



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

Sid. 1 (19)

2026-05-26

Treårsplan 2027-2029 Tertiäl 1 2026

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Analys av bolagets verksamhet..... | 3 |
| Investeringar..... | 5 |
| 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden..... | 6 |
| 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid..... | 9 |
| 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst..... | 10 |
| 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet..... | 10 |
| 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning..... | 11 |
| 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring..... | 11 |
| 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar..... | 13 |
| 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar..... | 13 |
| 2.4 Stockholms hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer..... | 15 |
| 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla..... | 15 |
| 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd..... | 15 |
| 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb..... | 16 |
| 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med..... | 16 |
| 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden..... | 18 |
| 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser..... | 18 |

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga_CSRD - integrering av IROer i affärsmodell

Analys av bolagets verksamhet

Bolagets treårsplan utgår från ägarens uppdrag och kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål. Planen omfattar även för bolaget särskilt strategiska områden som tydliggör fokus och prioriterade förflyttningar.

Ett Stockholm som håller samman

Familjebostäders målsättning är att utveckla bostadsområden där den sociala sammanhållningen är stark. För att säkerställa en jämn standard och erbjuda goda boendemiljöer i hela beståndet investerar vi mest där behoven är som störst.

Vi arbetar för ökad trygghet och stärkt gemenskap i stadens utpekade fokusområden. Arbetet ger resultat – både serviceindex och trygghetsindex har ökat de senaste åren. Grunden är en robust förvaltning där vi riktar resurser till förbättrad belysning, säkra lås och portar, upprustning av allmänna utrymmen samt utveckling av utemiljöer. Det handlar också om att identifiera och bygga bort otrygga platser för att göra områdena mer attraktiva.

Därtill arbetar vi för att skapa gemenskap mellan husen och bidra till att barn och unga får möjlighet till en aktiv fritid. I samarbete med civilsamhället och andra aktörer stärker vi framtidstron i våra områden.

Vårt bosociala arbete bidrar till att otillåten andrahandsuthyrning upptäcks, vilket stärker tryggheten i våra fastigheter och ger fler möjlighet till förstahandskontrakt.

Bolaget har förvärvat Hjulsta Hem, vilket innebär att vi nu äger och förvaltar 14 fastigheter med totalt 1 194 hyresrätter. Familjebostäder är därmed den största aktören i Järva, vilket innebär såväl ett stort ansvar som en möjlighet att driva en hållbar utveckling.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Vårt miljöarbete fortsätter i oförändrad takt för att minska bolagets klimatpåverkan och nå målet om att bli klimatpositiva till 2030. Vi arbetar för resurseffektiva materialflöden, ökat återbruk, stärkt biologisk mångfald, en sund inomhusmiljö samt fastigheter och material utan farliga ämnen.

Klimatberäkningar, klimatmål och cirkulationsindex hjälper oss att synliggöra effekterna av våra insatser i nyproduktions- och ombyggnadsprojekt. Kraven återspeglas även i avtal med entreprenörer och leverantörer.

Arbetet med att minska energianvändningen och öka den förnybara elproduktionen fortsätter i samma takt. Som en del av stadens elektrifiering utvecklar vi även laddinfrastruktur. Satsningarna är i nuläget svåra att göra lönsamma och tillsammans med systerbolagen ser vi därför över och utvecklar affärsmässigheten inom området.

Vi fortsätter också arbetet med att öka den biologiska mångfalden genom konkreta åtgärder i utemiljön. Under planperioden kommer bolaget särskilt att fokusera på riskminimerande åtgärder kopplade till skyfall och värmeböljor.

Ett Stockholm med bostäder för alla

Bolagets pågående nyproduktion omfattar två projekt med totalt 166 lägenheter, som planeras färdigställas 2026–2027. Den totala projektportföljen uppgår till 4 285 lägenheter. Under 2025 erhöll bolaget tre nya markanvisningar. Under 2026 kommer nyproduktionsprojektet Oldmästaren i Nockebyhov att färdigställas.

Stockholmshusen är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion, med syfte att i hög takt bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom samarbete mellan bostadsbolagen samt exploaterings- och stadsbyggnadskontoren. Familjebostäder har totalt 13 Stockholmshusprojekt, och samtliga tre nya markanvisningar avser Stockholmshus.

Under planperioden kommer bolaget att vidareutveckla arbetet med varsam renovering i enlighet med den

framtagna underhållsstrategin, för att möta såväl miljömål som ekonomiska utmaningar kopplade till långsiktig lönsamhet.

Ekonomiska förutsättningar

För att ta ansvar som fastighetsägare, erbjuda attraktiva bostäder och bidra till bostadsförsörjningen krävs ett ekonomiskt överskott och en stabil intjäningsförmåga.

Bolagets ekonomiska planering för 2027–2029 utgår från ett scenario med inflation i linje med Riksbankens mål på två procent, en stigande men stabil snittränta samt fortsatt kraftigt ökande taxebundna kostnader.

För bostadsbolag innebär detta ofta att kostnaderna ökar snabbare än hyresintäkterna från det befintliga beståndet. Det ställer krav på fortsatt god kostnadskontroll, effektiv förvaltning och tydliga prioriteringar av investeringar.

Kostnadsutveckling och ekonomiska utmaningar

Driftkostnaderna bedöms öka under perioden, främst till följd av stigande taxebundna avgifter för vatten, värme, avfall och energi. Även kostnaderna för planerat underhåll och tekniska åtgärder väntas stiga i takt med att fastigheterna åldras och kraven på energieffektivitet, klimatanpassning och teknisk standard skärps. Därtill ökar personalkostnaderna i linje med löneutvecklingen på arbetsmarknaden.

Sammantaget bedöms kostnadsökningarna under perioden överstiga den allmänna inflationen och vara högre än hyresutvecklingen i det befintliga beståndet.

Intäktsutveckling och hyresförutsättningar

Hyresintäkterna utvecklas främst genom de årliga hyresförhandlingarna. Under perioden bedöms hyreshöjningarna inte fullt ut kompensera för ökade kostnader för drift, underhåll och finansiering. Bolaget arbetar aktivt med att förbättra intäkter genom att upprätthålla en hög uthyrningsgrad samt öka intäkterna från lokaler och parkeringar.

Strategiska prioriteringar i förvaltningen

För att möta de ekonomiska utmaningarna prioriterar bolaget en effektiv och långsiktig förvaltning av fastigheterna. Fokus ligger på:

- Effektiv drift och god kostnadskontroll
- Underhållsinvesteringar som minskar kostnader för el, värme, vatten, reparationer och skador
- Hög uthyrningsgrad och låga vakanser
- Aktiv uppföljning av leverantörsavtal och upphandlingar.

Beslut om investeringar i det befintliga beståndet utgår från bolagets underhållspolicy. Genom att följa denna säkerställs en hållbar och långsiktig förvaltning med särskilt fokus på minskad klimatpåverkan och varsam renovering.

I det befintliga beståndet prioriteras åtgärder som stärker tryggheten i bostadsområdena, förbättrar energieffektiviteten, uppfyller myndighetskrav och minskar vattenförbrukningen. Åtgärderna syftar också till att bidra till en positiv utveckling av driftnettot.

Förutsättningar för nyproduktion

Nyproduktion av hyresrätter påverkas fortsatt av höga byggkostnader och en högre räntenivå än tidigare, vilket innebär att nya projekt ofta kräver relativt höga hyror för att vara ekonomiskt genomförbara.

Samtidigt behöver hyrorna ligga i nivå med marknadens betalningsvilja för att undvika risk för framtida vakanser. Marknadsläget innebär även en ökad osäkerhet kring värdeutvecklingen, då produktionskostnader i vissa fall kan överstiga de marknadsvärden som bedöms vid färdigställande.

Bolaget arbetar därför långsiktigt med att utveckla och förvalta sin markportfölj för att kunna genomföra nya bostadsprojekt när marknadsförutsättningarna förbättras.

Nyproduktionsportföljen omfattar projekt i olika skeden, där ledtiderna från markanvisning till färdigställande ofta sträcker sig över flera år. Under 2027 färdigställs två projekt med totalt 166 lägenheter. Bolaget planerar att byggstarta ett nyproduktionsprojekt per år under den kommande treårsperioden, vilket motsvarar cirka 350 lägenheter.

Finansiell ställning och ränteutveckling

Räntenivåerna väntas stabiliseras kring tre procent under perioden, vilket är högre än tidigare år och medför ökade finansieringskostnader för bolaget.

Samtidigt har bolaget en stark ekonomi med låg belåningsgrad och hög soliditet. Det ger goda förutsättningar att hantera förändringar i ränteläget och att fortsätta investera i fastighetsbeståndet.

| (Mnkr) | Utfall | Budget | Treårsplan | | |
|--|--------|--------|------------|-------|-------|
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| Driftnetto | 1 310 | 1 349 | 1 375 | 1 425 | 1 460 |
| Central administration | -116 | -112 | -115 | -119 | -122 |
| Övriga rörelsekostnader | -38 | -3 | -3 | -3 | -3 |
| Avskrivningar | -726 | -767 | -757 | -773 | -780 |
| Finansnetto | -257 | -331 | -355 | -380 | -395 |
| Resultat efter finansnetto/ exkl avyttringar | 174 | 137 | 145 | 150 | 160 |

Investeringar

En stabil ekonomi och goda resultat möjliggör egenfinansiering av investeringar i det befintliga beståndet, vilket även framöver är bolagets ambition. I det befintliga beståndet prioriteras åtgärder som säkerställer en långsiktigt hållbar förvaltning, förbättrar energieffektiviteten, uppfyller myndighetskrav och bidrar till trygga och attraktiva bostadsområden.

Samtidigt fortsätter bolaget att utveckla sin nyproduktionsportfölj för att bidra till bostadsförsörjningen. Nya investeringar genomförs med hänsyn till rådande marknadsförutsättningar, där byggkostnader, räntenivåer och betalningsvilja på hyresmarknaden vägs in.

Bolaget arbetar därmed långsiktigt och ansvarsfullt med investeringar som stärker fastighetsbeståndets värde och kvaliteten i bostadsområdena, samtidigt som ekonomisk hållbarhet och marknadens förutsättningar beaktas.

| Investeringsvolym, Mnkr | Utfall | Budget | Femårsplan | | | | |
|--|------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| Nyproduktion | 269 | 490 | 250 | 250 | 530 | 590 | 510 |
| Ombyggnad/ Ersättningsinvesteringar | 482 | 630 | 650 | 650 | 650 | 650 | 650 |
| Investeringar exkl förvärv | 751 | 1120 | 900 | 900 | 1180 | 1240 | 1160 |

Tabellen visar beslutade och pågående nyproduktionsprojekt.

| Namn/plats | Antal lägenheter | Projektbudget inkl index | Prognos färdigställande | Kommentar |
|---|------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|
| Oldmästaren, Bromma | 87 | 462 | 2027 | Pågår |
| Karlö 5 och Skällö 1 (fd Spjutsö), Farsta | 79 | 308 | 2027 | Pågår |

Under 2026 har Bjurö 3, Farsta strand erhållit genomförandebeslut och planeras att påbörjas under 2027. Bolaget har 10 projekt med fattade inriktningsbeslut över 300 mnkr. Nio av dessa projekt avser nyproduktion ca 1350 lägenheter där bl a Marman i Årstaberget och Kv Busschauffören i Kristineberg ingår. Det finns även ett fattat inriktningsbeslut avseende ombyggnation över 300 mnkr som avser projekt Draget på Södermalm.

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

Familjebostäder har en nära samverkan med olika aktörer inom staden i det löpande arbetet och bidrar på så sätt till den sammanhållna staden.

Inom ramen för arbetet med treårsplan 2027-2029 har vi deltagit i dialoger med stadsdelarna Farsta och Järva. Dialogerna har haft en bred ansats och de gemensamt identifierade prioriteringarna är områden vi arbetar med redan idag. Nedan sammanfattas för bolaget relevanta prioriteringar:

Farsta

Boende och stadsmiljö

Stadsdelens strategiska prioritering

I kommande stadsplanering i Farsta behöver fokusera på en ökad blandning av upplåtelseformer och bostadstyper, med särskilt fokus på Hökarängen och Fagersjö, för att motverka trångboddhet och segregation. I det arbetet är det också viktigt att tillgodose behovet av fler seniorbostäder men också arbeta för en bättre integration av utsatta målgrupper, till exempel som att gemensamt inom staden verka för en mer jämn fördelning av försöks- och träningslägenheter över hela staden.

Familjebostäders bidrag

Bolaget planerar nyproduktion av Stockholmshus i Fagersjö (Ejdervägen/Gräsandsvägen). En genomförd målgruppsanalys visar att det finns behov av både större och mindre lägenheter i området, dels för att minska trångboddhet, dels för att möjliggöra för unga att flytta hemifrån. Mot denna bakgrund kommer merparten av lägenheterna att utgöras av fyrrumslägenheter, men även tvårumslägenheter planeras.

Fördelningen av försöks- och träningslägenheter sker i enlighet med inkomna önskemål från stadsdelen och socialförvaltningen. Det är oftast mindre lägenheter (ettor och tvåor) som efterfrågas, och sådana finns inte i alla områden. För att upprätthålla tryggheten fördelas därför försöks- och träningslägenheterna jämnt över vårt bestånd.

Stadsdelens strategiska prioritering

Tillsammans med berörda aktörer, såväl inom staden som externt, ta ett omtag för att utarbeta gemensamma prioriteringar i arbetet med att utveckla området Fagersjö.

Familjebostäders bidrag

Familjebostäder arbetar för att utveckla mötesplats Fagersjö i nära dialog med stadsdelen.

Demokrati och trygghet

Stadsdelens strategiska prioritering

Stadsdelsnämnden behöver stärka arbetet med att skapa förutsättningar för att bygga tillit till nämndens verksamheter och till lokalsamhället. Till exempel är det prioriterat att skapa förutsättningar för att bygga kollektiv förmåga i Fagersjö genom hitta en långsiktig lösning för mötesplats Fagersjö samt undersöka möjligheterna att utveckla medborgarkontoret i Farsta. I det sammanhanget ska också en eventuell samlokalisering med Kulturhuset Fanfaren undersökas alternativt inom befintligt samverkansavtal med socialnämnden. Utformning ska ske i dialog med Farstaborna.

Familjebostäders bidrag

Familjebostäder samarbetar med stadsdelen kring trygghetsvärdar i området och deltar i den pågående upphandlingen av ett förnyat avtal. Insatsen är ett exempel på kollektiv förmåga med fokus på trygghetsskapande åtgärder under kvällar och helger.

Bolaget arbetar även med att utveckla mötesplatsen i Fagersjö i syfte att stärka områdets sociala sammanhang, förutsättningar och trygghet.

Stadsdelens strategiska prioritering

Jobba tillsammans inom SÖKen samt stärka arbetet med platssamverkan och kollektiv förmåga i Fagersjö, Farsta strand och Hökarängen.

Familjebostäders bidrag

Familjebostäder kommer att tillsätta en resurs inom SÖK för att bidra till arbetet med att stärka den kollektiva förmågan. Bolaget är aktivt i Rågsveds fastighetsägarförening och driver därigenom insatser för att stärka den sociala hållbarheten, med fokus på både trygghet och kollektiv förmåga i hela stadsdelen.

Bolaget kommer att fortsätta att stötta olika typer av föreningar i Farsta i syfte att möjliggöra en aktiv och meningsfull fritid för barn och unga och därigenom minska risken för att de dras in i kriminella miljöer.

Inom ramen för fastighetsförvaltningen arbetar vi systematiskt med att skapa trygga boendemiljöer, både inom och mellan våra fastigheter. Detta arbete bidrar till att försvåra för barn och unga att gömma vapen och narkotika i och omkring våra fastigheter.

Miljö och klimat

Stadsdelens strategiska prioriteringar

Utveckla ett förvaltningsövergripande arbetssätt för att implementera nya miljöprogrammet som en av två pilotförvaltningar.

Utveckla arbetet med resurseffektiva kretslopp genom medveten konsumtion med fokus på att förebygga uppkomst av avfall, återbruka och återvinna avfall.

Familjebostäders bidrag

Familjebostäder arbetar med att utveckla källsorteringssystemet, och samarbete med stadsdelen eller andra aktörer inom staden kan bli aktuellt. Genom att införa fler fraktioner förenklar vi möjligheten till källsortering och återvinning.

Järva

Välbefinnande och hälsa

Stadsdelens strategiska prioriteringar

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

Familjebostäders bidrag

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

Uppväxtvillkor och utbildning

Stadsdelens strategiska prioriteringar

Inom förskola och ungdomsverksamheter fortsätta att stärka barn och ungas förutsättningar för en välfungerande skolgång och en meningsfull fritid.

Bolaget stödjer läxhjälpen som bedrivs i Rinkeby Folketshus, vilket stärker och ökar ungas förutsättningar för en fungerande skolgång.

Familjebostäders bidrag

Bolaget utvecklar ett samarbete tillsammans med Järvaskolan som innebär att vi kommer att ta emot praktikanter från årskurs åtta. Praktikperioden innebär att eleverna får träna på att skriva CV, genomföra intervjuer samt vara delaktiga i arbetslivet.

Arbete och företagande

Stadsdelens strategiska prioriteringar

Öka ansträngningarna att särskilt nå kvinnor i Rinkeby som står utanför arbetsmarknaden med samordnade insatser utifrån en helhetssyn på den enskildes behov och underlätta för den enskilde att orientera sig i stadens utbud av insatser.

Familjebostäders bidrag

Bolaget kommer att se över möjligheterna att driva mer arbete i egen regi framgent. Om en sådan satsning blir aktuell i Rinkeby skulle bolaget kunna bidra till att öka kvinnors möjlighet att komma in på arbetsmarknaden .

Boende och stadsmiljö

Stadsdelens strategiska prioriteringar

Planera för att bygga bort trångboddheten och öka utbudet av större lägenheter med rimliga hyresnivåer och skapa ett mer varierat utbud av upplåtelseformer.

Familjebostäders bidrag

Bolaget fördelar lägenheter via den interna kön, både i det befintliga beståndet och i nyproduktion. Samverkan pågår mellan systerbolagen kring ägardirektivet att utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan utvecklas till ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddheten.

Under 2025 har bolaget testat att annonsera sex större lägenheter (3–4 rum och kök) som så kallade familjelägenheter, med krav på antal familjemedlemmar, via den interna byteskön i en fastighet på Kungsholmen. Utvärderingen visar att testet har fallit väl ut och pekar tydligt på att familjelägenheter, med krav på antal familjemedlemmar, är ett framgångsrikt koncept.

Inom ramen för såväl nyproduktion som ombyggnadsprojekt genomförs analyser i syfte att skapa lägenheter som motsvarar områdets behov. Stockholmshusen innebär att vi bygger välplanerade hus enligt en gemensam process, vilket skapar förutsättningar för rimliga hyror.

Demokrati och trygghet

Stadsdelens strategiska prioriteringar

Utveckla kunskapen och analyserna av prioriterade målgruppers upplevelser av trygghet i syfte att identifiera relevanta åtgärder och utveckla nya arbetssätt samt vidareutveckla samverkan för ökad trygghet.

Familjebostäders bidrag

Bolaget deltar i ett flertal samverkansforum i Järva för att tillsammans med andra aktörer bidra till områdets utveckling. Exempel på sådana forum är platssamverkan och Fastighetsägarna Järva. Vår ambition är att kontinuerligt bidra till stadens gemensamma arbete genom att initiera, driva och delta i givande samverkansformer.

Vi mäter våra hyresgästers upplevda trygghet varje månad och använder resultaten i vårt löpande förbättringsarbete.

Bolaget har även ett internt forum där olika kompetenser analyserar data och aktuella händelser för att omsätta dessa i effektiva åtgärder. Parallellt pågår ett arbete med att tydliggöra bolagets strategier för arbetet med social hållbarhet i fokusområdena.

Miljö och klimat

Stadsdelens strategiska prioriteringar

Skapa och utveckla förutsättningar för Järvaborna att vara delaktiga i omställningen och anta en miljömässigt hållbar och cirkulär livsstil.

Stärka samarbetet inom staden för fortsatt utveckling av mångfunktionella lösningar för att minska värmeöeffekten i stadsdelsområdet.

Familjebostäders bidrag

Bolaget arbetar med att utveckla källsorteringssystemet, och samarbete med stadsdelen eller andra aktörer inom staden kan bli aktuellt. Genom att införa fler fraktioner förenklar vi möjligheterna till källsortering och återvinning.

I Järva pågår arbete tillsammans med systerbolagen för att minska risken för övertemperaturer och värmeöar. Utifrån genomförd kartläggning arbetar bolagen med att öka krontäckningsgraden i området genom att plantera nya träd. Arbetet kommer att pågå fram till år 2030.





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

Genom följande insatser bidrar vi till att stadens ungdomar utvecklas:

- Sommarlovsaktiviteter - I nära samverkan med de andra kommunala bostadsbolagen arbetar bolaget med att utveckla barns och ungdomars möjligheter till aktiviteter under sommarloven. Sommarlovsaktiviteterna är ett sätt att bidra till varje barns rätt till liv och utveckling genom lek, fritid och kultur.
- Samarbeten - Genom att stötta olika föreningar och initiativ bidrar vi till att unga får möjlighet till en aktiv fritid, läxhjälp och en känsla av tillhörighet.
- Praktik- och praoplatser – Vi erbjuder ungdomar möjlighet att praktisera hos oss i olika former vilket ger dem värdefulla erfarenheter och ökar deras möjlighet att ta sig in på arbetsmarknaden i ett senare i livet.

Familjebostäder har rutiner och kompetenshöjande insatser för medarbetare om våld i nära relation och barnets rättigheter. Inom ramen för bolagets bosociala arbete fokuserar vi på vräkningsförebyggande arbete samt på insatser som ska motverka oriktiga hyresförhållanden. Barnets perspektiv tas alltid i beaktan och genom god samverkan med socialtjänsten kan hjälp och stöd erbjudas vid behov.

Bolagets arbete med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i byggprojekt och i förvaltning pågår kontinuerligt och följs upp genom ett aktivt miljöledningssystem.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|---|---|
|  Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Arbetet genomförs inom bolagets egen verksamhet genom etablerade arbetssätt och juridisk kompetens som säkerställer rättssäker och konsekvent handläggning. |
|  Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vråkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vråknings- och barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Arbetet mot våld i hemmet och ökat barnrättsperspektiv har bl.a. stärkts genom utbildningsinsatser. |



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

En trygg och anpassad bostad är en viktig del i att skapa goda livsvillkor. På så sätt är bolaget en viktig partner i stadens arbete för jämlikhet, jämställdhet och mot segregation.

Vi tillhandahåller försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Lägenheterna förmedlas till Stockholms stads stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och SHIS genom Bostadsförmedlingens förtursverksamhet. Vi levererar lägenheter i enlighet med efterfrågan.

Familjebostäder arbetar för att minska risken för vråknings genom ett nära samarbete med socialtjänsten.









Genom Stockholmshuset 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.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|---|---|
|  Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolagets har återkommande möten med socialtjänst, stadsdelsnämnder samt Bostadsförmedlingen i dessa viktiga frågor. |

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

Bolaget bidrar till stadens handlingsplan för äldrevänlig stad, och nu åldersvänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen. Bolaget har genomfört kommunikationsinsatser med äldre hyresgäster om deras nuvarande bostad och vad som skulle kunna underlätta vid en flytt.

Våra fastigheter är tillgänglighetsmarkerade i fastighetssystemet. Det innebär att det i lägenhetsannonser hos Bostadsförmedlingen går att utläsa om boendet är tillgänglighetsanpassat. På så sätt underlättar vi urvalet för de personer som har särskilda behov.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|--|---|--|
|  Fortsätta arbetet att optimalt nyttja beståndet på bästa sätt för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och motverka segregation |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet efter 2026. Under året kommer projektet gällande ökad rörlighet via interna kön att avslutas. |
|  Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget bedriver utvecklingsarbete i och kring fokusområdena med syftet att främja trygghet och trivsel. Inom ramen för stadsplanering genomförs socialt värdeskapande analyser. Arbete pågår med att se över hur bolaget kan utveckla Hjulsta. |
|  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 |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. |
|  Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Målgruppen hanteras inom ramen för interna kön vilket innebär att äldre har möjlighet att byta bostad anpassad efter behov. Arbetet sker i samarbete med systerbolagen. |

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

Familjebostädernas systematiska och ambitiösa klimatarbete kommer att fortsätta under de kommande åren. I klimatstrategin definieras de övergripande fokusområden vi kommer att prioritera och rikta resurser till för att på ett systematiskt, samordnat och effektivt sätt uppnå målet att halvera bolagets totala klimatpåverkan till 2030.

Bolaget fokuserar i första hand på att minska de faktiska utsläppen och de åtgärder vi genomför prioriteras utifrån:

- Insatser där vi har rådighet och möjlighet att påverka
- Åtgärder som ger maximal klimatbesparing per spenderad eller investerad krona och nya intäkter
- Åtgärder som har hög potential för att uppnå reduktioner och möjlighet att skalas upp

Genom att följa Stockholms Stads Miljöprogram som understryker att användning av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsoskadliga ämnen ska minska, bidrar vi till att Stockholm ska vara en giftfri stad.

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

Klimat

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 resulterade år 2025 i minskade CO2-utsläpp med 5000 kg och genom att använda material från hubben sparade vi samma år cirka 250.000 SEK i undvikta nyinköp.









Bolagets satsning på att införa laddmöjlighet för elbilar pågår och totalt finns cirka 750 laddpunkter installerade i beståndet. Vi samarbetar med andra bolag och aktörer inom staden för att skapa enhetlighet och affärsmässiga lösningar.

Bolaget samarbetar med staden vad gäller extern finansiering och våra rutiner säkerställer att bolaget kontinuerligt ser över möjligheten till externa bidrag i relevanta projekt.

Energi

I enlighet med Klimatstrategin ska bolaget år 2030 uppnå en egen förnybar solelproduktion på minst 5 % av bolagets elbehov för drift av fastigheterna. Vi arbetar för att öka solcellsytan med 100 % år 2030 jämfört med 2018, vilket innebär att utsläppen minskar med 50 ton koldioxidutsläpp. Vi har totalt 8500 kvm solceller och vi fortsätter arbetet med att installera nya solceller på tak som lämpar sig för installation med mål att öka till 11 000 kvm år 2030. Stadens solkarta utgör grund för arbetet liksom Familjebostäders solcellsstandard. Solceller i nyproduktion är norm. Bolaget producerar nu solel motsvarande cirka 3 % av vårt elbehov, på drygt 40 fastigheter i vårt bestånd.

Genom en effektiv driftoptimering och energirelaterat underhåll minskar vi bolagets energianvändning. Under 2025 minskade bolaget sin energianvändning för uppvärmning med 3,9 % till 94,8 kWh/kvm och överträffar årsmålet. Arbetet kommer att fortgå under planperioden.



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|--|---|---|
|  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 |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Arbetet fortsätter genom att tillämpa klimatstrategi och vägledning för klimateffektivt byggande samt utveckla och förfina arbetssätten allt eftersom bolaget och branschen lär sig mer. |
|  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 |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget genomför samrådsmöten och dialoger i samband med större förändringar. Vi öppnar även upp för dialoger i samband med även mindre förändringar. Samarbete med Hyresgästföreningen fortgår enligt etablerade arbetssätt. |
|  Stärka bolagens förmåga att producera förnybar el genom värlavvägda och lönsamma investeringar i till exempel vind- och solenergianläggningar |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar med att utveckla förmågan att producera förnybar energi och solceller är en prioriterad del av energieffektiviseringsarbetet. |
|  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 |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. |

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.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|---|--|
|  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 |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Arbeta pågår bl.a. utifrån framtagna handlingsplan kopplat till uppdrag att öka krontäckningsgrad i områden med s.k. värmeöar. |

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

I bolagets parkerings- och mobilitetsstrategi fastslås tre principer som gäller för vårt 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 syftar till att fastställa enhetliga förhållningssätt och riktlinjer för hur Familjebostäder framgent ska arbeta med sitt parkerings-, garage- och mobilitetserbjudande för att utveckla affären i riktning mot minskad klimatpåverkan, ökad lönsamhet och kundnöjdhet. Strategin styr mot ett ökat resande med gång, kollektivtrafik, cykel och delade fordon, något som ses som en viktig pusselbit för en hållbar stadsutveckling. Målsättningen är att parkeringsstrategin ska stödja utvecklingen mot en attraktiv stadsmiljö, effektivt nyttjande av Familjebostäders mark, främja hållbara transportmedel och planering samt samverkan för en god tillgänglighet.













Bolaget deltog i flera utredningsuppdrag inom parkeringsfrågan under 2025, som i några fall fortgår in på 2026 på en mer detaljerad nivå:

- befintliga överenskommelser (med parkeringsbolaget) avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar, där fortgår översyn och justering av avtalsstruktur för att säkerställa att ägardirektivets principer om affärsmässighet och goda arbetsätt uppfylls. Här ingår också arbete med att tydliggöra hur delning av laddplatser ska fungera i praktiken för en långsiktigt hållbar och marknadsmässig samverkansmodell.
- blockhyresavtal och driftavtal med parkeringsbolaget har gjorts en översyn av. Utvärderingen visar att ansvarsfördelningen i huvudsak är tydlig, men att bristande dokumentation försvårar bedömning av affärsmässighet. Framför allt saknas strukturerade och dokumenterade marknad jämförelser för att säkerställa affärsmässighet, tydliga principer för hyressättning samt dokumentation kring avtalade prismodeller. Det jobbas vidare med.

Bolaget har i budget för år 2026 fått nya uppdrag som innebär att samarbetet med Stockholm Parkering ska utvidgas, såsom att:

- pröva om det går att överföra hela eller delar av förvaltningen av parkeringarna till systerbolaget.

- som regel använda systerbolagets som laddoperatör med affärsmässiga villkor





| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|---|--|
|  Gradvis och behovsanpassat förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med tillgång till delning av laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens klimatmål och mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. Laddinfrastrukturen ska ha en jämn geografisk spridning mellan anläggningar. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras. Ett aktivt informationsarbete ska bedrivas för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få tillgång till delning av en laddstolpe |  Fortsätta | Ägardirektivet bör fortsätta och bolaget arbetar med att ta fram strukturer och rutiner för en fullskalig implementering i ordinarie verksamhet. |
|  I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång till delning av laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028 |  Fortsätta | Ägardirektivet bör fortsätta och bolaget arbetar med att ta fram strukturer och rutiner för en fullskalig implementering i ordinarie verksamhet. Bolaget har som inriktning en installationstakt om cirka 100 laddpunkter per år. Familjebostäder har 52% täckning av laddinfrastruktur i innerstadens garage. |
|  I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har tillgång till delning av laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030 |  Fortsätta | Ägardirektivet bör fortsätta och bolaget arbetar med att ta fram strukturer och rutiner för en fullskalig implementering i ordinarie verksamhet. Bolaget har som inriktning en installationstakt om cirka 100 laddpunkter per år. |
|  Inriktningen är att minst 5 procent av parkeringsplatserna i bostadsbolagens större parkeringsanläggningar ska vara reserverade för bilpool och att denna siffra år 2030 uppgår till minst 10 procent. Detta givet att det finns bilpoolsleverantörer som är intresserade och att det sker på affärsmässiga villkor |  Fortsätta | Bolagen utbyter erfarenheter i denna fråga för att bättre få bilpoolerna att leva över tid på kommersiella villkor. I samband med att tillståndsparkering ska massutrollas - pga laddinfrastrukturfrågan - så behöver denna fråga säkras samtidigt genom vägledande principer. |
|  På sikt som regel använda Stockholm Parkering som laddoperatör, med affärsmässiga villkor |  Fortsätta | Bolagen har en dialog och utreder förutsättningarna. Det är viktigt att komma framåt då all den utrollning som gjordes år 2025 avstod vi från att handla upp laddoperatörer för, eftersom detta ägardirektiv kom. Det gör att den infrastruktur som rullades ut då och i år 2026 inte kommer ha någon laddoperatör redo förrän vi är igenom med parkeringsbolaget. Det finns en god kännedom om vad som är att betrakta såsom affärsmässigt eftersom bolaget hittills använt tre laddoperatörer på den konkurrensutsatta marknaden. |
|  Stockholms Stads Parkerings AB ska som regel drifva bostadsbolagens alla tillkommande parkeringar, med |  Fortsätta | Ägardirektivet bör fortsätta och bolaget arbetar med att ta fram strukturer och rutiner för en fullskalig implementering i ordinarie verksamhet. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|--------|-----------------|
| Långsiktiga avtal och affärsmässiga villkor | | |

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

Bolaget fortsätter arbetet med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i byggprojekt och förvaltning. I samband med upphandling ställs krav på miljögodkända byggmaterial och kemikalier genom Byggvarubedömningens verktyg och loggbok. Kontroll av entreprenörers och leverantörers arbete sker genom miljöronder i projekt och revision av ramavtalsleverantörer.

Bolaget arbetar fortsatt med att byggavfallsmängderna ska minska genom kravställning och uppföljning i byggprojekten.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|---|---|
|  Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall |  Fortsätta | Ägardirektivet bör fortsätta och bolaget medverkar i stadens utvecklingsarbete. |
|  Fortsatt arbeta för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. |





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


Genom ett systematiskt arbete kopplat till såväl ekonomistyrning, sysselsättning, Stockholmshus, beredskap, trygghet och säkerhet samt till samverkan med civilsamhället är vi en viktig part i stadens arbete med målet att nå en stabil och hållbar ekonomi med bostäder för alla.

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

Under de kommande åren kommer vi att fortsätta fokusera på att säkerställa en finansiellt stabil verksamhet. Våra investeringar ska vara långsiktigt hållbara, stärka driftnettot och förbättrar livskvaliteten för hyresgästerna.

Renoveringar genomförs varsamt och effektivt, med fokus på att bevara fastigheternas värde samtidigt som driftskostnaderna optimeras. Genom noggrann resursförvaltning och effektiv drift säkerställer vi kostnadseffektiva lösningar utan att kompromissa med kvalitet eller trygghet

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|---|---|
|  Aktivt verka för ökad egen regi samt arbeta med att minska beroendet av externa konsulter och upphandlad verksamhet till förmån för egen personal |  Fortsätta | Ägardirektivet bör fortsätta och bolaget har inlett ett arbete med att se över hur graden av egen regi kan öka. |
|  Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget har ett nära samarbete med SLK. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|--|--------|--|
|  Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldtvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas | | Bolaget stärker egenfinansieringen genom underhåll och energieffektivisering av fastigheterna, minskade lokalvakanser och ökad egenregi. Investeringar i det befintliga beståndet finansieras alltid med egna medel och lågavkastande renoveringar prioriteras utifrån effektivisering och kundnytta. Vid extern upplåning eftersträvas alltid en marknadsmässig avkastning. |



3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Familjebostäder arbetar för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få en ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter på arbetsmarknaden. Vi har en nära samverkan med Arbetsmarknadsförvaltningen vilket resulterat i effektivare arbetssätt och bättre dialog.

Bolaget har sedan flera år kunnat erbjuda ett 100-tal ungdomar feriejobb under sommarlov och detta har utökats till att även omfatta andra lov. Vår höga ambitionsnivå ligger fast.

Familjebostäder erbjuder praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande. Under 2026 kommer vi också att ta emot praoelever från Järvaskolan och på så sätt ge dem värdefull erfarenhet och insyn i arbetslivet.

Bolaget arbetar med att utveckla sociala krav i upphandlingar. Under 2026 kommer vi att arbeta tillsammans med HBV i syfte att bidra till konkreta samhällsförflyttningar och stärka samspelet mellan allmännyttan och marknaden.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|---|--|
|  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 |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet och arbetet med att utveckla sociala krav pågår. |

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







Bolaget bidrar till samhällsutveckling genom tillskapandet av hållbara och prisvärda bostäder för alla. Genom att bygga fler allmännyttiga hyresbostäder i hela staden bidrar bolaget till att korta kötider i bostadskön samt tillgängliggöra områden där andra upplåtelseformer dominerar. Stockholmshusen är 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.

Bolaget arbetar strukturerat med att öka antalet hyresrätter i Stockholm. Vi har totalt 4 200 lägenheter i projektportföljen och påbörjade totalt 79 nya lägenheter år 2025. Under samma år hade vi en byggstart och totalt erhålls tre markanvisningar. En särskilt grupp arbetar med att utveckla interna arbetssätt för att öka möjligheten till fler markanvisningar.

Bolaget genomför kontinuerligt marknadsanalyser för att tillgodose efterfrågan och komplettera med bostadsstorlekar.

Vårt vräkningsförebyggande arbete är en del av vår ordinarie verksamhet och vi har en nära samverkan med socialtjänsten i de olika stadsdelarna samt med socialförvaltningen. Vi vräker inte barnfamiljer.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|---|---|
|  Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster |  Fortsätta | <p>Ägardirektivet bedöms ingå i bolagets ordinarie verksamhet.</p> <p>Vi bygger studentlägenheter där marknaden medger. Efterfrågan på studentlägenheter är låg. Genom att bygga mindre lägenheter kan vi erbjuda lägenheterna till en större målgrupp.</p> |
|  Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshuset, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas |  Fortsätta | <p>Fortsätta.</p> <p>En markanvisning har erhållits i Bandhagen och här utreder bolaget möjlighet till kollektivhus.</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 |  Fortsätta | <p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.</p> <p>Bolaget har pågående stadsutvecklingsprojekt i såväl Tensta som i Farsta där vi bl.a. testat alternativa boendeformer.</p> |
|  Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprustning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper |  Fortsätta | <p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.</p> <p>Bolaget genomför analyser för att anpassa ombyggnation som nyproduktion efter områdets behov och förutsättningar.</p> |
|  Pröva och utveckla metoder, samarbeten och tekniska lösningar som bidrar till lägre produktionskostnader och effektivare byggprocesser, under förutsättning att dessa ligger inom ramen för bolagets ekonomiska mål, kvalitetskrav och ekologiska- och sociala hållbarhetsprinciper |  Fortsätta | <p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.</p> <p>Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla metoder för tekniska lösningar som ökad hållbarhet.</p> |
|  Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen |  Fortsätta | <p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet och bolaget har ett nära samarbete med Exploateringskontoret.</p> |
|  Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshuset. Produktionen av Stockholmshuset bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030 |  Fortsätta | <p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.</p> <p>Stockholmshuset möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshuset AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.</p> |
|  Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice |  Fortsätta | <p>Projektmöjligheter har delats mellan bolagen. Inget projekt under 2025 har fallit som ett möjligt byte.</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|---|---|
| versa | | |
|  Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden |  Fortsätta | Fortsätta. Bolaget arbetar för att tillskapa nya lägenheter och under 2025 fick vi tre markanvisningar som möjliggör totalt 380 nya hyresrätter. |
|  Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i bolagets ordinarie verksamhet. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla bolagets projektportfölj och har en nära samverkan med berörda parter. I slutet av 2025 hade bolaget 19 projekt i detaljplaneskedet. |
|  Verka för att nyproduktion av bostäder sker med hög kostnadseffektivitet och med hyresnivåer som är rimliga för hushåll med vanliga inkomster |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i bolagets ordinarie verksamhet. Samtliga tre markanvisningar som bolaget tilldelades under 2025 planeras som Stockholmshus, som säkerställer en effektiv byggprocess och rimliga hyror. |



3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Familjebostäder deltar i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Tillsammans med ett antal andra bolag och förvaltningar är vi en del av beredskapssektorn Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen. Vi deltar aktivt i inriktningen och de initiala gemensamma aktiviteterna. Arbetet tar utgångspunkt i vår verksamhetsspecifika risk- och sårbarhetsanalys och krigsorganisation.

Tillhandahållande av skyddsrum är bolagets samhällsviktiga verksamhet vid händelse av ökad beredskap. Genomförd behovsinventering har resulterat i en åtgärdsplan och arbete pågår med att återställa skyddsrummen.

Vi arbetar för en ökad informationssäkerhet genom satsningar på cybersäkerhet samt kontinuitetsplanering. Vår laddinfrastruktur omfattas av NIS2-direktivet och vi arbetar pågående med att säkerställa efterlevnad.

Vi genomför åtgärder kopplat till risker avseende skyfall och övertemperatur för att minska hotet från klimatpåverkan.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---|---|---|
|  Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap samt bidra till återkommande kommunikationsinsatser om egenberedskap till stadens invånare |  Fortsätta | Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar med att återställa samtliga skyddsrum och detta kommer att pågå under planperioden. |











3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Serviceindex för 2025 uppgick till 83,8 procent, vilket är det högsta sedan mätningarna startade 2016. Serviceindex består av fyra delområden: ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt samt hjälp när det behövs. Värdet för rent och snyggt steg med tre procent och trygghetsindex ökade till 81,8. Det är ett resultat av ett långsiktigt och systematiskt arbete för att stärka trivsel och trygghet i våra områden.

Trygghetsskapande insatser ingår i bolagets förebyggande förvaltning och är ett av våra kriterier i prioriteringsmodellen för planerat underhåll och finansiell planering. En systematisk underhållsplanering möjliggör att vi kan addera medel, resurser och förmåga där behoven upplevs som störst. Underhållsbehoven upplevs som stora och med en hög och jämn underhållstakt vill vi renovera varsamt och höja våra hyresgästers boendekvalité med en ökad trivsel och trygghet. Bolaget har i sin underhållspolicy förtydligt vikten av ovanstående.

Vi har ett särskilt fokus i våra tyngdpunktsområden i Farsta, Rågsved och Järva där vi arbetar med interna trygghets- och säkerhetsforum som hjälper oss att agera efter rådande förutsättningar.

Bolaget har ett väl etablerat partnerskapet med föreningslivet, stadsdelsförvaltningar, polisen och civilsamhället. Vi deltar aktivt i fastighetsägarföreningar och har ledande roller i såväl Rågsved som i Järva.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|--|---|---|
|  Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet, ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att delta i arbetet med samordnad tillsyn som leds av kommunstyrelsen. |  Fortsätta | Fortsätta. Bolaget grundade och är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets byggprojekt som analyseras och åtgärdas. Arbete pågår med att utveckla kompetens, struktur och kontroller för att minska risken för välfärdsbrottslighet. |
|  I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader |  Fortsätta | Ågardirektivet bedöms ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget har ett när samarbete med såväl S.t Erik Försäkring AB som med andra parter kring frågorna. |
|  Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott |  Fortsätta | Bolaget medverkar i arbetet. |
|  Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena |  Fortsätta | Ågardirektivet bedöms ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget genomför löpande träffar, utifrån boinflytandeavtalet med hyresgästföreningen, runt om i beståndet. Bolaget arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna i samband med ombyggnationer eller andra åtgärder. Vi samarbetat kontinuerligt med civilsamhället. |
|  Verka för att fler naturliga mötesplatser, även utomhus, skapas i samband med nybyggnation |  Fortsätta | Ågardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Det planeras för mötesplatser/sociala ytor såsom lektytor, sittplatser, odlingsytor mm på gårdarna i samband med beräkningar av grönytefaktor. |