



## KONTAKT

Sara Grindemo  
Avd.chef Kvalitet och hållbarhet  
08-7372011  
sara.grindemo@familjebostader.com

## Underlag budget 2027 med inriktning 2028-2029

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Underlag för budget 2027 med inriktning 2028-2029 för AB Familjebostäder godkänns.

Chris Österlund  
VD

### Sammanfattning

AB Familjebostäder lämnade, i enlighet med koncernövergripande instruktioner, den 16 mars 2026 till moderbolaget Stockholm Stadshus AB *förslag till budget 2027 med inriktning för 2028 och 2029*.

Förslaget utgår från ägarens uppdrag för kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål. Planen innehåller även *för bolaget* särskilt strategiska områden som tydliggör fokus och prioriterade förflyttningar samt en bedömning av den ekonomiska utvecklingen under perioden vad avser resultat och investeringar.

### Ett Stockholm som håller samman

Familjebostäders målsättning är att utveckla bostadsområden där den sociala sammanhållningen är stark. Vi investerar mest där behoven är som störst och arbetar särskilt 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 med trygga och attraktiva fastigheter och bostadsområden. 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 ytterligare 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 fokuserar bolaget särskilt 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 underhållspolicyn för att möta såväl miljömål som ekonomiska utmaningar kopplade till långsiktig lönsamhet.

### **Ekonomisk översikt och framtidsutsikter**

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.

Driftkostnader och kostnader för planerat underhåll bedöms öka under perioden, främst till följd av stigande taxebundna avgifter samt att krav 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.

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.

För att möta de ekonomiska utmaningarna prioriterar bolaget en effektiv och långsiktig förvaltning av fastigheterna. Fokus ligger på ett förbättrat driftnetto genom effektiv drift och god kostnadskontroll, underhållsinvesteringar som minskar kostnader för el, värme, vatten, reparationer och skador, hög uthyrningsgrad och låga vakanser samt 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.

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. Risken för vakanser ökar. Så gör också risken för att 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.

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.

## **Bilagor**

1. Treårsplan 2027-2029 AB Familjebostäder