nyproduktionsprojekt. Indexet kommer under 2026 att anpassas för ombyggnadsprojekt, och ställas som krav där.

Bolaget beräknar sedan flera år tillbaka utsläppen i scope 1, 2 och 3 och arbetar med att samla in specifik data i ökad utsträckning för scope 3. För nybyggnation finns i nuläget bra klimatdata och gemensamma klimatberäkningsanvisningar har tagits fram för de byggande bolagen i Stockholm stad. Familjebostäder har infört klimatkrav med angivna gränsvärde, med sikte på halvering till år 2030 och med reduktion med 75% till år 2040, jämfört utgångsläget 2020-2022.

Under våren 2025 har beräkningsanvisningar för klimat för ombyggnadsprojekt (projekt över 10 miljoner) tagits fram av bolaget. Anvisningarna är i linje med andra klimatinitiativ i Sverige (LFM 30, Klimat Arena Stockholm, Uppsala klimatprotokoll osv) och anpassade till Miljöbyggnad Ombyggnad 4.0. Bolaget har beslutat om en reduktionstrappa för alla ombyggnadsprojekt med sikte på halverade klimatpåverkande utsläpp till 2030, jämfört med 2022 som är utgångsläget.

Under 2026 kommer Familjebostäder mindre ROT-åtgärder (10 miljoner) att klimatberäknas enligt beräkningsanvisningarna för ombyggnadsprojekt. De mindre projektens klimatpåverkan ska redovisas per åtgärd för de vanligaste typåtgärderna.

Genom detta kan bolaget klimatberäkna 2/3 av bolagets klimatpåverkan för Scope 3 med faktisk klimatpåverkan. Målet är att ersätta all spendanalys med faktisk klimatpåverkan.

En sammanhållen stad - lokala utvecklingsbehov

Familjebostäder har en nära samverkan med olika aktörer inom staden i det löpande arbetet och bidrar på så sätt till den sammanhållna staden. Inom ramen för arbetet med treårsplan 2026-2028 genomfördes dialoger med stadsdelarna Farsta, Enskede-Årsta-Vantör samt Järva. Dialogerna hade en bred ansats och de gemensamt identifierade prioriteringarna är områden bolaget arbetar med. Inför 2026 har vi haft en återkopplande dialog med stadsdelarna vilket resulterat i att redan identifierade prioriteringarna i huvudsak kvarstår.

Nedan sammanfattas för bolaget relevanta prioriteringar:

Farsta

Arbetet med att förhindra att barn och unga dras in i kriminalitet (Uppväxtvillkor och utbildning)

Bolaget stöttar olika typer av föreningar i Farsta i syfte möjliggöra en aktiv fritid för barn och unga och med det minska risken för att de dras in i kriminella miljöer. Vi tittar kontinuerligt på vilket utbud som kan möta upp det särskilt låga deltagandet bland flickor.

Vi stöttar Stiftelsen Läxhjälpen i Farsta grundskola som ger unga möjlighet till extra stöd i skolan och med det öka deras chanser att studera vidare på gymnasiet.

Inom ramen för vår fastighetsförvaltning arbetar vi med att skapa trygga boendemiljöer såväl inom som mellan våra fastigheter. Arbetet gör det svårare för barn och unga att gömma vapen och narkotika i och runt våra fastigheter.

Bolaget utbildar alla anställda i våld i nära relationer med syftet att öka kunskapen om vad detta är samt vilka rutiner bolaget har i de fall vi misstänker våld.

Bygga mer blandat – minska bostadssegregationen och säkerställa att Farsta blir ett område som drar socioekonomisk nytta av bostadsbyggandet. Det blandade boendet förutsätter också att flera försöks- och träningslägenheter fördelas till Farsta/Hökarängen. (Boende och stadsmiljö)

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

Vi fördelar försöks- och träningslägenheter i enlighet med inkomna önskemål från stadsdelen och socialförvaltningen. Det är oftast mindre lägenheter (1:or och 2:or) som efterfrågas och sådana finns inte i alla områden. Vi fördelar försöks- och träningslägenheter jämt över vårt bestånd i syfte att upprätthålla tryggheten.

Bolaget förmedlar försöks- och träningslägenheter i enlighet med efterfrågan och vi har ett nära samarbete med socialtjänsten. Under 2026 avser vi att utveckla samverkan med Socialförvaltningen.

Ta fram och formulera en gemensam idé om staden (och alla berörda nämnder) man vill med Fagersjö. Innebär också att ta ett omtag om stadsutvecklingen (Boende och stadsmiljö)

Vi har samtal med såväl stadsdelen som Stadsbyggnadskontoret gällande stadsutvecklingen i Fagersjö. Bolaget deltar i arbetet med att utveckla platssamverkan i enlighet med gällande prioriteringar.

Hitta en långsiktig lösning och mötesplats i Fagersjö (Demokrati och trygghet)

Arbete pågår inom bolaget med att se över byggnaden där den nuvarande mötesplatsen i Fagersjö är lokaliserad. Fastigheten är i behov av upprustning och utredning pågår för att kunna bedöma omfattning och åtgärder. Bolaget har en intern grupp som arbetar med frågan samt en pågående dialog med stadsdelen om lokalen.

Enskede-Årsta-Vantör

Dialogerna har inte mynnat ut i några identifierade prioriteringar framåt, men i analysen förtydligas vikten av ett fortsatt tätt samarbete mellan förvaltningar och bostadsbolag för att lösa gemensamma utmaningar kring boende och stadsmiljö. Etablerade forum för detta är exempelvis områdesmöten, platssamverkan, centrumuppdraget i Rågsved och samverkansöverenskommelsen med polisen. Bolaget deltar på relevanta möten och forum.

Järva

Skapa förbättrade förutsättningar för en meningsfull fritid för flickor för att minska psykisk ohälsa bland flickor. Öka flickors tillgång till och delaktighet i kommunalt subventionerade fritidsaktiviteter (Välbefinnande och hälsa)

Bolaget stöttar olika typer av föreningar i Järva i syfte att möjliggöra en aktiv fritid för barn och unga och med det bidra till en meningsfull fritid. Vi tittar kontinuerligt på vilket utbud som kan möta upp det särskilt låga deltagandet bland flickor och vi ser över hur vi kan utveckla detta ytterligare.

Stärk samverkan med näringslivet. Lyssna in företagarnas situation och behov (Arbete och företagande)

Vi har kontinuerliga dialoger med näringsidkare i Järva och det nära samarbetet har resulterat i att bolagets lokaler på Rinkebystråket är fullt uthyrda till en mix av verksamheter, som gynnar området.

Planera för att bygga bort trångboddheten (Boende och stadsmiljö)

I samband med att nyproduktion och ombyggnation gör bolaget analyser för att säkerställa att planerna svarar upp mot områdets behov. För närvarande analyserar vi de ekonomiska förutsättningarna att fullfölja en projektering tillsammans med en efterföljande byggstart inom Kv. Kvarnberget 2, där vi ser

en möjligt konvertering av mindre lägenheter till större i syfte att svara upp mot behovet av större lägenheter och med det minska trångboddheten.

Öka utbudet av större lägenheter med rimliga hyresnivåer (Boende och stadsmiljö)

Som nämns ovan genomför vi analyser inom ramen för såväl nyproduktionsprojekt som vid ombyggnationsprojekt i syfte att tillskapa lägenheter som motsvarar områdets behov. Stockholmshusen innebär att vi bygger välplanerade hus enligt en gemensam process, vilket skapar förutsättningar för rimliga hyror. Dock innebär större lägenheter en högre hyresnivå i nyproduktion vilket gör att vi måste göra en nogsam avvägning mellan behov/efterfrågan och möjligheten till uthyrning.

Utveckla formerna för dialog med civilsamhälle och invånare i syfte att öka inflytandet över stadsdelsområdets utveckling samt stärka tilliten (Demokrati och trygghet)

Bolaget har ett nära samarbete med såväl civilsamhälle som med hyresgäster inom ramen för vårt löpande arbete. Ett exempel är byggnationen av en ny tvättstuga i Rinkeby där vi har dialog med en utsedd referensgrupp för att fånga upp behov och synpunkter från de boende.

Bolaget har tecknat samrådsavtal med hyresgästföreningen vilket syftar till att reglera och säkerställa hyresgästernas inflytande vid större renovering/upprustning. Samrådsavtalet ska också bidra till att arbetet med inflytande blir effektivt och sakligt.

Vidareutveckla samverkan för ökad trygghet (Demokrati och trygghet)

Vi deltar i en rad samverkande forum i Järva för att tillsammans med andra aktörer bidra till områdets utveckling. Som exempel kan nämnas platssamverkan och Fastighetsägarna Järva. Vår vilja är att hela tiden bidra till stadens gemensamma arbete genom att initiera, driva och delta i givande forum.

Från 2026 har bolaget nya roller i Järva i syfte att öka samordning och närvaro i området.

Utveckla kunskapen och analyserna av prioriterade målgruppers upplevelser av trygghet i syfte att identifiera relevanta åtgärder och utveckla nya arbetssätt (Demokrati och trygghet)

Vi mäter våra hyresgästers upplevda trygghet varje månad och från 2026 kommer vi att mäta hela vårt bestånd årligen, vilket ger oss bra underlag att arbeta vidare med.

Vi kommer att utveckla vårt arbete med målgruppsanalyser inom ramen för vårt arbete med social hållbarhet för lära känna våra hyresgäster och deras behov ytterligare i syfte att genomföra rätt åtgärder som ger effekt på social hållbarhet i stort, där trygghet är en del.

Informationssäkerhet - ledningens genomgång

Vi utvecklar vårt arbete med informationssäkerhet och under 2026 kommer vårt fokus fortsatt att vara systematisk kontinuitetshantering, kontinuerliga klassningar av system, kompetenshöjande insatser för att öka medarbetarnas medvetenhet och förmåga att bedöma risker kopplat till informationssäkerhet. NIS2-direktivets påverkan på bolagets verksamhet bedöms fortsatt vara relativt liten. Via omvärldsbevakning och kompetenshöjande insatser säkerställer vi att vi gör korrekta och relevanta avvägningar och bedömningar. Vår ambition är alltid att kritiska samhällsfunktioner och IT-system ska värnas och stärkas