



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

Sid. 1 (46)

2026-05-11

# Utfallsrapport Tertiäl 1 2026

## AB Familjebostäder

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>4</b>
<b>Analys .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.....</b>	<b>10</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>16</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar.....</b>	<b>17</b>
<b>2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>21</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....</b>	<b>23</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>28</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>29</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb .....</b>	<b>38</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....</b>	<b>39</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>41</b>
<b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b>	<b>44</b>
<b>Övrigt.....</b>	<b>45</b>
<b>Bilagor</b>	

*Bilaga 1: Bilaga 1 Lägesredovisning Stora Projekt T1 2026*

## Sammanfattande kommentar

Detta är den första utfallsrapporten för 2026 och fokuserar på utfall och avvikelser i förhållande till den ursprungliga verksamhetsplanen.

Bolaget redovisar för tertialet ett resultat i nivå med plan och helårsprognosen vilket indikerar att det ekonomiska resultatmålet för 2026 kommer att nås.

### Ett Stockholm som håller samman

Bolagets arbete med att bidra till en sammanhållen stad är en del av vårt uppdrag och vi tar ansvar för att utveckla våra bostadsområden. Arbetet sker genom löpande förvaltning, ombyggnationer och riktade utvecklingsinsatser i våra områden, exempelvis i vårt nyförvärvade bestånd i Hjulsta där en affärsplan med inriktning på centrumutveckling har tagits fram.

Vårt arbete med social hållbarhet innebär att vi stärker den sociala sammanhållningen genom närvaro, dialoger och samarbeten, samt genom insatser som bidrar till tryggare boendemiljöer. Under tertialet har vi bland annat genomfört riktade insatser för unga, där åtta feriearbetande ungdomar fått pröva på arbete i våra områden.

Vi arbetar även för att möta förändrade behov i beståndet och öka rörligheten. Särskilda insatser görs för äldre, bland annat i samband med ombyggnationer där möjligheter skapas att flytta till mer ändamålsenliga bostäder. Samtidigt utvecklar bolaget arbetssätt för att bidra till minskad trångboddhet, där pilotprojektet med familjelägenheter för barnfamiljer nu vidareutvecklas.

Vi samverkar med andra aktörer i staden och utvecklar våra partnerskap för att bidra till en positiv utveckling i våra områden.

### Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Bolaget arbetar systematiskt för att halvera klimatpåverkan till 2030 genom klimatbudget, energieffektivisering och ökad cirkularitet. Klimatkrav och beräkningar integreras i nyproduktion, ombyggnad och planerat underhåll.

Under tertialet har arbetet med klimatberäkningar i ombyggnadsprojekt utvecklats, vilket stärker möjligheten att minska utsläpp i tidiga skeden. Samtidigt fortsätter utvecklingen av återbruk, materialkrav och cirkulära arbetssätt. Bolagets egen återbrukshubb används och utvecklas löpande som en del av detta arbete.

Arbetet med klimatanpassning och biologisk mångfald fortskrider enligt plan. Utbyggnaden av solenergi är under året begränsad, vilket ställer krav på fortsatt prioritering och planering framåt. Utbyggnaden av laddinfrastruktur fortsätter, samtidigt som arbetet anpassas till nya ägardirektiv och utvecklad samverkan med Stockholms Stads Parkerings AB, med fokus på affärsmässiga lösningar och effektivt nyttjande.

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

Familjebostäder har en fortsatt finansiellt stabil verksamhet och prognosen för helåret ligger i nivå med resultatkravet. Intäkter, fastighetskostnader samt finansnetto bedöms sammantaget utvecklas enligt plan.

Resultatet för tertialet uppgår till 51 mnkr, vilket är lägre än motsvarande period föregående år. Minskningen förklaras främst av ökade kostnader för avskrivningar och räntor. Samtidigt har både det operativa resultatet och driftnettot förbättrats jämfört med föregående år, huvudsakligen till följd av högre bostadsintäkter.

Bolaget genomför investeringar i enlighet med plan. Den totala investeringsvolymen bedöms uppgå till cirka 2,5 mdkr, där förvärvet av Hjulstahem utgör en betydande del. Investeringar i befintligt bestånd påverkas av tidsförskjutningar i vissa ombyggnadsprojekt, medan nyproduktionen fortsatt är på en låg nivå med begränsat antal projekt i genomförandeskede.

Förvärvet av Hjulstahem, omfattande cirka 1 200 lägenheter, innebär samtidigt en ökad osäkerhet i

prognosen kopplat till integration och pågående regleringar.

Bolaget arbetar fortsatt med att stärka effektivitet och resursanvändning, bland annat genom prioritering av investeringar, utveckling av arbetssätt samt översyn av konsultanvändning. Stockholmshusen är fortsatt en prioriterad satsning för att möjliggöra kostnadseffektiv nyproduktion, samtidigt som utmaningar kvarstår kopplat till genomförbarhet och marknadsförutsättningar.

Bolaget bidrar även till arbetsmarknadsinsatser genom praktikplatser och feriearbete samt genom samverkan med stadens förvaltningar.

## **Analys av ekonomisk utveckling**

### **Analys**

#### **Prognos 1**

Bolagets prognos för resultat efter finansnetto ligger i nivå med resultatkravet på 137 mnkr.

Intäkterna utvecklas enligt budget, där den budgeterade intäktsökningen huvudsakligen baseras på redan genomförda och avtalade hyresjusteringar. Fastighetskostnaderna bedöms sammantaget utvecklas enligt plan. De budgeterade kostnadsökningarna avseende taxebundna kostnader har i huvudsak realiserats enligt förväntan. Samtidigt kan bolagets arbete med energieffektivisering och driftoptimering bidra till att dämpa kostnadsutvecklingen under året.

Det är fortfarande tidigt på året, och prognosen för administrativa kostnader ligger fortsatt i nivå med budget. Under året kommer flera större verksamhetsutvecklingsprojekt att avslutas. Samtidigt pågår beredning av ytterligare initiativ med fokus på effektivisering och fortsatt verksamhetsutveckling, vilka kan komma att påverka kostnadsbilden framöver.

Prognosen för avskrivningar, utrangeringar och räntekostnader bedöms ligga i linje med fastställd budget.

I början av februari genomfördes ett större bolagsförvärv av AB Hjulstahem omfattande 1 200 lägenheter. Pågående integration av bolaget i Familjebostäders förvaltningsorganisation innebär osäkerheter i helårsprognosen.

#### **Utfall tertial 1**

Bolaget redovisar ett resultat efter finansnetto om 51 mnkr, vilket är 3 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Minskningen förklaras främst av ökade kostnader för avskrivningar och räntor. Samtidigt har både det operativa resultatet och driftnettot förbättrats jämfört med föregående år, huvudsakligen till följd av högre bostadsintäkter.

Ökningen av intäkterna hänförs främst till positiva effekter från genomförda hyresförhandlingar samt tillkommande intäkter från det bolagsförvärv som trädde i kraft i februari 2026.

Fastighetskostnaderna har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av tillkommande kostnader kopplade till förvärvet. Därutöver har de snörika vintermånaderna samt högre taxor och avgifter för media bidragit till kostnadsökningen.

Avskrivningarna har ökat till följd av bolagsförvärvet samt som en effekt av färdigställda fastighetsprojekt.

Räntekostnaderna har ökat till följd av en högre belåningsgrad, vilket är en effekt av bolagsförvärvet.

### **Investeringar**

Prognosen för bolagets investeringsvolym ligger i nivå med budgeten om 2 470 mnkr, varav 1 350 mnkr avser förvärvskostnaden för Hjulstahem. Investeringarna i nyproduktion uppgår till 570 mnkr, vilket är cirka 80 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras främst av förändrad fördelning av investeringsvolymerna mellan åren för genomförandeprojektet Oldmästaren samt projektet för uppbyggnad av tvättstugor i

Rinkeby.

Prognosen för investeringar i befintligt bestånd uppgår till 550 mnkr, vilket är cirka 80 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av tidsförskjutningar i ombyggnadsprojekt som befinner sig i utrednings- och projekteringskedje.

Portföljen för investeringar i befintligt bestånd omfattar cirka 200 investeringsprojekt. Under året har 17 projekt påbörjats och 39 projekt avslutats. Cirka 50 procent av investeringarna avser driftrelaterade åtgärder inom el, rör, ventilation och hissar.

Projektportföljen för nyproduktion omfattade vid årets ingång 166 lägenheter i pågående produktion. Inga nyproduktionsprojekt kommer att påbörjas under året. 44 lägenheter planeras att färdigställas inom nyproduktionsprojektet Oldmästaren hösten 2026.

Projektportföljen för nyproduktion omfattar totalt cirka 4 150 lägenheter i tidiga skeden, fördelade på 30 projekt. Av dessa utgör 13 projekt, motsvarande cirka 1 730 lägenheter, Stockholmshus.




Under perioden september 2025 till april 2026 har bolaget tagit följande utredningsbeslut:




- 2025-10-28 Kvarteret Damskon- markanvisning för ett område i Fruängen för ca 160 bostäder inom ramen för koncept Stockholmshus. Beslutad utredningskostnad uppgår till 15 mnkr. Inriktningsbeslut beräknas tas 2028 Q4.
- 2026-01-20 Kvarteret Objektivet- markanvisning för ett område i Bandhagen för ca 120 nya bostäder inom ramen för koncept Stockholmshus. Ett kollektivboende ska utredas i projektet. Beslutad utredningskostnad uppgår till 10 mnkr. Inriktningsbeslut beräknas tas 2028 Q1.
- 2026-01-20 Kvarteret Utö - markanvisning för ett område i Farsta, i nära anslutning till bolagets befintliga fastigheter, omfattande ca 100 lägenheter inom ramen för koncept Stockholmshus. Beslutad utredningskostnad uppgår till 10 mnkr. Inriktningsbeslut beräknas tas 2028 Q1.

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder första tertialet år 2026 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, stadsdelsnämnderna och	 Antal friställda lägenheter på grund av olaga andrahandsuthyrning <b>Analys</b>	34	170	
				 Fortsatt arbete mot oriktiga hyresförhållanden genom att förebygga och utreda olovlig andrahandsuthyrning, felaktig folkbokföring och bostadsrelaterade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs				<p>bedrägerier. Arbetet omfattar riktade kontroller, informationsutbyte med berörda myndigheter samt att styrka och polisanmäla misstänkta fall av ocker när det är aktuellt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget fortskrider arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, aktivt motverka och förhindra felaktig folkbokföring samt bostadsrelaterade bedrägerier. Riktade kontroller avseende hyresgästers folkbokföring genomförs. Ocker polisanmäls i högre uträkning än tidigare.</p>
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv				<p> Bolaget fortsätter att prioritera det vräkningsförebyggande arbetet genom etablerade samarbeten med stadsdelarna och en beredskap för ökade volymer kopplade till den samhällsekonomiska utvecklingen. En nollvision avseende vräkningar av barnfamiljer ligger fast och styr inriktningen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under tertiålet har fokus varit att utveckla samarbetet med systerbolagen avseende hantering av barnfamiljsärenden. I syfte att förstärka bolagets vräkningsförebyggande arbete pågår en rekrytering av en hyresjuridisk utredare.</p> <p> Bolagets medarbetare utbildas och kompetensutvecklas i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>"Våld i nära relationer". Andra kompetenshöjande insatser sker i andra forum såsom intern samverkansgrupp, samverkansöverenskommelsen med Järva stadsdelsförvaltning, polis och dom fastighetsägarföreningar där bolaget är verksam.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets medarbetare utbildas och kompetensutvecklas i "Våld i nära relationer". Andra kompetenshöjande insatser sker i andra forum såsom samverkansgruppen "Våld i nära relationer", samverkansöverenskommelsen med Järva stadsdelsförvaltning, polis och i de fastighetsägarföreningar där bolaget är verksam.</p>

## 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan





## 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 bidrar vi till att möjliggöra goda livsvillkor för stockholmarna. Våra lägenheter fördelas rättvist via Bostadsförmedlingen utifrån kötid. Därtill tillhandahåller vi försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. På detta sätt bidrar bolaget med bostäder till stockholmarna som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.



I syfte att utveckla jämlikheten på bostadsmarknaden har bolaget genomfört en pilot med familjelägenheter i en av våra fastigheter. Piloten innebär att större lägenheter tilldelas barnfamiljer via den interna kön. Arbetet kommer att fortsätta under 2026.




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





I syfte att skapa framtidstro och värdefull erfarenhet för unga genomför bolaget olika insatser för målgruppen. Under påsklovet feriearbetade totalt åtta ungdomar i våra förvaltningsområden i Rinkeby och Tensta under ledning av en dedikerad handledare. Under tertialet tog bolaget även emot två praktikanter från årskurs åtta i Järvaskolan. Ungdomarna praktiserade på kontoret i Hammarby Sjöstad.

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 <b>Analys</b>	9	21	
	 Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter <b>Analys</b>	35	123	
	 Antal tillhandahållna SHIS-lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden <b>Analys</b>  SHIS har pausat sina önskemål/förfrågningar om lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden	0	21	

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet att optimalt nyttja beståndet på bästa sätt för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och motverka segregation				 Fortsatt arbete med att, inom ramen för pilotprojektet kopplat till interna byteskön, utveckla och utvärdera öronmärka lägenheter för barnfamiljer. Genomföra informationsinsatser för att öka kunskapen om vägar till nytt boende. <b>Analys</b>  Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla och utvärdera öronmärkta lägenheter för barnfamiljer via interna byteskön. Bolaget fortsätter att öka antalet lägenheter som annonseras i den interna byteskön jämfört med 2025. En variation av lägenhetsstorlekar och områden ska spegla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>lägenheterna som annonseras.</p> <p>Vid ombyggnadsprojekt där det är lämpligt erbjuds permanent evakuering.</p>
<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> Fortsatt fokus på våra småcentrum (Årsta, Älvsjö, Gubbängen, Rinkebystråket, Hjulsta) genom att ta fram uthyrningsplaner och skapa arbetsgrupper som ser över trygghet och en bra mix av hyresgäster. Bolaget är en central partner och bidrar i platsamverkan med andra aktörer som är verksamma på platsen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under tertiet har bolagets fokus varit att ta fram en dedikerad affärsplan för Hjulsta där centrumutveckling är en del.</p> <p>Bolaget bedriver ett systematiskt arbete med social hållbarhet med trygghet och närvaro som viktiga grundpelare. Vi prioriterar insatser i stadens utpekade fokusområden.</p>
				<p> Projekt pågår för utveckling av Tensta, kallat Övre Tensta och under 2026 är fokus att utveckla planarbetet för bostadsrätter samt utforma program för lägenhetsupprustning inom befintligt bestånd.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har upphandlat en entreprenör för genomförande av tidigt skede i Tensta 4:11. Därtill har bolaget arbetat med ett program för stambyten</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				i Krällinge.  När en lokal blir vakant utvärderar vi om den är lämplig för tillfällig upplåtelse till civilsamhället och/eller kulturlivet. <b>Analys</b> Bolaget har under tertialet påbörjat en kartläggning som syftar till att identifiera nyttjandegraden i lokalerna. Vakanta lokaler utvärderas/bedöms om de är lämpliga att hyras ut till ateljéföreningar.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				 Fortsätta arbetet med att möjliggöra rörlighet i beståndet. Riktade insatser för äldre görs vid ombyggnationer samt i befintligt bestånd. <b>Analys</b> I ombyggnadsprojekt erbjuds äldre att flytta till mer ändamålsenliga bostäder. Bostäder som är tillgänglighetsmarkerade översänds till Bostadsförmedlingen med tillgänglighetsinformation för att underlätta för äldre och funktionsnedsatta att söka anpassade bostäder. Ett urval av tillgänglighetsmarkerade och anpassade bostäder annonseras i den interna byteskän, både i befintligt bestånd samt i nyproduktion.

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

Bolaget har sedan länge ett etablerat samarbete med Kulturförvaltningen för att kulturutövare ska ges förutsättningar och möjligheter att hyra lokaler av oss.

När en lokal blir vakant utvärderar bolaget om denna är lämplig att upplåta till civilsamhället eller till kulturlivet. Under tertialet har Familjebostäder hyrt ut ett 50-tal ateljélokaler till kulturverksamheter. Därtill hyr vi ut sex ateljébostäder via stadens konstnärskö.

Som nämnts tidigare pågår ett internt arbete som syftar till att se över lokaler som ej nyttjas av Hyresgästföreningen för att istället kunna hyra ut dem till andra aktörer, exempelvis kulturutövare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska inventera sitt lokalbestånd i syfte att tillgängliggöra fler lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv <b>Analys</b> Arbetet för att friställa lokaler som inte används av Hyresgästföreningen till förmån för ateljéföreningar har påbörjats.

## 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 arbetar systematiskt för att halvera klimatpåverkan till 2030 genom en tydlig klimatbudget, energieffektivisering och ökad cirkularitet. Klimatkrav och beräkningar integreras i nyproduktion, ombyggnad och planerat underhåll för att minska utsläpp i byggskedet.







Bolaget har en egen återbrukshubb som används och utvecklas löpande som en integrerad del av verksamheten. Under perioden januari–april 2026 har återbruket bidragit till att undvika utsläpp om cirka 3,4 ton CO<sub>2</sub>, i linje med arbetet mot årets mål om 10 ton. Återbruket har även genererat ekonomiska besparingar om cirka 130 000 kronor genom minskat behov av nyinköp.


Arbetet med energieffektivisering, laddinfrastruktur och driftoptimering fortsätter och bidrar till minskad energianvändning och ett lägre klimatavtryck i fastighetsbeståndet. Samtidigt påverkas energianvändningen under året av förvärvet av Hjulstahem, byte av energiuppföljningssystem samt tidigare driftstörningar i värmepumpar, vilket sammantaget innebär utmaningar kopplat till årets energimål. Utbyggnaden av solenergi är under året begränsad och fokus ligger i stället på planering och prioritering av framtida insatser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>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</p>				<p> Vi har tagit beslut om ett klimatmål och inför aktiviteter inom samtliga delområden som omfattas av klimatstrategin, men sikte på halvering till 2030, jämfört 2023.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har arbetet fram anvisningar för klimatberäkning av ombyggnadsprojekt &gt; 10 milj.kr. Därmed kan utsläpp etimeras och åtgärdas i tidigare skede samt tydliggöra faktiska utsläpp. Därtill har bolaget klimatberäknat hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll samt tillval. Kunskapen om detta klimatavtryck tas med i det fortsatta arbete med HLU och tillvalserbjudandet.</p>
 <p>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</p>				<p> Upprusta beståndet utifrån varsam renovering i nära dialog med hyresgästerna.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under våren 2026 utvecklat en struktur för insamling av information om fastigheternas behov, i syfte att möjliggöra en ändamålsenlig underhållsplanering. Avtal om boinflytande kommer att ses över i samarbete med Hyresgästföreningen, med ett stärkt barnperspektiv.</p>
 <p>Stärka bolagens förmåga att producera förnybar el genom välavvägda och lönsamma investeringar i till exempel vind- och solenergianläggningar</p>				<p> Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna plan för utbyggnad av solenergi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Produktionen av förnybar energi ökar i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>enlighet med planen för utbyggnad av solenergi. Under perioden R12 har 910 000 kWh solceller producerats.</p> <p>Åtgärder har genomförts i fastigheten Röstråknaren, som nu förväntas leverera fullt ut. Felsökning pågår i Ekberga och Brevlådan. Prognosen för helåret är en total produktion om cirka 1 000 000 kWh.</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><b>Analys</b></p> <p>Påbörjad inventering/utredning har fortsatt under tertialet. Arbetet är primärt avgränsat till fastigheter som har värmepumpar och/eller som har störst elbehov. Arbetet samordnas också med identifierade underhållsbehov eller ombyggnationer för att uppnå synergieffekter med fastigheternas tekniska system och för att skapa ekonomisk lönsamhet.</p>
	<p>  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p><b>Analys</b></p>	100 %	0 %	
	<p>  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet</p> <p><b>Analys</b></p>		34 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Bolaget arbetar med att stärka sina rutiner så att cirkularitetskrav ställs i samtliga upphandlingar där det är relevant.</p>			
	<p> Elproduktion baserad på solenergi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med att identifiera lämpliga fastigheter för solceller sker löpande och samordnas med identifierade underhållsbehov och den långsiktiga underhållsplaneringen för att uppnå synergieffekter med fastigheternas tekniska system. I samband med ombyggnationer utreds också möjligheten att installera solceller, med särskilt fokus på teknisk lämplighet och ekonomisk lönsamhet. Ambitionen är därtill att öka andelen solceller på våra fastigheter.</p>		1,46 GWh	
	<p> Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Projekt Busschauffören (tidigare Kristineberg slott ) omfattas av kravet. Bygglovsår 2026.</p>		320 kg CO <sub>2</sub> e per m <sup>2</sup> BTA	
	<p> Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Prognos för året påverkas av förvärvet av ett nytt bolag med</p>		106,2 kWh/m <sup>2</sup>	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>16 fastigheter samt byte av energiuppföljningssystem, vilket medfört förändrad metod för normalårskorrigerings och högre beräknad energianvändning. Arbeta med att åtgärda driftstörningar i värmepumpar har fortsatt under tertiet.</p>			
	<p>  Köpt energi i stadens organisation <b>Analys</b></p> <p>Prognosen påverkas av förvärvet av ett nytt bolag med 16 fastigheter samt byte av energiuppföljningssystem, vilket medfört förändrad metod för normalårskorrigerings och högre beräknad energianvändning. Arbeta med att åtgärda driftstörningar i värmepumpar har fortsatt under tertiet.</p>		217 GWh	
	<p>  Mängd byggavfall vid nyproduktion <b>Analys</b></p> <p>Inget nyproduktionsprojekt har avslutats under året.</p>		20 kg per m2 BTA	
	<p>  Relativ energianvändning <b>Analys</b></p> <p>Förvärvet av Hjulstahem har ökat den totala energianvändningen samtidigt som byte av energiuppföljningssystem med förändrad metod för normalårskorrigerings påverkar utfallet. Fjärrvämeanvändningen har ökat med anledning av driftstörningar i värmepumpar.</p>		106 (kWh/enhet)	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Sammantaget bedöms det bli utmanande att nå årsmålet.			
				<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 etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi         </p> <p><b>Analys</b></p> <p>           Bolaget bidrar med erfarenheter från sin egen återbrukshubb, som används som prototyp i utvecklingsarbetet. Bolaget har deltagit i möten och erfarenhetsutbyte kopplat till ÅBC. Centralen planeras öppna i slutet av maj, varefter bolaget avser att både leverera överskottsmaterial och beställa återbrukat material till ombyggnads- och nyproduktionsprojekt.         </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 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. 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				 Fokus på att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i beståndet genom insatser som kolsänkor, blomsterängar och fågelholkar. <b>Analys</b> Bolaget fortsätter arbetet med att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i beståndet. Projekt och specifika aktiviteter pågår för att bl.a. vidareutveckla stadsodlingar och gröna gårdar.





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





Bolagets parkerings- och mobilitetsstrategi utgår från att det ska vara enkelt att bo utan egen bil, att transporteffektivitet prioriteras och att erbjudandet är affärsmässigt och stabilt. Arbetet bidrar till stadens klimatmål genom en successiv utveckling av parkering och laddinfrastruktur i befintligt bestånd.





Utbyggnaden av laddinfrastruktur fortsätter med ökad tillgänglighet för hyresgäster och lösningar som möjliggör delning av laddplatser. Arbetet har övergått till linjeverksamhet och anpassats till nya ägardirektiv, vilket innebär att affärsmässiga förutsättningar behöver vara på plats innan vidare utrollning.




Samarbetet med Stockholms Stads Parkerings AB utvecklas, med fokus på att tydliggöra avtalsformer, laddoperatörsroll och ansvarsfördelning. Översyner av befintliga avtal visar behov av förbättrad dokumentation, tydligare principer för prissättning samt marknadsjämförelser för att säkerställa affärsmässighet.

Bolaget strävar efter att utöka samarbetet med stadens förvaltningar då det är avgörande att de tillsammans med de byggande bolagen hittar nya lösningar för byggande och hur stadens mark ska nyttjas för att tillgodose behoven av resor och varutransporter i framtiden. Minskade krav på parkeringsplatser i underjordiska garage i nyproduktion är önskvärt då det innebär färre tunga konstruktioner under jord (som ger upphov till stora klimatutsläpp i byggfasen) samt lägre produktionskostnader och med det lägre hyror.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p> 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</p>				<p> Implementering av laddinfrastruktur kommer att fortskrida enligt beslutad parkerings- och mobilitetsstrategi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Implementeringen av laddinfrastruktur fortskrider och har under T1 2026 övergått från projektform till linjeverksamhet. Projektet planeras att slutredovisas i maj. Planeringen har anpassats utifrån ägardirektivet för 2026. Affärsmodell och parkeringsplatsstrategi är framtagna och beslutade.</p>
<p> 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</p>				<p> Implementering av laddinfrastruktur kommer att fortskrida enligt beslutad parkerings- och mobilitetsstrategi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Implementeringen av laddinfrastruktur fortskrider i linje med ägardirektiv. Målet för innerstaden är uppnått, men fortsatt utbyggnad avvaktar resultatet av pågående utredning tillsammans med Stockholms Stads Parkerings AB. I ytterstaden har utbyggnad genomförts i bland annat Iskarnevalen 4 i Älvsjö, vilket har ökat antalet laddpunkter och tillgängliga platser för hyresgäster. I Järva har staden inlett en parkeringsutredning</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har tillgång till delning av laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030				<p>och i avvaktan på den pausas ytterligare utbyggnad för området.</p> <p> Implementering av laddinfrastruktur kommer att fortskrida enligt beslutad parkerings- och mobilitetsstrategi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Genomförandet av projekt för utbyggnad av laddinfrastruktur i befintligt parkeringsbestånd fortskrider. Under T1 har planen reviderats till att omfatta åtta fastigheter under perioden 2025–2026, motsvarande cirka 140 laddpunkter och möjlighet för omkring 415 hyresgäster att ladda sina fordon.</p> <p>Garaget i Uppinge 1 har färdigställts enligt plan. Återstående genomförande avser Hattsvampen 1 samt Utö 2, 4 och 5.</p> <p>Samarbetet med Storstockholms brandförsvaret har resulterat i egenkontrollspunkter för framtida installationer i garage, vilka har implementerats i arbetssättet. Löpande informationsinsatser genomförs till hyresgäster i samband med installation.</p>
 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				<p> Bolaget ska utreda och utveckla möjligheter för bilpoolsaktörer att utöva verksamhet på affärsmässiga villkor. Arbetet sker i samråd med Svenska Bostäder och Stockholmshem.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har arbetat med att återetablera bilpooler efter att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och att det sker på affärsmässiga villkor				<p>tidigare avtalspartner avslutat sina verksamheter i våra fastigheter. Dialog med nya aktörer pågår och bolaget har attraherat aktörer till andra fastigheter, där exempelvis etableringen på Kuddbygränd i Rinkeby utvecklats positivt.</p> <p>Bolaget samarbetar med systerbolagen och avser att utveckla detta kopplat till bilpooler genom en samordnad upphandling av ett konsessionsavtal för bilpoolstjänster.</p>
 På sikt som regel använda Stockholm Parkering som laddoperatör, med affärsmässiga villkor				<p> Bolaget ska, internt och i dialog med Stockholm Parkering, utreda och utveckla förutsättningar för Stockholm Parkering som laddoperatör på affärsmässiga villkor.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med att se över förutsättningar för Stockholms Stads Parkerings AB som laddoperatör på affärsmässiga villkor har påbörjats. Insatsen sker i samverkan med systerbolagen och omfattar både interna analyser och dialog med Stockholm Parkering.</p>
 Stockholms Stads Parkerings AB ska som regel drifva bostadsbolagens alla tillkommande parkeringar, med långsiktiga avtal och affärsmässiga villkor				<p> Bolaget ska utvärdera möjligheterna till avtalsformer där villkoren bedöms vara affärsmässiga samt planera för att, i enlighet med ägardirektivet, i regel anlita Stockholms Stads Parkerings AB som driftsleverantör för tillkommande parkeringar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ett utkast till grundavtal</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				har tagits fram och är föremål för juridisk granskning.
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, innerstaden <b>Analys</b>	52 %	51 %	
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, ytterstaden <b>Analys</b>  Bolagets arbete med att öka laddmöjligheten för våra hyresgäster fortgår. Planerade projekt i Järva (Uppinge 1 och Hinderstorp 1) skjuts fram i avvaktan på utredningsresultat. Årsmålet kommer troligtvis inte att nås fullt ut.	14 %	50 %	
				 AB Familjebostäder ska utreda hur tillgången till funktionella cykelparkeringar kan förbättras såväl vid nybyggnation som i befintligt bestånd och i detta arbete ta i beaktande den brandrisk som finns vid laddning av cykelbatterier <b>Analys</b>  Under 2026 har en intern fokusgrupp för mobilitet etablerats, där cykelparkeringslösningar ingår i uppdraget.


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

 Bolaget bedriver ett systematiskt arbete för att säkerställa giftfria och miljöanpassade material i byggprojekt och förvaltning. Till stöd vid uppföljning och kravställning finns miljöledningssystem, kemikaliekraV i upphandlingar och användning av Byggvarubedömningen. Uppföljning sker löpande i pågående projekt.

Arbetet med att minska bygg- och rivningsavfall utvecklas vidare genom gemensamma krav, uppdaterade anvisningar och förbättrad uppföljning i samverkan med stadens bolag. Fokus ligger på ökat återbruk, tydligare kravställning och cirkulära materialflöden.

Radonåtgärder genomförs löpande och merparten av fastigheterna uppnår godkända nivåer.

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				<p> Arbetet med att uppdatera gemensamma krav för bygg- och rivningsavfall fortsätter för att nå målen i Stockholm stads avfallsplan 2025-2030</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Gemensamma krav för hantering av bygg- och rivningsavfall utvecklas i samverkan med stadens byggande bolag och centrum för cirkularitet. Arbetet omfattar uppdatering av tidigare anvisningar samt vidareutveckling av beräkningsrutiner och uppföljning av avfallsflöden.</p> <p>Bolaget arbetar aktivt med att minska byggavfall genom kravställning i upphandling, ökat återbruk samt system för återtagning och mellanlagring av material, i syfte att möjliggöra cirkulära materialflöden mellan projekt.</p>
 Fortsatt arbeta för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial				<p> Utveckla kravställning och uppföljning för giffritt för alla entreprenadformer.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kravställning och uppföljning för ett giffritt byggande utvecklas för samtliga entreprenadformer. Miljöplanen för uppföljning ska projektnpassas för att tydliggöra hur material hanteras vid förändrad BVB-bedömning från projektering till</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				utförandeentreprenad.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen <b>Analys</b>		100 %	

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

Den sammanväga bedömningen är att Familjebostäder första tertialet 2026 levererat i enlighet med inriktningsmålet.

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

Bolaget verkar i ett fortsatt utmanande ekonomiskt läge där osäkerheten i omvärlden påverkar fastighetsbranschen främst avseende ett högre ränteläge och ökade finansieringskostnader. Samtidigt fortsätter kostnaderna för fastighetsförvaltningen att öka, särskilt inom energi, VA, material och entreprenader. Lönsamheten vad avser nyproduktionsprojekt är fortsatt utmanande samtidigt som det finns ett stort behov av renoveringar i bolagets åldrande bestånd .

För att möta det ansträngda läget arbetar bolaget systematiskt med att stärka kassaflödet, prioritera investeringar och effektivisera verksamheten. Det innebär bland annat att underhållsåtgärder i större utsträckning prioriteras utifrån tydliga behovsanalyser och strategin varsam renovering. Ett ökat fokus ligger på finansiell stabilitet, där noggrann budgetuppföljning, kostnadskontroll och resurseffektivitet är avgörande för att säkerställa bolagets driftnettomål och att en merparten av investeringarna även fortsättningsvis kan finansieras med egna medel.





Strategiska investeringar genomförs med tydlig prioritering av åtgärder som säkrar fastigheternas funktion, värde och långsiktiga hållbarhet. Det kan till exempel handla om att byta ut äldre värmesystem, styr- och övervakning eller genomföra ventilationsåtgärder som förbättrar inomhusmiljön för hyresgästerna.



Bolaget intensifierar arbetet med energieffektivisering och klimatreducerande åtgärder som både minskar miljöpåverkan och stärker driftresultatet över tid. Exempel på detta är optimering av värme- och ventilationssystem, installation av individuell mätning av varmvatten i nyproduktion samt åtgärder för att minska fastigheternas energianvändning.















Under 2026 implementeras en ny ekonomimodell med syfte att stärka styrning, transparens och finansiell uppföljning. Det innebär bland annat förbättrade analyser av fastigheternas kostnader och lönsamhet, tydligare uppföljning av respektive affär samt bättre förutsättningar för avtalsuppföljning. Parallellt pågår ett intensifierat arbete för att minska ekonomisk vakans, till exempel genom att korta tiden mellan avflyttning och inflyttning samt effektivisera uthyrningsprocessen.







Genom att fortsätta stärka intäkterna, effektivisera driften och genomföra långsiktigt hållbara investeringar skapar bolaget förutsättningar för en stabil ekonomi, attraktiva bostäder och ett fortsatt viktigt bidrag till

stadens utveckling och bostadsförsörjning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi samt arbeta med att minska beroendet av externa konsulter och upphandlad verksamhet till förmån för egen personal				<p> Genomförande av förstudie i syfte att se över bolagets möjligheter att ta hem uppdrag som idag bedrivs av extern part. Bolaget arbetar strukturerat med verksamhetsutveckling i syfte att få en total översyn av det samlade utvecklingsbehovet. Arbetet innebär kontroll över konsultanvändning och nya uppdrag beslutas i ett forum. Systematiskt arbete med resurs- och kompetensförsörjningsplanen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget följer upp nyttjandet av externa konsulter och använder i första hand egen personal om kompetensen och kapaciteten finns internt.</p> <p>Bolaget kommer att starta upp ett projekt för att testa på vilket sätt graden av verksamhet i egen regi kan öka.</p>
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				<p> Bolaget fortsätter söka extern finansiering inom angelägna innovationssatsningar såväl som medfinansiering av investeringar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under tertialet har bolaget, i samverkan med andra aktörer, sökt bidrag inom Nationella forskningsprogrammet för projekt kopplat till hållbart samhällsbyggande, utlyst av Formas. Projektets syfte är att forskare, kommuner,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>arkitekter och byggaktörer ska få ökad kunskap och förmåga att komplettera bostadsområden och grannskap på ett sätt som bidrar till ökad trygghet, vilket även inkluderar trivsel, social sammanhållning, tillit och resiliens. Projektet förväntas också synliggöra och hantera konflikter mellan olika grupper trygghetsbehov. Totalt har ansökan gjorts på ca 150 tkr.</p> <p>Därutöver har bolaget fokuserat på att utveckla det interna strukturkapitalet för att ytterligare stärka möjligheten till extern finansiering.</p>
 Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldutvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas				<p> 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.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under det första tertialet har bolagets belåning ökat till följd av förvärvet av AB Hjulstahem. I den löpande verksamheten fortsätter arbetet med att stärka kassaflödet genom ett ökat driftnetto, bland annat via effektivare drift, minskade vakanser och mer behovsstyrt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>underhåll. Åtgärderna omfattar exempelvis kortare omställningstider mellan hyresgäster och prioritering av underhåll där risk och ekonomisk effekt är som störst.</p> <p>Exklusive förvärvet bedöms samtliga investeringar enligt prognosen för 2026 kunna finansieras med egna medel från den löpande verksamheten.</p>
	  <p>Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b></p>		4,5 %	
	  <p>Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut <b>Analys</b></p>		100 %	
	  <p>Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b></p>	0 %	2 470 mnkr	
	  <p>Direktavkastning <b>Analys</b></p>		2,6 %	
	  <p>Driftkostnad/kvm <b>Analys</b></p>		852	
	  <p>Driftnetto/kvm <b>Analys</b></p>		818	
	  <p>Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b></p>	51	137	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska i samverkan med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Stads Parkerings AB pröva om det går att föra över hela eller delar av förvaltningen av existerande parkeringar (som idag driftas av bostadsbolagen eller externa parter) till Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal utan att det uppstår ekonomiska effekter som är ogynnsamma för hushållen</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utredning pågår för att säkerställa legala och affärsmässiga förutsättningar.</p>
				<p>  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB ska fortsätta arbetet att se över sina gränsdragningslistor i syfte att säkerställa fungerande underhåll och förvaltning av parkeringsanläggningar samt att listorna är i enlighet med affärsmässiga principer</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I samverkan har ett utkast på avtal arbetats fram. Utkastet granskas juridiskt av stadsjuristen.</p>
				<p>  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsstyrelsen,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk <b>Analys</b>  Bolaget inväntar information om nästa steg.

### 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 bolaget haft fyra stockholmsjobbare under tertialet.



I syfte att ge unga yrkeslivserfarenhet har bolaget under påsklovet tagit emot åtta feriejobbare på kontoret i Rinkeby. Veckan innan gjorde två elever från årskurs åtta på Järvaskolan sin praktik på kontoret i Sjöstan.

Bolaget utvecklar arbetet med sociala krav i upphandlingar vilket även innefattar uppföljning av att kraven följs upp på ett ändamålsenligt sätt. Sociala krav ställs idag, men ambitionen är att bli bättre.

#### *Arbete utifrån stadens Näringslivspolicy*

Stadens näringslivspolicy tydliggör framförallt det ansvar bolaget 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.

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				 Fortsatt arbete med att systematisera sociala krav i upphandlingar. Fortsatt mottagande av Stockholmsjobbare i nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen. Vår ambition är att erbjuda enskilda

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
sociala krav i upphandlingar				<p>individer så långa anställningar som möjligt på bolaget.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med att utveckla sociala krav i upphandlingar pågår. Bolaget har stärkt sina interna rutiner gällande stockholmsjobb i syfte att skapa hållbara arbetssätt.</p>
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b> Bolaget höjer årsmålet för feriejobb, från 115 till 119 för 2026.	8 st	115 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>	4 st	5 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. 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. Arbetet med Stockholmshuset skalas upp och utvecklas i syfte att öka antalet Stockholmshuset samt möjliggöra för en effektivare och billigare produktion.

Som ett led i arbetet med att öka genomförbarheten för Stockholmshuset sker upphandlingar inom ramen för Stockholmshuset via gemensamma DIS upphandling med ett definierat målpris. Detta syftar till att säkra och tydliggöra de ekonomiska förutsättningarna tidigt i projekten. Även de byggtekniska kraven ses kontinuerligt över för att kostnadsmässigt trimma produkten.

Familjebostäder har totalt 13 Stockholmshusetprojekt vilket innebär 1810 lägenheter. Sex av husen är helt klara och under 2025 byggstartade kv Karlsö 5 och Skällö 1 om totalt 79 lägenheter. I Farsta Strand (Bjurö 3) planeras byggstart under första kvartalet 2027.

#### *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.





Testet av Familjelägenheter (lägenheter reserveras för familjer med hemmavarande barn) fortgår. Under 2025 gjordes ett pilotprojekt i en ombyggd fastighet och under 2026 kommer boendeformen testas i större omfattning.



Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem har enats om gemensamma godkännandevillkor under provoperioden vilket innebär att samtliga bostadsbolag nu testar att förmedla familjelägenheter. Det fortsätter att generera ett stort kunskapsunderlag för fortsatt utvärdering för att ännu mer effektivt nå målgruppen – barnfamiljer i behov av en större bostad. Flera bostadsbolag runt om i regionen testar eller funderar på att testa liknande upplägg inspirerat av det pågående arbete bolaget bedriver i samarbete med systerbolagen.





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.







### **Handlingsplan för bostadsförsörjning**










Text kommer senare.




<b>Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet</b>	<b>Indikator</b>	<b>Periodens utfall</b>	<b>Årsmål</b>	<b>Aktivitet</b>
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				 Bolaget undersöker alternativa boende- och kontraktsformer inom ramen för gällande lagstiftning i nyproducerade lägenheter. Ackvisition för studentbostäder utreds i områden nära universitet och högskolor där efterfrågan är som störst. <b>Analys</b>  Detaljplanearbetet för studentbostäder i projekt Länsmannen har fortgått under tertialet.
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas				 Bolaget fortsätter aktivt att söka markanvisningar för kollektivhus i utvalda områden. Bolaget avser att pröva modellen kollektivhus inom projektet Stockholmshusen i syfte att utveckla projektformen. <b>Analys</b>  Bolaget har erhållit markanvisning som innehåller potential för





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kollektivhus inom kv Objektivet.
 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> Arbeta aktivt med stadens fokusområden genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt . Övre Tensta är ett exempel. Nära samverkan med lokala hyresgästföreningar, andra fastighetsägare, fastighetsägarföreningar, stadsdelar, polis mm. Internt utvecklas arbetet med säkerhets- och trygghetsforum för analys och införande av metodik och arbetsmetoderna i områden med likvärdiga förutsättningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Familjebostäder är med och utvecklar övre Tensta och under tertialet har beslut fattas om stambyte i Krällingegränd. Parallellt planeras för nya hyresrätter i anslutning till befintliga kvarter och på närliggande mark där en bensinstation ligger idag. Projektet ingår i Familjebostädernas arbete med Fokus Järva och syftar till att bidra med fler bostäder och utveckla hela området.</p> <p>Bolaget samarbetar med lokala hyresgästföreningar, andra fastighetsägare, Fastighetsägarföreningen i Järva samt stadsdelen (Fokus Järva). Vi medverkar även i samverkansgruppen för "Otrygga brottsutsatta platser", som är en del av</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>samverkansöverenskommelsen (SÖK) mellan polisen och staden.</p> <p>Bolaget har etablerat ett internt trygghets- och säkerhetsforum med uppdrag att identifiera, analysera och hantera operativa frågor kopplade till trygghet och säkerhet i våra bostadsområden. Under 2026 införs en samlad strategi som omfattar hela området och syftar till att tydliggöra vilka åtgärder som krävs på kort och lång sikt för att stärka den sociala hållbarheten, med ökad trygghet som ett centralt resultatmål.</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				<p> Inventering av planerade ombyggnationer i områden med konstaterad trångboddhet genomförs. Möjligheter att tillskapa större lägenheter utreds i varje projekt exempelvis i projektet Oxnö i Farsta Centrum.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Möjligheter att tillskapa större lägenheter har identifierats i projektet Oxnö i Farsta Centrum. Inriktningsbeslut för detta projekt är planerat till 2026.</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				<p> Pröva, utveckla och utvärdera produktionsmetoder inom ramen för Stockholmshusen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Som ett led i arbetet med att öka genomförbarheten för Stockholmshusen genomförs nu</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
ekologiska- och sociala hållbarhetsprinciper				upphandlingar inom ramen för Stockholmshusens gemensamma DIS upphandling med ett definierat målpris. Detta syftar till att säkra och tydliggöra de ekonomiska förutsättningarna tidigt i projekten. Även de byggtekniska kraven ses kontinuerligt över för att kostnadsmässigt trimma produkten.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				 Fortsatt utveckling av samverkan och samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar. <b>Analys</b> Bolaget samarbetare med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030				 Samtliga projektidéer och markanvisningar utreds alltid av bolaget inom ramen för Stockholmshuskonceptet. <b>Analys</b> Det pågår ett intensivt arbete inom ramen för stadens markgrupp för att de allmännyttiga bostadsbolagen ska kunna nå målet om 1500 markanvisade lägenheter 2026.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig				 Fortlöpande inventera bolagets projektportfölj för att identifiera tänkbara projekt. <b>Analys</b> Efter genomlysning av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bättre för Micasa och vice versa				projektportföljen har inga lämpliga objekt hittills identifierats.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter <b>Analys</b> 49 lägenheter beräknas vara färdigställda i augusti 2026(Oldmästaren).		49	
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj <b>Analys</b>	4 400	4 400	 Fortsatt utveckling av samverkan och samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar. <b>Analys</b> Det pågår ett intensivt arbete inom ramen för stadens markgrupp för att de allmännyttiga bostadsbolagen ska kunna nå målet om 1500 markanvisade lägenheter 2026. Bolaget har ett nära och systematiserat samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i detta arbete.
 Verka för att nyproduktion av bostäder sker med hög kostnadseffektivitet och med hyresnivåer som är rimliga för hushåll med vanliga inkomster				 Fokus på yteffektivitet i projekt genom tydliga resultatmål på projektportföljnivå. BOA+LOA/BTA ska vara minst 70 %. <b>Analys</b> Samtliga projekt som är planerade för genomförandebeslut under 2026 har en yteffektivitet på minst

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				70 procent.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling <b>Analys</b>		40 %	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag <b>Analys</b>  Bolaget har, i enlighet med ägarens uppmaning, genomfört en förnyad analys av möjligheterna att revidera upp årsmålet för antal påbörjade hyresrätter. Efter en förnyad och noggrann genomgång av projektportföljen bedöms det små möjligheter att tidigarelägga något projekt. Bolaget ser ett projekt (Kv Bjurö 3, ) med 158 lgh som med gemensamma och intensiva ansträngningar med exploateringskontoret eventuellt kunna påbörjas under 2026. Trots en uttalad ambition från bolaget att bidra till kommunfullmäktiges mål, begränsas möjligheterna till en höjning av faktorer såsom rådande marknadsläge med ökade produktionskostnader som följd för alla inblandade.	0	0	
				 AB Familjebostäder, AB Stockholmshem AB och AB Svenska Bostäder ska fortsätta utveckla och genomföra åtgärder för hur interna byteskon kan bli ett mer effektivt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Tillsammans med systerbolagen har bolaget identifierat ett antal aktiviteter som ska genomföras i syfte att effektivisera den interna byteskön. Exempel på aktiviteter är förmedling av familjelägenheter utifrån gemensamt regelverk, ökat antal lägenheter annonseras i den interna kön jämfört med 2025 samt kontinuerliga och gemensamma uppföljnings- och analysmöten.</p>
				<p> </p> <p>Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem AB och AB Svenska Bostäder utreda om en digital studentbostadsportal, "en väg in" bör inrättas i syfte att underlätta för bostadssökande studenter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagen inväntar att Bostadsförmedlingen ska påbörja arbetet och dialog om bolagens behov och önskemål sker primärt genom samverkansmöten.</p>
				<p> </p> <p>Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utveckla sina arbetssätt och system i syfte att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>minska tiden för vakanser</p> <p><b>Analys</b></p> <p><b>AB Svenska Bostäder</b></p> <p>Bolagen inväntar att Bostadsförmedlingen ska påbörja arbetet och dialog om bolagens behov och önskemål sker primärt genom samverkansmöten.</p> <p>Familjebostäder har under tertialet fokuserat på egen handläggningstid och målsatt denna.</p>
				<p>  Farsta stadsdelsnämnd ska i samarbete med arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, utbildningsnämnden, AB Familjebostäder samt andra berörda nämnder och bolag ta fram en gemensam långsiktig plan för utvecklingen av Mötesplats Fagersjö. Arbetet ska ske i dialog med boende och föreningsliv</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har etablerat en kontakt med stadsdelsförvaltningen och föreslagit ett gemensamt möte som ett första steg i arbetet.</p>
				<p>  Socialnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem undersöka möjligheten av blockförhyrning eller individuell uthyrning för LSS och gruppboende i stadens bostadsbestånd</p> <p><b>Analys</b></p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget har under perioden varit tillgängliga och redo för att starta upp arbetet.</p> <p>Bostadsbolagen har lyft till Bostadsförmedlingen att enstaka lägenheter inom LSS bör förmedlas på samma sätt som förturer.</p>
				<p>  Socialnämnden ska i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SHIS utreda möjlighet att reservera hyreslägenheter både via stadens bolag och hos SHIS för personer med funktionsnedsättning</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under perioden varit tillgängliga och redo för att starta upp arbetet.</p> <p>Bostadsbolagen har lyft till Bostadsförmedlingen att bostadsreservationer via SHIS för personer med funktionsnedsättning bör förmedlas via dem.</p>
				<p>  Stadsbyggnadsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utforma konceptus för stadsradhus, baserat på koncept för överkomliga hyror, yteffektivitet och flera rum</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget är representerade i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				utsedd arbetsgrupp som ser över utveckling av radhus enligt uppdrag.

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

Årets medarbetarundersökning visar på ett fortsatt starkt index för ledarskap även om årets resultat på 85 är något lägre jämfört med föregående år (87). Bolaget har ett fortsatt högt AMI med ett samlat resultat på 82, vilket även det är en marginell sänkning jämfört med 2024 års resultat på 84. Avdelningar, enheter och grupper kommer under våren att arbeta 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 tertialet har omvärldsbevakning och ekonomistyrning varit i fokus. Detta kanaliseras främst via Ledaforum och under tertialet har två forum genomförts.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b>  Medarbetarundersökningen visar fortsatt starkt ledarskapsindex (85), något lägre än föregående år (87). AMI är fortsatt högt på 82, en liten minskning från 84 år 2024. Under våren tar avdelningar fram handlingsplaner utifrån resultaten.	82	84	
	  Sjukfrånvaro <b>Analys</b>	4,2 %	4,8 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b>	2,24 %	2,5 %	

### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

#### Stärkt beredskap

Bolaget gör insatser för 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.

Familjebostäders arbete med att återställa/rusta upp fastighetsbeståndets samtliga skyddsrum med tillhörande utrustning fortgår enligt plan och beräknas vara helt klar inom de kommande åren. Arbetet sker inom ramen för sektorn Räddningstjänst och befolkningskydd som bolaget deltar i.

Bolaget deltar i stadens RSA-arbete i enlighet med gällande krav och anvisningar.

#### *NIS2-direktivet och informationssäkerhet*

Kritiska samhällsfunktioner och IT-system ska värnas och stärkas och bolaget har följt såväl direktivets implementering i svensk lagstiftning som omvärldsbevakning på området. Mot bakgrund av den nya lagstiftningen har bolaget anmält det som bedömts som anmälningspliktigt, dvs. publika laddare med högre kapacitet och som är avsedda för en bred grupp av användare utöver de egna hyresgästerna.

Arbetet med att utveckla vårt systematiska informationssäkerhetsarbete har pågått som planerat under tertialet och kontinuitetshandling samt cybersäkerhet är fortsatt i fokus. Syftet att värna och stärka bolagets IT-miljö. Kompetenshöjande insatser kopplat till AI är ett identifierat utvecklingsområde i takt med att användandet av AI ökar.

Arbete pågår med att växla över till det stadsövergripande systemtjänsteavtalet avseende de lokala verksamhetssystemen. Avtalet förvaltas av stadsledningskontoret och bolaget har ett nära samarbete med systerbolagen.

#### *Klimatrisker och välfärdsbrottslighet*



Kartläggning av klimatrisker kopplat till värme och översvämningar har genomförts tidigare år och åtgärder prioriteras i Järva.




Liksom andra aktörer inom staden har vi ett antal riskområden kopplat till välfärdsbrottslighet. För att öka kunskap och insikt om ämnet så finns information och rutiner 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 utvecklar sin avtalsuppföljning och har under tertialet anställt en avtalscontroller. Systematiska kontroller genomförs av t.ex. leverantörernas kreditvärdighet och eventuella kopplingar till ryska intressen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap samt bidra till återkommande kommunikationsinsatser om egenberedskap till stadens invånare				 Bolaget ingår i beredskapssektorn Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen. Under året skapas en beredskapsplan med utgångspunkt i genomförd risk- och sårbarhetsanalys. <b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Pågående arbete där det under tertialet specifikt varit fokus på frågor kopplat till skyddsrum och skyddade utrymmen.
				<p>▶ Återkommande hyresgästkommunikation kring egenberedskap</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har deltagit i ett stadsövergripande arbete som resulterat i ett material – ett arbetssätt – för kommunikation om hem- och egenberedskap - Bli beredd. Bolaget planerar en förstärkt kommunikation under beredskapsveckan med inriktning på skyddsrum.</p>
	 Andel elektroniska inköp <b>Analys</b>		85 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts <b>Analys</b>		85 %	
	 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor <b>Analys</b>		30 %	

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



#### Trygghet

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, ökad kompetens och systemstöd bidrar till en positiv utveckling i dessa frågor. Likaså leder samverkan såväl internt som externt till positiva resultat. Genom att förstå vikten av socialt hållbarhetsarbete skapar vi både tryggare miljöer samtidigt som vi utvecklar relationer med och mellan våra hyresgäster. Viktiga samarbetspartners i bolagets trygghetsarbete är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och

civilsamhället. Vi är även medlemmar och aktiva i fastighetsägarföreningarna i Järva, Rågsved samt Hässelby-Vällingby.

Utfallet från vår kundenkät årets första månader visar på positiva resultat för såväl serviceindex, trygghetsindex, produktindex samt rent och snyggt vilket indikerar att vi arbetar rätt och med kundens behov i fokus.

Under tertialet har bolaget vidareutvecklat partnerskapet med Rinkeby folketshus genom att stötta föreningen i redovisningsfrågor och framtagande av en ny ekonomimodell. Det bidrar både till ökad struktur i deras ekonomiarbete och gör det samtidigt enklare för oss att följa upp att vårt stöd används på rätt sätt – ett gott exempel på lyckat partnerskap i praktiken.



Bolaget gläds åt att Tensta inte längre finns med på polisens lista över öppna drogscener i Stockholm. Detta är ett bevis på att systematiskt trygghetsarbete lönar sig, särskilt när det sker i samverkan med andra aktörer. Även om drogförsäljningen inte försvinner så är det en vinst att den minimeras i det offentliga rummet.







#### *Förebyggande arbete mot välfärdsbrottslighet*





Liksom andra aktörer inom staden har vi ett antal riskområden kopplat till välfärdsbrottslighet. Bolaget arbetar strukturerat och aktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser och har sedan starten varit en aktiv partner och medlem i föreningen Rättvist Byggande.




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. Arbetet pågår med att stärka uppföljningen av våra lokaler för att minsta risken för välfärdsbrottslighet och under tertialet har ett möten genomförts på temat.

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.

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 delta i arbetet med samordnad tillsyn som leds av kommunstyrelsen.				<p> Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant rapporteras, analyseras och åtgärdas.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Rättvist Byggande är väl implementerat i nyproduktions- och större ombyggnads- samt underhållsprojekt. Avvikelse rapporteras till bolaget och följs upp till dess att åtgärder vidtagits.</p> <p>Bolaget deltar i projektet "Gemensam tillsyn" som leds av kommunstyrelsen.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				<p> Aktivt arbeta förebyggande för att minska bränder och vattenskador och samarbeta S:t Erik Försäkring i deras strategiskt förebyggande arbete. Löpnade samverkan med andra bolag och entreprenörer.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Samarbete med s:t Erik Försäkring och andra aktörer fortlöper enligt plan och bolaget vidtar relevanta åtgärder för att minska risken för brand- och vattenskador.</p>
 Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott				<p> Bolaget kommer att delta i kommunstyrelsens arbete för samordnad tillsyn och informationstilldelning för att stärka såväl stadens som bolagets arbete mot välfärdsbrottslighet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget kommer att delta på det seminarium stadsledningskontoret bjudit in till i maj. Temat är att öka och dela kunskap mellan stadens verksamheter.</p>
 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				<p> Bolaget involverar boende i samband med ombyggnationer och upprustning och under 2026 kommer systematiken att utvecklas avseende socialt värdeskapande analyser för att säkerställa att målgrupperna behov omhändertas.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har sett över interna strukturer och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>samverkansformer i syfte att utveckla utpekade fokusområden (Järva, Farsta och Rågsved). Långsiktiga strategier (värdeskapande analyser), ökad användning av data, samverkan, mätning och uppföljning är delar som planeras att utvecklas framgent och arbetet har påbörjats under tertialet.</p> <p>Inom ramen för pågående projekt har såväl dialogmöten som informationsmöten genomförts med boenden i de aktuella områdena.</p>
 Verka för att fler naturliga mötesplatser, även utomhus, skapas i samband med nybyggnation				<p> Bolaget ska bidra med underlag inom pågående nyproduktionsprojekt som påvisar vilka trygghetsfaktorer som behöver adresseras samt samverka med stadsbyggnadskontoret vid framtagandet av detaljplaner och projekt som bidrar till ökad trygghet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I bolagets Nyproduktionsprogram krävs trygghetsaspekter i planarbetet i syfte att identifiera såväl målgrupper som områden förutsättningar.</p>
	 Bostadsbolagets hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet <b>Analys</b>		84	
	 Produktindex <b>Analys</b>		80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt <b>Analys</b>		78	
	 Serviceindex <b>Analys</b>		84	
	 Trygghetsindex <b>Analys</b>		84	

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



#### *Samarbete med civilsamhället*

Bolaget har en nära samverkan med lokala hyresgästföreningar. Arbetet utgår från det boinflytandeavtal som bolaget har med hyresgästföreningen. Avtalet kommer att ses över under året och barninflytandet kommer att stärkas.

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.

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. En reviderat policy antogs av styrelsen i december 2025. 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.

Under tertialet har fokus varit att teckna avtal med relevanta aktörer för innevarande år samt för sommarsäsongen. Sommaraktiviteterna genomförs i samverkan med systerbolagen. under året kommer bolaget att se över behov av samverkan i Hjulsta utifrån områdets målgrupper.

Som tidigare nämnts är bolaget aktivt i ett flertal fastighetsägarföreningar, däribland Järva och Rågsved, för att åstadkomma en positiv platsutveckling. I båda fastighetsägarföreningarna har vi ledande roller (vd, styrelseordförande, styrelseledamot).

För att möjliggöra ett rikt kulturliv i de områden vi verkar i följer vi stadens riktlinjer på området, vilka är implementerade i relevanta enheters rutiner.

#### *Internationella samarbeten*

Bolaget deltar fortsatt i nätverket Eurhonet som riktar sig till samhällsnyttiga bostadsbolag i Europa. Bolagets vd ingår numera i Eurhonets styrelse. Totalt har nätverket ca 40 medlemsföretag. Arbetet pågår med att utse en medarbetare från bolaget som i sommar kommer att delta i Eurhonets Talent Academy. Syftet är att dela erfarenheter med andra talanger inom fastighetsbranschen utifrån ett fastställt tema.

## Övrigt

### Arbete för att åtgärda rekommendationer från lekmannarevisorerna (bokslut 2025)

1. Samverkan för ökat bostadsbyggande
  1. Ingen rekommendation gavs
2. Granskning av inomhusmiljön
  1. Arbete pågår för att ytterligare stärka informationsöverföringen mellan diarieföring och förvaltningsverksamheten, i syfte att säkerställa att samtliga relevanta handlingar registreras och är spårbara.
3. Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet
  1. Strukturerat arbetssätt för utbildning inom brandskydd har implementerats
  2. Struktur för egenkontroller se över och systematiseras
  3. Uppföljning stärks genom ökad analys och rapportering på förvaltningsnivå samt genom systematiserade arbetssätt
4. Granskning av slutredovisningar
  1. Mall för slutredovisning till styrelsen ses över och förtydligas gällande krav på analys av utfall mot budget, lönsamhet, risker, avvikelser och lärdomar
5. Granskning av attest och delegation
  1. Arbete pågår för att säkerställa att attest- och delegationsordning fullt ut överensstämmer med arbetsordning för styrelsen (inkl. vd-instruktion)