

Utfallsrapport VB 2025

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	4
Analys	5
Bedömning av bolagets interna kontroll.....	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	7
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	7
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	13
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	13
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	13
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	21
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	23
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	28
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	29
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	29
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	33
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	35
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	42
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	44
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	45
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	50

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljning av Intern kontroll 2025 AB Familjebostäder

Bilaga 2: Dataskyddsombudets årsrapport 2025 AB Familjebostäder

Bilaga 3: Innovationssatsningar Familjebostäder 2025

Sammanfattande kommentar

2025 har Familjebostäders kundnöjdhet fortsatt att utvecklas positivt och överträffar föregående års redan rekordhöga serviceindex. Detta speglar ett långsiktigt och strukturerat arbete med kvalitet, tillgänglighet och service i hela verksamheten. Årets ekonomiska resultat om 174 mnkr är i nivå med budgeterat utfall.

Ett Stockholm som håller samman

Bolagets arbete med att bidra till en sammanhållen stad är en del av vårt uppdrag att utveckla trygga och attraktiva bostadsområden. Utvecklingen sker både genom vårt löpande underhåll, service, ombyggnads- och nyproduktionsprojekt. Under året har vi haft ett särskilt fokus i övre Tensta och i Fagersjö.

Vårt arbete med social hållbarhet innebär att vi stärker den sociala sammanhållningen genom analyser, dialoger och samarbeten, liksom den fysiska säkerheten i våra fastigheter genom bland annat trygghetspaket i allmänna utrymmen och insatser i utemiljöer. Under året har beslut fattats om ytterligare trygghetspaket i Rinkeby, vilket innebär att större delen av vårt bestånd i området har utvecklat detta.

Familjebostäders trygghetsindex som mäts med hjälp av AktivBo ökar för sjunde året i rad och når 81,8. Antalet skjutningar och detonationer har under året minskat i och kring våra fastigheter.

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 klimatstrategi tydliggör hur vi ska nå klimatmålen att halvera klimatpåverkan till år 2030. Vi har en klimatstrategi för att minska utsläppen med 27 000 ton CO₂e till år 2030, jämfört vårt utgångsläge 2020-2022. 2025 uppgick de totala utsläppen till 48 800 ton.

Via projektet "Minskad klimatpåverkan och cirkulära principer" testar vi arbetssätt som ska bidra till att vi når miljömålen. Fyra målsatta cirkularitetsindex har tagits fram för att halvera klimatutsläpp och bygga mer resurseffektivt.

Vår återbrukshubb har resulterat i minskade CO₂-utsläpp med 5000 kg och nya arbetssätt i den löpande förvaltningen. Genom att använda material från hubben har vi sparat cirka 250000 SEK i undvikta nyinköp.

Genom en effektiv driftoptimering och energirelaterat underhåll minskar vi bolagets energianvändning. Familjebostäder har minskat sin energianvändning för uppvärmning med 3,9 % till 94,8 kWh/kvm och överträffar årsmålet.

Bolagets satsning på att införa laddmöjlighet för elbilar pågår och totalt finns cirka 750 laddpunkter installerade i beståndet. Under 2025 har vi deltagit i fyra utredningsuppdrag kopplat till parkeringsfrågor och laddinfrastruktur. Arbetet har bedrivits tillsammans med andra bolag och aktörer inom staden för att skapa enhetlighet och affärsmässiga lösningar.

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

Bolagets pågående nyproduktion omfattar två projekt om totalt 166 lägenheter som planeras att färdigställas 2026/2027. Den totala projektportföljen uppgår till 4285 lägenheter och under året har tre nya markanvisningar erhållits. Inga nyproduktionsprojekt har färdigställts under året.

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 motsvarar cirka 1800 lägenheter. Sex av projekten är klara och inflyttade och under 2025 byggstartade kv Karlsö 5 och Skällö 1.

Bolaget uppvisar en finansiellt stabil verksamhet med stabila nyckeltal och ett resultat i linje med budget. Utmaningar kvarstår dock kopplat till lönsamheten i våra investeringar och resultatet belastas med kostnader för förgävesprojekteringar och nedskrivningar i ny- och ombyggnationsprojekt. Behov finns av fortsatt skärpt prioritering och styrning framåt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är stabilt och finansierar innevarande års investeringar i både befintligt och nytt bestånd. Under året har investeringar gjorts i bolagets befintliga fastighetsbestånd motsvarande ca 450 mnkr. Investeringarna avser främst tekniska installationer samt större underhållsåtgärder i form av en total ombyggnation, klimatskålsåtgärder, stambyten och trygghetsåtgärder.

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 året erbjudit totalt fem personer arbete hos oss (Stockholmsjobb). Därtill har vi möjliggjort feriejobb för totalt 114 ungdomar under såväl sommarlov som höstlov.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Omsättning	2 853 429	2 831 867	2 833 267
Rörelsekostnader	-1 382 442	-1 337 184	-1 359 462
Avskrivningar	-660 379	-654 487	-663 323
Nedskrivningar och Utrangeringar	-62 115	-67 000	-30 000
Personalkostnader	-316 544	-343 081	-331 194
Övriga kostnader	-2 161		1 505
Finansnetto	-256 217	-259 827	-257 020
Resultat efter finansnetto	173 571	170 288	193 773

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Nyproduktion	271 048	416 276	340 000
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	115 935	177 999	130 000
Ersättningsinvesteringar	420 933	456 926	514 724
Summa investeringar	807 916	1 051 201	984 724

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	342
Balansomslutning	21 603 906

Analys

Bolaget redovisar ett resultat för helåret år 2025 om 174 mnkr, vilket är bättre än det budgeterade resultatet om 170 mnkr. Driftnettot överstiger budget med 39 mnkr, huvudsakligen till följd av lägre väderrelaterade kostnader under milda vintermånader.

Inom ramen för den årliga riskbedömningen av projekt i tidiga skeden har bolaget kostnadsfört tidigare aktiverade utredningskostnader (s.k. förgävesprojektering) i fyra projekt om totalt 36 mnkr. Dessa kostnader har inte varit budgeterade och har en negativ påverkan på resultatet.

De totala intäkterna uppgår till 2 785 mnkr, vilket är i nivå med budget och 149 mnkr högre än föregående år. Intäktsökningen jämfört med föregående år förklaras främst av utfallet i de årliga hyresförhandlingarna för det befintliga beståndet samt ökade intäkter från nyproduktion som färdigställts och tagits i drift under året.

Fastighetskostnaderna uppgår till 1 475 mnkr, vilket är 35 mnkr lägre än budget och 64 mnkr högre än föregående år. Den positiva avvikelser mot budget förklaras huvudsakligen av lägre väderrelaterade kostnader. Ökningen jämfört med föregående år beror främst på högre taxebundna kostnader samt ökade kostnader för fastighetsdrift. Den senare förklaras huvudsakligen av nya driftavtal som infördes under hösten 2024. Avtalen syftar till en mer proaktiv förvaltning, vilket bedöms minska akuta reparationskostnader och bidra till en stabilare kostnadsutveckling på längre sikt.

Kostnader för personal och administration är lägre än budget men högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras främst av lägre pensionskostnader än beräknat. Jämfört med föregående år har kostnaderna ökat, vilket främst beror på högre kostnader för systemförvaltning samt en lägre debiteringsgrad av arbetad tid i projekt.

I takt med att investeringsprojekt färdigställs ökar bolaget avskrivningskostnader. Under året har även utrangeringar genomförts av utbytta komponenter där den ekonomiska livslängden inte uppnåtts. Jämfört med föregående år har avskrivningarna ökat med 27 mnkr och kostnaden för utrangeringar uppgår till 27 mnkr.

Utifrån årets beståndsvärdering har bolaget gjort nedskrivningar av två projektfastigheter till följd av att marknadsvärdet understiger anskaffningsvärdet för fastigheterna. Projektfastigheterna avser ett pågående nyproduktionsprojekt samt en befintligt fastighet med ett omfattande underhållsbehov och anpassningsbehov för att göras uthyrningsbar. Bolaget har även återfört tidigare nedskrivningar på tre fastigheter. Nettoeffekten av nedskrivningar och återföringar uppgår till en kostnad om 38 mnkr för 2025.

Den samlade kostnaden för avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar uppgår till 726 mnkr, vilket är 109 mnkr högre än föregående år och 5 mnkr högre än budget.

Finansnettot uppgår till 259 mnkr, vilket är i nivå med budget och 14 mnkr lägre än föregående år. Under året har låneskulden minskat med 223 mnkr och den genomsnittliga räntan har minskat till 2,64 procent jämfört föregående år då den uppgick till 2,76%.

Sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis redovisar bolaget ett lägre resultat än föregående år, men ett något bättre utfall än budget. Driftnettot är starkare jämfört med föregående år och budget. Dock innebär det tuffare läget för projektportföljen större osäkerhet och lönsamhetsutmaningar, vilket påverkar resultatet med förgävesprojekteringar och nedskrivningar.

Den underliggande driften är fortsatt stabil och genererar ett starkt kassaflöde. Bolagets finansiella ställning bedöms som fortsatt god, med hög soliditet och låg belåningsgrad. Kassaflödet från den löpande verksamheten har finansierat genomfört underhåll och ombyggnationer samt bidragit till egen finansiering av nyproducerade bostäder.

Investeringar

Periodens investeringar uppgick till 751 mnkr, vilket är lägre än budgeterade 1 050 mnkr. Av total investering avsåg 269 mnkr nyproduktionsprojekt, medan 482 mnkr avsåg investeringar i befintligt bestånd samt inventarier.

Underhållsportföljen omfattade under 2025 cirka 200 investeringsprojekt med en total upparbetning om cirka 330 mnkr. Drygt hälften av den upparbetade investeringsvolymen avsåg underhåll av tekniska huvudkomponenterna el, rör, ventilation och hissar.

Större ombyggnadsprojekt har bedrivits i fem fastigheter: total ombyggnad i Väktaren 37, klimatskåpsåtgärder i Krällinge 1 och Hattsvampen 1, stambyte i Brandseglet 10 samt upprustning av förråd och skalskydd i Bjurö 1. Under 2025 har Brandseglet 1 erhållit genomförandebeslut och projektet i Bjurö 1 färdigställts.

Projektportföljen för nyproduktion omfattade vid årets ingång 87 lägenheter i pågående produktion. Under året påbörjades ett projekt om 79 lägenheter. Inga nyproduktionsprojekt färdigställdes under året. Den totala nyproduktionsportföljen uppgår till 4 285 lägenheter, varav 4 119 lägenheter avser projekt tidigt skede fördelade på cirka 30 projekt. 41 procent av portföljen i tidigt skede avser konceptet Stockholmshus.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under 2025 varit tillräcklig.

En central del av bolagets arbete med intern kontroll är att styrning och uppföljning är integrerade i det dagliga arbetet och ger stöd till en ändamålsenlig och effektiv verksamhet. I takt med att arbetssätt utvecklas stärks organisationens struktur, tydlighet i roller och ansvar samt förutsättningarna för ordning och reda i hela verksamheten.

Arbetet med intern kontroll syftar till att säkerställa:

- Att verksamheten är ändamålsenlig och effektiv.
- Att information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig och rättvisande.
- Att lagar, förordningar, föreskrifter och styrdokument följs.

Under 2025 har arbetet med processutveckling fortsatt med fokus på att förbättra kvalitet, effektivitet och styrning. En ökad koppling mellan processer och digitala stöd stärker både styrning och uppföljning. För att säkerställa att bolagets styrande dokument är korrekta och aktuella följs dessa upp årligen. Samtliga policys beslutas av styrelsen.






Familjebostäder följer Stockholms stads tillämpningsanvisningar för nämnders och bolags arbete med intern kontroll. Inom ramen för dessa anvisningar genomförs årligen riskanalyser i samband med verksamhetsplaneringen. Internkontrollplanen för innevarande år har följts upp och sammanfattats i en särskild rapport (se bilaga). Under hösten har bolaget förstärkt sitt riskarbete med stöd av extern kompetens.


Auktoriserade externa revisorer granskar årligen bolagets räkenskaper och finansiella information. Under 2025 har revisionen utförts av EY. Stockholms stads revisionskontor har under året genomfört totalt tre fördjupade granskningar, utöver granskningen av bolagets räkenskaper. Inom ramen för vårt miljöledningssystem ISO 14001:2015 genomfördes både extern och intern miljörevision under året.

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder år 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, oskäliga hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs	 Antal friställda lägenheter på grund av olaga andrahandsuthyrning Analys	221	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 andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier är ett viktigt fokus för oss. Analys Antalet friställda lägenheter har ökat från 135 till 192 stycken jämfört med år 2024. Arbetet har stärkts genom tydligare styrning, systemstöd, ökad erfarenhet i gruppen samt en tillfällig resursförstärkning under sommaren.
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla				 Under 2025 kommer rutiner gällande orosanmälningar avseende våld i hemmet att ses över och vi kommer fortsätta genomförandet av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv				etablerad utbildning för anställda på bolaget. Analys Under året har bolaget sett över och utvecklad såväl rutiner som information om vad våld i nära relation är samt hur denna typ av ärenden hanteras. Alla anställda har erbjudits såväl intern som extern utbildning bl.a. i samband med Orange day.
				 Verka för att intensifiera det vräkningsförebyggande arbetet genom närmare samarbeten inom Stockholms stad. En nollvision avseende vräkningar av barnfamiljer finns etablerad. Analys Under året har bolaget sett över sitt arbete med sena betalare, vilket resulterat i mer effektiva arbetssätt. Inom ramen för det vräkningsförebyggande arbetet är tidiga insatser av största vikt varför vårt samarbete med stadsdelar och socialförvaltning är viktigt. Under hösten träffade representanter från bolaget socialförvaltningen i syfte att utveckla samverkan ytterligare framgent. Vi har noll tolerans mot vräkning av barnfamiljer.

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

Samhällsnytta är en av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. 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 och bidrar på så sätt med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.

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

Tillgänglighet

Tillgänglighet är integrerat i våra arbets sätt 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 året säkerställt att interna rutiner omhändertar programmets krav. Utpekad expertis på området säkerställer, i form av konsultation och/eller uppföljning, följsamhet till såväl programmet som till gällande byggregler. Avvikelser 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. År 2025 var totalt 48 % av bolagets lägenheter som annonserades hos Bostadsförmedlingen tillgänglighetsmarkerade, vilket innebär att vi överträffar årsmålet på 20 %.



Vi har samverkan med funktionshinderrådet och träffas kontinuerligt tillsammans med systerbolagen och Bostadsförmedlingen. Mötena ger oss värdefull kunskap om olika målgruppers behov. Under hösten har rådets medlemmar besökt ett av våra ombyggda kontor i syfte att utvärdera lokalernas tillgänglighet. Deras synpunkter har tagits om hand och kommer att resultera i vissa åtgärder.



En viktig del av tillgänglighetsarbetet sker inom ramen för vår kommunikation. 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 eller behöver stöd via telefon och personliga möten.

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	22	21	
	 Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter Analys	124	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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget bidrar löpande med lägenheter till försök- och träning s.k. FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden. Förmedling av lägenheterna sker via Bostadsförmedlingen. Bostadsförmedlingen frågar om specifika lägenheter är lämpliga som FoT- och Bostad Först-lägenheter när Socialförvaltning och stadsdelar har behov av denna typ av bostäder.</p> <p>SHIS har just nu pausat sina önskemål/förfrågningar om lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden</p>
	<p> Antal tillhandhållna SHIS-lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>SHIS har pausat sina önskemål/förfrågningar om lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden</p>	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
<p> Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen</p>				<p> 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.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Under året har bolaget erhållit markanvisning för den s.k. Bensinmackstomten i Tensta och detaljplanearbetet fortskrider enligt plan.</p> <p>Boendedialoger och informationsmöten med boende har genomförts och med fokus på frågor som trivsel, gemenskap och trygghet. Ett exempel är de dialoger bolaget genomfört i Rinkeby med anledning av upprättandet av nya tvättstugor.</p>
 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				<p>✔ När en lokal blir vakant utvärderar vi om den är lämplig för tillfällig upplåtelse till civilsamhället och/eller kulturlivet.</p> <p>Analys</p> <p>Under hösten har vi förmedlat en lokal till en ateljéförening och diskussioner om förhyrning pågår med ytterligare en förening. Arbetet sker i nära samverkan med kulturförvaltningen och dess konstnärskö.</p> <p>Vi har en pågående dialog med Idrottsförvaltningen avseende en lokal i Högdalen för aktiviteter för barn och ungdomar med funktionsnedsättning.</p>
 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				<p>✔ I samarbete med AB Svenska Bostäder och AB Stockholms hem kommer vi att lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskon kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				<p>tillgänglighet och bryta segregation. Arbetet ska ske med utgångspunkt i AB Svenska Bostäders pilotprojekt och syftar till att utreda hur vi kan utveckla arbetet i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolaget fördelar lägenheter till interna kön både i befintligt bestånd och i nyproduktion. Samverkan pågår mellan systerbolagen kring ägardirektivet att utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddheten.</p> <p>Bolaget har under året testat att annonsera sex större lägenheter (3-4 r o k) som s k "familjelägenheter" med krav på antal familjemedlemmar, via den interna byteskön i en fastighet på Kungsholmen. Utvärdering visar att testet fallit väl ut och pekar tydligt på att familjelägenheter (med krav på antal familjemedlemmar) är ett framgångskoncept. 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 möjliggöra att fler större bostäder frigörs för andra i bostadskön.</p>

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

Familjebostäder stödjer lokala föreningslivet för att stärka den sociala hållbarheten genom ökad trivsel, trygghet och stolthet 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/>

Familjebostäder har i dagsläget 32 kulturverksamheter som hyresgäster, vilket är en ökning med fem stycken sedan första tertialet. Några av våra hyresgäster är 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 i förhandling om hyresnivån.

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

Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028

Genom att stödja olika typer av föreningar bidrar bolaget till att främja idrott, motion och friluftsliv i våra bostadsområden. Aktiviteterna riktar sig främst till barn och unga.

Under hösten har vi ingått ett nytt samarbete för våra hyresgäster i Drevvikshöjden som inneburit att de haft gemensam träning i det egna kvarteret under ledning av en instruktör. Syftet har varit att dels stärka sammanhållningen och tryggheten i området, dels minska stillasittande och motverka ensamhet.

Anställda på bolaget har friskvårdsbidrag som de enkelt kan nyttja genom att boka aktiviteter via en särskild app. Bolaget har också utsedda hälsoinspiratörer som verkar för att öka medvetenheten hos medarbetarna att utveckla och bibehålla sin fysiska, mentala och sociala hälsa.

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 fossilbränslefritt senast år 2030. 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. Bolagets klimatbudget och klimatstrategi är viktiga verktyg för att uppnå detta.

En ökad laddinfrastruktur är en del av vårt klimatarbete och totalt har bolaget 742 laddpunkter installerade i beståndet, varav 183 på tillståndsparkering. Tillgängligheten till laddinfrastruktur beräknas uppgå till 52 procent i innerstaden och 11 procent i ytterstaden, vilket motsvarar cirka 2 061 parkerande hyresgäster vid fullt utnyttjande.

Utvecklingsprojektet för minskad klimatpåverkan och cirkulära principer i nyproduktion har pågått under

året och avslutas till våren. Nya arbetssätt och metoder och klimatanalyser i tidiga skeden är exempel på åtgärder som kommer bidra till att ge förutsättningar att klara beslutade gränsvärden för klimatpåverkan i byggskedet. Cirkularitetsindex införs som krav på alla projekt för att målstyra på minskad resursanvändning.



För att minska klimatpåverkan även 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. Via återbrukshubben cirkulerar vi material till vår förvaltningsorganisation. Ett digitalt lagersaldosystem har etablerats under året. Det effektiviserar arbetet och gör att återbrukshubben används mer. Under året har bolaget minskat sina CO₂-utsläpp med 5000 kg och överträffat målet -4600 kg CO₂e. Samtidigt som vi sparat cirka 250 000 SEK i undvikta nyinköp.






Under mandatperioden ska energianvändningen i stadens fastigheter och verksamheter minska med minst 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energieffektiviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation. Åtgärder har genomförts i enlighet med en framtagen långsiktig plan för energieffektivisering av fastigheter och verksamheter med hög elanvändning. Bolagets soletproduktion uppgår till 945 000 kWh varav cirka 30% är överskott och säljs till elnätet. Målet är att uppnå 1 500 000 kWh till 2030 och att 5% av bolagets elbehov då 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 energianvändning för uppvärmning med 3,9 procent till 94,8 kWh/kvm och överträffar 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				<p>  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. </p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolaget arbetar med att öka andelen producerad solet genom att bl.a. uppdatera kommunikationsenheter i syfte att säkra funktionalitet i befintliga solceller.</p> <p>Vindkraftsfrågan hanteras av Stockholm Stadshus</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				AB.  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, exempelvis hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll (HLU) samt tillval. Analys AB Familjebostäder Bolaget har arbetat fram anvisningar för klimatberäkning av ombyggnadsprojekt >10 milj. kr vilket genererar att utsläpp kan estimeras och åtgärdas i tidigt skede av projektet och faktiska utsläpp kan redovisas. Därtill har bolaget klimatberäknat hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll samt tillval. Kunskapen om detta klimatavtryck kommer att tas med i fortsatt arbete med HLU och tillvalserbjudandet.
 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>tydliggör hur vi beaktar fastighetsvärden, miljö samt hur vi ger våra hyresgäster inflytande.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder Bolagets underhållspolicy 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.</p> <p>Via nära samarbete mellan förvaltare och lokala hyresgästföreningar möjliggörs hyresgästernas inflytande över standard och upprustning. En utvecklad organisation (funktion) arbetar med dialog och samråd i ombyggnationer för att säkerställa ett reellt inflytande och enhetliga arbetssätt.</p>
<p> Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen</p>				<p>  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</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder Inventering/utredning pågår. Primärt installeras solceller på fastigheter som har värmepumpar och som har störst elbehov för att utnyttja systemsynergier och säkerställa lönsamhet.</p>
	<p>  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt</p> <p>Analys</p>	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p> <p>Inget nyproduktionsprojekt har avslutats under året. Kravet ställs i samtliga pågående och planerade nyproduktionsprojekt.</p>	100 %	100 %	
	 <p>Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p>	100 %	100 %	
	 <p>Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolaget har under året ställt cirkularitetskrav i relevanta upphandlingar och kraven innebär att leverantörer åtar sig att nyttja material från vår återbrukshubb. Arbete för att öka kravställningen till att finnas med i samtliga relevanta upphandlingar pågår.</p>	13	66 %	
	 <p>Elproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har två solcellsanläggningar som behöver felsökas och åtgärdas, då de antingen inte fungerar eller förlorat kommunikation, vilket förhindrar insamling av driftsdata. Planering för utbyte av samtliga</p>	944 MWh	1 451 MWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	2G/3G-kommunikationsenheter pågår.			
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys Gäller kv Bjurö 3.	347	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	106,63 kWh/m2	108,2 kWh/m2	
	 Köpt energi i stadens organisation Analys	230 GWh	230 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys	0	20 kg per m2 BTA	
	 Relativ energianvändning Analys	106,63 (kWh/enhet)	108 (kWh/enhet)	
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ta fram egna underhållspolicyer som syftar till varsam renovering med utgångspunkt i det nya miljöprogrammet och nya klimathandlingsplanen Analys AB Familjebostäder Bolagets styrelse antog i våras 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 såväl miljöprogram som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				klimathandlingsplan. Aktiviteter finns identifierade och förankrade i organisationen. 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 AB Familjebostäder 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.
				  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
				<p>AB Familjebostäder Digitala systemet BEAst prövas av olika aktörer i Stockholm, däribland Familjebostäder. Bolaget planerar för en pilot under 2026/2027.</p>
				<p>  Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder 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.</p>
				<p>  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolaget deltar i detta arbete. Återbrukscentral för Stockholm stad har skjutits fram till våren 2026.</p>





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 under året genomfört en trädinventering som är grunden för bolagets trädvårdsplan. Planen är en förutsättning för att bidra till stadens arbete för ökad krontäckningsgrad i områden som är riskområden för värmestress.

Åtgärder för att hantera riskfastigheter avseende skyfall pågår enligt plan och högriskfastigheterna är åtgärdade. Utifrån utredningen av övertemperatur har rekommendationer tagits fram och förmedlats 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				<p> Familjebostädernas 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 biologisk mångfald. Exempel på aktiviteter som planeras är trädplantering och planteringsförbättringar.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolagets handlingsplan för biologisk mångfald har kommunicerats till berörda på bolaget och aktiviteter som stödjer planen har tydliggjorts. Som exempel har bolaget under 2025 fortsatt vidareutveckla</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				stadsodlingar och gröna gårdar.
				<p>  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 värmeeffekter och där människor vistas</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder Bolaget deltar i den samverkansgrupp som Svenska Bostäder sammankallar till och under hösten färdigställdes trädinventeringen, som startade tidigare i år. En plan för plantering av stora träd i områden för värmeöar under perioden 2026-2030 är framtagen.</p>
				<p>  Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder Bolaget medverkar i arbetet. En inventering har genomförts i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				befintligt bestånd och åtgärder har vidtagits i identifierade högriskfastigheter.

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.

Strategin är en del av bolagets styrning för att bidra till stadens gemensamma klimatmål.

Bolaget har, i enlighet med tidigare rapportering, som inriktning en installationstakt om cirka 100 laddpunkter per år. Inriktningen syftar till att möta efterfrågan, upprätthålla affärsmässighet och undvika en obefogad miljöbelastning. Med den planerade utbyggnadstakten bedöms 15 procent av parkerande hyresgäster i ytterstaden ha tillgång till laddinfrastruktur år 2026 och 21 procent år 2027. Bolaget följer utvecklingen av efterfrågan genom dialog med hyresgäster samt genom externa undersökningar.

Planen för 2025 inkluderade även utbyggnad av laddinfrastruktur i garage i Tensta (Uppinge 1) och Rinkeby (Tullkvarnen 1). Projektet i Tensta har skjutits fram, medan projektet i Rinkeby utgår permanent på grund av brist på ersättningsparkering i området samt risk för negativ påverkan på hyresgästerna under genomförandet.

Bolaget avser att pröva en alternativ variant av tillståndsparkering vid fastigheten Utö i Farsta. Där förbereds för ett mindre antal laddpunkter med högre effekt. Platserna ska endast användas för aktiv laddning och inte som ordinarie parkeringsplatser. Vidare arbetar bolaget med att utreda förutsättningar och konsekvenser av införande av semipublika laddstationer. Arbetet genomförs inom ramen för tidigare beslutad tidplan och budget.

Bolaget har deltagit i samtliga fyra utredningsuppdrag med koppling till parkeringsfrågor och i förekommande fall laddinfrastruktur, i samarbete med utpekade parter. Tre av dessa framgår av tabell som hör till denna rubriknivå och ett framgår av 3.1.

Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utvärdera och uppdatera befintliga överenskommelser (med parkeringsbolaget) avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar har bostadsbolagen genomfört en översyn av det befintliga ramavtalet med Stockholm Parkering avseende laddinfrastruktur. Genomgången visar att ansvarsfördelningen i stort är tydlig, men att den nuvarande modellen kan utvecklas ytterligare för att bättre uppfylla kraven på affärsmässighet. Det fortsatta arbetet bör därför inriktas på att tydliggöra hur delning av laddplatser ska fungera i praktiken i de förhyrda garagen samt på att ta fram nya grundavtal som skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar och marknadsmässig samverkansmodell.





Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utreda och föreslå förändringar runt ägardirektiv gällande utrustning av laddinfrastruktur har bostadsbolagen bedrivit ett utvecklingsprojekt vilket synliggjorde möjligheterna med delning av laddinfrastruktur genom tillståndsparkering som nu öppnats upp för i budget 2026.



Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utreda förutsättningar för att samla driften av tomtmarksparkering




under parkeringsbolaget, har bolaget i samverkan med berörda parter utrett förutsättningarna.


Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utreda blockhyresavtal och driftavtal med parkeringsbolaget har bostadsbolagen genomfört en översyn av befintliga blockhyresavtal och driftavtal av parkeringsanläggningar med Stockholm Parkering. Utvärderingen visar att ansvarsfördelningen i huvudsak är tydlig, men att det är svårt att bedöma affärsmässigheten. Det saknas strukturerade och dokumenterade marknadsjämförelser för att säkerställa affärsmässighet, tydliga principer för hyressättning samt dokumentation kring avtalade prismodeller.

Vad gäller bolagets egna fordon (cirka 120 stycken) utgörs 100 procent av dessa av 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 utrullning av laddmöjligheter sker. Hyresgäster ska informeras via såväl breda digitala utskick, trapphusinformation och webbplats. En kommunikatör ingår i den tillsatta projektgruppen för att säkra hyresgästnära kommunikation i alla befintliga kanaler. Analys Löpande kommunikation har gått ut till de 230 hyresgäster som fått laddmöjlighet under 2025. Riktad information har gått ut till alla hyresgäster i berörda områden i september och december. Ytterligare fem adresser med laddmöjlighet för 300 hyresgäster planeras under 2026.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även har tillgång till				 Bolaget har ett pågående arbete med ägardirektivet om laddinfrastruktur. En affärsmodell och en parkeringsstrategi är framtagen och godkänd av företagsledningen. Implementering (med piloter) pågår enligt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras</p>				<p>plan och dessa kommer att utvärderas under året. Vi kommer att starta ytterligare två pilotprojekt där både laddinfrastruktur och tillståndsparkering införs. Därtill förbereds ombyggnationen av ett garage i Rinkeby. Ambitionen är att prioritera installationer i garage under 2025 samt att undersöka möjligheten att installera publika laddpunkter på två adresser.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Arbetet löper på enligt plan och totalt fem pilotprojekt är i drift med sammanlagt 109 installerade laddpunkter. Dessa laddpunkter är tillgängliga för 379 hyresgäster och 49 hyresgäster har hittills haft behov av att nyttja laddinfrastrukturen.</p>
<p> Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras</p>				<p> Vi har uppnått målet för 2026 i innerstaden. Eftersom resterande garage hyrs av Stockholms Stads Parkering AB (SPAB) kommer vi att avvakta resultatet av den pågående utredningen innan vi tar fram en detaljerad plan för installation av laddinfrastruktur i innerstaden.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolaget har sedan flera år tillbaka ett pågående arbete med ägardirektivet om laddinfrastruktur och totalt har vi 742 laddpunkter installerade i vårt bestånd. Vår installationstakt är cirka 100 laddpunkter</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				per år
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys AB Familjebostäder Arbetet med att utöka antalet parkeringsplatser med laddinfrastruktur pågår och är ett prioriterat fokus för bolaget.	11 %	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 AB Familjebostäder Bostadsbolagen har genomfört en översyn av det befintliga ramavtalet med Stockholm Parkering avseende laddinfrastruktur. Genomgången visar att ansvarsfördelningen i stort är tydlig, men att den nuvarande modellen kan utvecklas ytterligare för att bättre uppfylla kraven på affärsmässighet.
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>kommunstyrelsen, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utvärdera, och i förekommande fall föreslå förändringar i, bolagens ägardirektiv gällande arbetet med laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet givet bolagens planerade investeringsvolym, underhållsbehov och nyproduktionsmål samt mål och åtgärder i enlighet med miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och bolagens klimathandlingsplaner</p> <p>Analys</p> <p>Stadsutveckling</p> <p>Bostadsbolagen har bedrivit ett utvecklingsprojekt under tertiäl 1, vilket har presenterats vidare. Kunskapsunderlag finns framtaget som ska spegla flera perspektiv. Detta arbete synliggjorde möjligheterna med delning av laddinfrastruktur genom tillståndsparkering som nu öppnats upp för i budget 2026.</p>
				<p> Stockholm Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget har, i samverkan med berörda parter, utrett förutsättningarna för att stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt driftas av Stockholm Parkering genom långsiktiga avtal.




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 och följs upp genom ett aktivt miljöledningssystem. Inom ramen för upphandlingar ställer vi kemikaliekraV och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Uppföljning av Byggvarubedömningen har genomförts i samtliga aktuella projekt för 2025.

Ombyggnadsprojektet Väktaren 37 är slutredovisat med resultat 97% giftfritt och -9% i klimatpåverkan. Renoveringen inkluderar stambyte, kök och nya badrum, nya ytskikt, förbättrade förråd, källarrenovering och nya hissar och trapphus. Tillbakaflyttande hyresgäster kunde välja mellan fyra olika paket gällande omfattningen av renoveringen av deras lägenhet, där ett innebär återbruk av inredning i kök.

För att minska vårt byggavfall 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 har genomförts med 600 långtidsmätningar. 90% av bostadsfastigheterna har godkända radonvärden. 7 fastigheter blev godkända efter åtgärd. Kvar finns 37 fastigheter med radonproblem.

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 AB Familjebostäder Beräkningsrutiner för byggavfall är klara och har arbetats fram gemensamt i arbetsgruppen under året. Gruppen kommer att fortsätta sitt arbete under 2026.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys			

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

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

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



Bolaget uppvisar ett ekonomiskt utfall i nivå med budget och en fortsatt finansiellt stabil verksamhet. Intäkterna har utvecklats positivt under året, vilket speglar en stabil efterfrågan och ett aktivt arbete med att stärka intäkterna. Resultat före skatt påverkas dock negativt av förgävesprojektering samt nedskrivning av ett pågående projekt och en fastighet under ombyggnation. Totalt har bolagets fastighetsbestånd ökat i värde med 2% motsvarande ca 1 miljarder kronor och uppgår per 31 december 2025 till 49,9 miljarder.



Enligt plan genomförs hållbara och nödvändiga investeringar för att säkerställa funktionalitet, upprätthålla fastighetsvärden och förbättra livskvaliteten för våra hyresgäster. Åtgärder som kan förbättra driftnettot och minska klimatpåverkan prioriteras, även om kostnadsökningarna i många fall överstiger de besparingar som kan uppnås genom renoveringar och nyinstallationer. Totalt har bolaget under året investerat 330 mnkr i planerat underhåll.















Arbetet med att stärka den finansiella styrningen bedrivs löpande. Under 2025 har införandet av en ny ekonomimodell pågått i syfte att förbättra kostnadsstyrning och uppföljning, med planerad implementering under våren 2026. Under hösten 2025 har även ett nytt inköpssystem implementerats för att stärka och effektivisera bolagets arbete med avtalsuppföljning och avtalsförvaltning.



Sammanfattningsvis skapar bolaget genom strategiska investeringar, effektiv drift och en stärkt finansiell styrning en stabil grund för långsiktig lönsamhet och hållbara fastigheter. Samtidigt visar årets fastighetsvärdering med behov av nedskrivningar och förgävesprojekteringar på utmaningar i att säkerställa tillräckligt lönsamma investeringar i rådande marknads- och kostnadsläge. Dessa faktorer har påverkat årets bokslut och utgör även viktiga inspel i den fortsatta prioriteringen och utformningen av framtida investeringar, där ökat fokus krävs på avkastning, risk och genomförbarhet.

Under december har ledningsgruppen genomfört ett arbete med fokus på strategisk utveckling och lönsamhetsförbättring, i syfte att identifiera affärspotential samt stärka styrning och ledarskap. Under våren 2026 fortsätter arbetet genom att etablera och genomföra prioriterade initiativ som ska stärka bolagets driftnetto och långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa				 Under 2025 kommer Familjebostäder att se över konsultbeståndet i syfte att identifiera och analysera om rimlighet i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
konsulter till förmån för egen personal				<p>omfattning av konsultanvändning</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolaget har under året gjort en inventering av antal anlitade konsulter och vilken typ av tjänst de utför. Kontinuerlig uppföljning av redan anlitande av konsulter sker för att säkerställa att bolaget följer uthyrningslagen. I september anställdes en intern projektledare vilket har resulterat i minskat konsultberoende (projektledare verksamhetsprojekt) under hösten.</p>
 Arbeta för att öka extern finansiering				<p>✔ Under året kommer vi att omvärldsbevaka möjligheterna till extern finansiering samt samarbeta med berörda inom staden.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolaget deltar i det stadsövergripande arbetet med handlingsplan för ökad extern finansiering.</p> <p>Bidragsportalen, som tillhandahålls av SLK, medför möjligheter till nya och förenklade arbetssätt som nu ses över och rutiner uppdateras.</p>
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				<p>✔ Under året kommer vi att omvärldsbevaka möjligheterna till extern finansiering samt samarbeta med berörda inom staden.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>I beslutsunderlag för verksamhetsprojekt infördes under året en obligatorisk punkt att beskriva om möjligheter</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				till extern finansiering finns samt hur dessa ska hanteras. Extern finansiering har söpts och ännu ej erhållits för installation av laddinfrastruktur.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys	4,9 %	4,9 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys	100 %	100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Förändring av planerad upparbetning mellan åren 2025 och 2026 för projektet Karlsö/Skällö. Projektet erhöll genomförandebeslut under tertial 1 2025 och påbörjades under fjärde kvartalet 2025.	-28,48 %	1 050 mnkr	
	  Direktavkastning Analys	2,6	2,5 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys	819	850	
	  Driftnetto/kvm Analys	840	815	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	174	170	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 <p>Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, 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 finansörer</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolaget har deltagit som referensgrupp för den handlingsplan som tagits fram med syfte att öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansörer. Inom bolaget har ett arbete vidtagit för att vidareutveckla rutiner och arbetssätt i syfte att tidigt identifiera möjlighet till extern finansiering samt säkerställa att rätt kompetens och ett effektivt och enhetligt arbetssätt finns i de fall där bolaget går vidare i ett ansökningsförfarande. Detta arbete kommer att löpa vidare under 2026.</p>
				 <p>Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder Bolagen har genomfört en översyn av befintliga blockhyresavtal och driftavtal. Utvärderingen visar att ansvarsfördelningen i huvudsak är tydlig, men att bristande dokumentation försvårar bedömning av affärsmässighet. Framför allt saknas strukturerade och dokumenterade marknadsjämförelser för att säkerställa affärsmässighet, tydliga principer för hyressättning samt dokumentation kring avtalade prismodeller.</p>

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 under 2025 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 2025 har bolaget erbjudit totalt 114 ungdomar feriejobb på olika lov. Merparten av ungdomarna arbetar hos bolaget under sommaren och i år tog vi emot 105 feriejobbare i åldrarna 16-19 år. Ungdomarna, som anställdes via Stockholms stad, arbetade främst i vår förvaltningsorganisation där de utförde enklare målning- och reparationsjobb. Under höstlovet tog vi hjälp av ungdomar och en handledare för en informationsinsats kopplat till sopsortering 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. Arbete pågår med att utveckla såväl sociala krav






som uppföljning av dessa inom ramen för bolagets avtalsförvaltning.


Arbete utifrån stadens Näringslivspolicy

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 året har bolaget arbetat med att utveckla informationen till lokalhyresgäster samt tydliggöra ansvarsfördelningen för respektive lokal. Åtgärderna identifierades inom ramen för den enkät som skickades ut till lokalhyresgäster i slutet av år 2024. Nästa mätning kommer att ske under våren 2026 och målet är då att höja såväl serviceindex som produktindex, som vid mätningen 2024 blev 77,4 samt 72,4 procent.

I platsamverkan 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 AB Familjebostäder Bolaget har en väl utarbetad samverkan och dialog med Arbetsmarknadsförvaltningen som ger oss goda förutsättningar och möjligheter att ta emot personer som står långt utanför arbetsmarknaden.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Vi kommer under året att se över hur vi kan utveckla vårt befintliga arbete med sociala krav i upphandlingar. Analys Kartläggning över sociala krav i upphandlingar har genomförts under hösten. Nästa steg är att utveckla krav och tydliggöra hur dessa ska följas upp för att säkerställa efterlevnad till CSRD.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	114 st.	105 st.	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys AB Familjebostäder Vi har under 2025 anställt två (av fem) personer på totalt 12 månader istället för sex månader, som är standard. Detta har stämts av med Arbetsmarknadsförvaltningen, som uppskattar vår långsiktighet.	5 st.	7 st.	

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

Fler hyresrätter

Bolaget arbetar strukturerat med att öka antalet hyresrätter i Stockholm. Vi har totalt 4 200 lägenheter i projektportföljen och påbörjade totalt 86 nya lägenheter år 2025, vilket är fler än målet på 78. Vi har haft en byggstart och totalt har tre markanvisningar erhållits. En särskilt grupp har under året arbetat med att utveckla interna arbetssätt för att öka möjligheten till fler markanvisningar.

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

Under året har bolaget planerat för nya Stockholmshus; ett i Fagersjö (Ejdervägen/Gräsandsvägen) samt två i Farsta (Kv Oxnö och Kv Hammarö). Underlag vad gäller t.ex. mobilitetslösningar, skyfallsinventering och buller för detaljplanen har levererats till staden. Totalentreprenör har handlats upp som en samverkansentreprenad och samarbetet är etablerat. Tidigare i projektet genomfördes målgruppsanalyser som visar att behov finns av såväl mindre som större lägenheter i områdena 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 byggstartade kv Karlsö 5 och Skällö 1.

Övriga projekt som bolaget planerar byggstart för i närtid är Bjurö 3, Farsta Strand (158 lgh), Genomförandebeslut fattades av bolagets styrelse i december 2025.

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 i ett tidigt skede identifiera de hyresgäster som inte betalar sin hyra vilket möjliggör rätt insatser och stöd från såväl oss som från andra aktörer. Under hösten har bolaget haft möte med socialförvaltningen i syfte att utveckla samverkan ytterligare.

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 stora bestånd i såväl Järva som i Farsta och Rågsved, som av staden är utpekade fokusområden. Sedan många år har vi haft ett särskilt fokus på 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 under 2025 startat interna forum där vi samlar olika kompetenser och funktioner vilket gör att vi får en samlad bild över läget i området och behov ner på adressnivå och kan göra än mer träffsäkra samordnade insatser som ger effekt på tryggheten i de aktuella områdena.



Vårt stadsutvecklingsfokus i Järva ligger just nu på övre Tensta, där vi projekterar för såväl nyproduktion som för ombyggnation och renovering. 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 såväl boende i området som med berörda aktörer i staden.





I Rinkeby har den planerade ombyggnationen av Kvarnberget 2 pausats och ny entreprenör kommer att upphandlas längre fram. I kv. Marman i Årstaberget har vi under hösten 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. Under hösten har gårdsträffar genomförts i med hyresgäster i Rinkeby och bolaget har varit på plats i Hjulsta med tanke på övertagandet av Hjulsta hem i början av 2026.








Under hösten har bolaget fattat beslut om ytterligare trygghetspaket i Rinkeby, vilket vi vet har en effekt på den upplevda tryggheten. Belysningen på Rinkebystråket har setts över och trasig belysning har åtgärdats. I övrigt är insatser som rättbekämpning, 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 året har barn och unga runt om i Stockholm haft möjlighet att delta i olika aktiviteter som vi möjliggör inom ramen för vårt arbete med social hållbarhet.







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 universitet och högskolor där efterfrågan är som störst.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
studenter som för andra hyresgäster				<p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder Detaljplanearbetet för studentbostäder i projekt Länsmannen fortgår.</p>
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas				<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder Bolaget utreder förutsättningar för uppförande av kollektivhus i samband med markanvisning i Bandhagen.</p>
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt				<p> Under 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".</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder Familjebostäder är med och utvecklar övre Tensta genom att upprustning sker av fastigheterna Hämringe och Krällinge. Nya hyresrätter planeras i anslutning till befintliga kvarter på Krällingegränd och på närliggande mark där en bensinstation ligger idag. Projektet ingår i Familjebostäders arbete med Fokus Järva och syftar till att bidra med fler bostäder och utveckla hela området. 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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>samverkansöverenskommelsen (SÖK) mellan polisen och staden.</p> <p>Internt arbetar bolaget med att vidareutveckla arbetsformer, indikatorer och mätmetoder för Fokus Järva samt Fokus Farsta.</p>
<p> 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</p>				<p> Inventering av planerade ombyggnationer i områden med konstaterad trångboddhet genomförs. Möjligheter att tillskapa större lägenheter utreds i varje projekt.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolaget arbetar med att utreda hur trångboddheten kan minskas i planerade byggprojekt. Det höga kostnadsläget begränsar dock möjlighet till genomförande.</p>
<p> Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen</p>				<p> Vi kommer fortsätta att utveckla samverkan och samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Det pågår fortsatt ett intensivt arbete inom ramen för stadens markgrupp och under 2025 har bolaget erhållit tre markanvisningar.</p>
<p> Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030</p>				<p> Samtliga projektidéer och markanvisningar utreds alltid av bolaget inom ramen för Stockholmshuskonceptet.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Det pågår fortsatt ett intensivt arbete inom ramen för stadens markgrupp och under 2025 har bolaget erhållit tre markanvisningar.</p>
<p> Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen</p>				<p> Vi kommer att inventera bolagets projektportfölj för att identifiera tänkbara projekt.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				Dialog och diskussion pågår med Micasa kring identifierade projekt och fastigheter.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Antal färdigställda lägenheter Analys	0	0	
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Under året har bolaget arbetat med att identifiera möjliga byggrätter. Trots detta har stadens totala mål att markanvisa 1500 lägenheter till bostadsbolagen har inte uppnåtts och således inte heller bolagets egna mål om total projektportfölj.	4 200	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 Bolaget har erhållit tre markanvisningar inom ramen för arbetet inom stadens markgrupp.
 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 Det pågår fortsatt ett intensivt arbete inom ramen för stadens markgrupp och under 2025 har bolaget erhållit tre markanvisningar.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt	48	20 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	bostadsbestånd vid förmedling Analys			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys	86	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. Inför 2026 har dialog förts kring gemensamma effektmål och framtagande av gemensamma villkor/regler för familjelägenheter samt gemensamma informationsinsatser.
				  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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Bolaget har fått en markanvisning för 170 bostadsrätter i Krällingegränd, Tensta och planarbetet har startat.</p>
				<p>  Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder utveckla gemensamma lösningar för övre Tensta som utgår från ett helhetsperspektiv på trafiklösningar, nyproduktion och social hållbarhet för att skapa en positiv förändring i området</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Bolagets stadsutvecklingsprojekt Övre Tensta pågår med ombyggnad kv Krällinge, nyproduktion av hyresrätter Tensta 4:11 samt bostadsrätter i samma område.</p>
				<p>  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</p> <p>Analys</p> <p>Samverkan kring direktivet pågår och arbetsgrupp samt styrgrupp är utsedda.</p> <p>En gemensam samarbetsyta för bostadsbolagen, socialförvaltningen och stadsdelarna har skapats, där bl.a. mallar/rutiner finns tillgängliga. Gemensamma bomöten kommer att utvecklas framgent.</p>
				<p>  Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Vi ställer oss positiva till samarbetet och kommer att delta i kommande arbete.</p>


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 års resultat på 85. Avdelningar, enheter och grupper har arbetat fram handlingsplaner utifrån sina respektive resultat.

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 och under 2025 har fokus bl.a. varit arbetsmiljö, våld i nära relationer och målstyrning.

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 viktig parametrar för cheferna och ledare i detta arbete.

På Ledarforum som äger rum sex gånger per år samlas bolagets alla chefer och processledare för att gemensamt diskutera och resonera kring aktuella frågor. Syftet med forumet är att skapa förutsättningar för att leda och utveckla en processororienterad 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				<p>✔ Att minska risken för att medarbetare ska utsättas för hot och rasism är en del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Vi arbetar kontinuerligt med riskanalyser för identifiera och åtgärda eventuella svagheter.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Riskbedömningar avseende arbetsmiljö är genomförda och revideras minst årligen på alla grupper av respektive chef.</p> <p>Familjebostäder</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>erbjuder en digital utbildning om Hot och våld på arbetsplatsen på intranätet. Deltagandet följs upp och påminnelser skickas med regelbundenhet ut för att puffa för utbildningen. En rutin för hot och våld är framtagen och en årlig riskbedömning av hot och våld på bolagsnivå genomförs, vilken också samverkas med skyddsombuden.</p>
				<p>🟢 Vi har rutiner gällande otillbörlig påverkan. Som nyanställd på bolaget får man information om gällande regler som en del av introduktionen. Under 2025 kommer vi att se över hur vi kan öka informationen om dessa frågor inom bolaget.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Rutiner för otillbörlig påverkan finns tillgängliga för samtliga på intranätet. Bolaget gör årliga kommunikationsinsatser kopplat till ämnet och särskilt inför jul. Arbeta pågår med att revidera interna riktlinjer i enlighet med stadens uppdaterade styrdokument gällande otillbörlig påverkan.</p>
	 Aktivt Medskapandeindex Analys	84	83	
	 Sjukfrånvaro Analys	4,4 %	5,6 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,4 %	2,6 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Stärkt beredskap

Bolaget har det senaste året arbetat 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.

Familjebostäder har under året arbetat vidare med att återställa/rusta upp fastighetsbeståndets samtliga skyddsrum med tillhörande utrustning. Det omfattar såväl fysiska åtgärder som initierad utbildning för egen personal. Arbetet beräknas pågå ytterligare några år. Under beredskapsveckan inriktades kommunikationsarbetet till hyresgästerna på att öka kunskapen om skyddsrum.

I syfte att vidmakthålla en hög nivå av beredskap har genomgång och revidering av krisledningsplaner inklusive tillhörande dokument genomförts löpande under året. Den årliga obligatoriska krisledningsövningen genomfördes i form av deltagande i STADSÖ25.



Förutom arbete och färdigställande av den bolagsspecifika risk- och sårbarhetsanalysen har bolaget varit representerade i stadens sektorsorganisation för civil beredskap med att genomföra en för sektorn gemensam RSA. Ett fortsatt arbete har under året bedrivits gemensamt i sektorn för framtagande av en beredskapsplan.



Informationssäkerhet

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

- Stärka arbetssätt för incidenthantering: arbete pågår.
- Kvalitetssäkra arbetet mot informationssäkerhet och dataskydd genom ITIL: Instruktioner utifrån ITIL är framtagna för Digital utvecklings interna arbete
- Informationsklassa processer: alla handlingstyper och därmed processer i hanteringsanvisningarna är klassade under 2025
- Kontinuitetsplanering IT/Informationssäkerhet: detta arbete pågår med stöd av extern konsult, klart juni 2026
- Utbildning: under 2025 har sex utbildningar hållits om informationssäkerhet för bolagets medarbetare.

Vi deltar i stadens nätverk för informationssäkerhetssamordnare där en aktuell fråga är den lagstiftning som följer av NIS2-direktivet och vad det innebär för bolaget.

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 AB Familjebostäder Arbetet med att skapa en sektorsgemensam risk- och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				sårbarhetsanalys har pågått under året. Återställandet av bolagets skyddsrum är ett viktigt fokus och kommer så att vara de närmsta åren.
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys	100 %	82 %	
				 Kommunstyrelsen, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska som del i stadens uppdrag om krisberedskap och civilt försvar i samråd med äldrenämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera ett arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap Analys AB Familjebostäder Ett övergripande arbete har under genomförts 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 såväl serviceindex som trygghetsindex månadsvis. Alla medarbetare kan ta del av resultaten löpande via intranätet. Informationen uppdateras regelbundet. Transparensen skapar en gemensam förståelse och riktning i vårt arbete och möjliggör direkt återkoppling och utvärdering av insatser. Det stärker också vår förmåga att göra skillnad tillsammans.

Årets serviceindex - 83,8 % - är det högsta vi haft sedan mätningarna startade 2016. Även trygghetsindex har stärkts 2025 och är totalt 81,8 %, vilken tyder på att insatser vi gör såväl i den dagliga förvaltning som genom andra åtgärder (stadsutveckling, gårdsträffar, trygghetsdagar, föreningsarbeten m.m.) har en

positiv effekt på den upplevda tryggheten. Resultaten från hyresgästenkäten rapporteras och analyseras kontinuerligt på ett likvärdigt sätt.

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 bidragit till en positiv utveckling 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 Folkets hus om hur vi kan utveckla vårt partnerskap ytterligare. Under hösten har bolaget lett en workshop med andra aktörer inom staden i syfte att skapa en samsyn kring behoven av levande bostadsområden i Tensta inom ramen för den stadsutveckling som planeras.

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 platsamverkan och lokala BRÅ (Brottförebyggande råd).

Förebyggande arbete mot välfärdsbrottslighet

Liksom andra aktörer inom staden har vi ett antal riskområden kopplat till välfärdsbrottslighet. 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 pågår och en särskild handlingsplan finns framtagen. Dessa områden har även granskats av de stadens revisionskontor.

Vad gäller lokaluthyrning så har skriftliga rutiner förstärkts och en systematiserad kontroll via Inyett har införts. Kontroller sker vid 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 AB Familjebostäder Rättvist Byggande är väl implementerat i nyproduktions- och större ombyggnads- samt underhållsprojekt. Avvikelse rapporteras till bolaget och följs upp till dess att åtgärder vidtagits.
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvaret fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				 Bolaget har ett utvecklat samarbete med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador. Under året har vi inplanerade åtgärder för att minska risken för brand- och vattenskador. Vi kommer exempelvis att införa ett nytt systemstöd för teknisk drift och förvaltning, vilket ger oss bättre struktur i tillsynsarbetet av våra fastigheter. Därtill kommer uppmärkning av fastigheter som har solceller att ske och tillsynen av dessa fastigheter kommer att ses över.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Samarbete med s:t Erik Försäkring och andra aktörer har fortlöpt och bolaget har vidtagit olika åtgärder för att minska risken för brand- och vattenskador, bl.a. inventering av brandlarm, tydliggörande av SBA-ansvar, tillsyn av solpaneler samt utökad riskbedömning vid utbyggnad av laddplatser för elbilar.</p>
<p> Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet</p>				<p> Familjebostäder kommer under året fortsätta det basala och förebyggande trygghetsarbetet i fastigheterna med förstärkt skalskydd, belysning, rondering och regelbundna trygghetsinventeringar mm. Vi kommer att påbörja arbete med att ta fram lokala lägesbilder för våra olika områden.</p> <p>Analys</p> <p>AB Familjebostäder</p> <p>Inom ramen för Säkra skalskydd 2025 diskuteras olika idéer för framtiden med produktpresentationer och efterföljande analyser. I första hand avseende nyproduktion. Belysningsfrågor och rondering hanteras kontinuerligt i varje förvaltningsområde. Trygghetsinventeringar planeras löpande utifrån behov. Bolaget har startat upp interna tvärfunktionella forum där aktuell lägesbild tas fram löpande, insatser och aktiviteter planeras och följs upp</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena				utifrån identifierade behov.  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 AB Familjebostäder Bolaget har sett över interna strukturer och samverkansformer i syfte att utveckla utpekade fokusområden (Järva, Farsta och Rågsved). Långsiktiga strategier, ökad användning av data, samverkan, mätning och uppföljning är delar som planeras att utvecklas framgent. Inom ramen för pågående projekt i Tensta (Krällinge- och Glömmingegränd) har såväl dialogmöten som informationsmöten genomförts med de boende i området. Därtill har bolaget lett en workshop med andra aktörer i staden med målet att skapa en gemensam bild och förståelse för vikten av levande botten våningar.
	 Bostadsbolagets hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet Analys	82	82	
	 Produktindex Analys	78	78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt Analys	78,2	76,8	
	 Serviceindex Analys	83,8	83,5	
	 Trygghetsindex Analys	82	82	

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 via stadens konstnärskö.

Internationella samarbeten

Bolaget deltar fortsatt i nätverket Eurhonet som riktar sig till samhällsnyttiga bostadsbolag i Europa. Totalt har nätverket ca 40 medlemsföretag. Under året har en av bolagets medarbetare deltagit i Eurhonets Talent Academy i Brescia, Italien där syftet är verksamhetsutveckling inom ett specifikt tema samt att dela erfarenheter med andra talanger inom fastighetsbranschen. Årets tema fokuserade på vägar att stärka hyresgästernas medvetenhet och möjlighet att bidra till minskad klimatpåverkan.

På nätverkets årsmöte i oktober där VD samt kvalitets- och hållbarhetschef deltog delades goda idéer och lärdomar inom områden som social och ekologisk hållbarhet, digitalisering och innovation.

Agenda 2030

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

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

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.

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 nolltolerans 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. Under hösten var rådet på studiebesök för att utvärdera kontorslokalernas tillgänglighet.

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 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 fel de anmäler 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. Kundservice 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 uppstyrda 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 Årstaberget 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.

Dataskydd

Bolaget har ett externt dataskyddsombud och för mer information om bolagets arbete med dataskydd samt dataskyddsombudets bedömning av denna hänvisas till bilagd rapport.

CSRD/Klimathandlingsplan

Bolaget deltar och följer det arbete Stockholms stadshus driver.

Familjebostäder leder utvecklingsarbetet i gruppen E5, som avser standarden för resursanvändning och cirkulär ekonomi. Under hösten har gruppen S2 (arbetare i värdekedjan) startats upp och bolaget deltar i denna.

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 processledarforum. 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.

Uppföljning av intern kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under 2025 varit tillräcklig. För mer information om bolagets interna kontrollarbete 2025 se bilagd rapport.