

Utfallsrapport Tertial 2 2026

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Analys	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	5
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	8
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	9
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.....	12
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	13
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	13
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	19
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar.....	20
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	24
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	26
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....	26
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	32
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	33
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	42
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	43
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	45
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	48
Övrigt.....	49
Bilagor	

Bilaga 1: Bilaga 1 Lägesredovisning Stora Projekt T2 2026

Sammanfattande kommentar

Detta är den andra 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. Det ekonomiska resultatmålet för 2026 bedöms därför nås. Bolagets kundnöjdhet ligger kvar på en hög nivå och var i september 83,5. Trygghetsindex fortsätter att öka och ligger på rekordhög 82,9.

Ett Stockholm som håller samman

Bolaget fokuserar på att utveckla trygga och attraktiva bostadsområden och riktar resurser till områden där behoven är som störst. Bolaget arbetar för att skapa förutsättningar för ökad nyproduktion. Inga nya markanvisningar har beviljats under perioden. Bolaget arbetar samtidigt med att utveckla och ta hand om det befintliga beståndet, bland annat genom varsam renovering och behovsstyrd underhållsplanering. Förvärvet av Hjulstahem breddar vår närvaro i Järva och ger ökade möjligheter att utveckla området. Arbetet i Övre Tensta och andra fokusområden fortsätter genom förvaltning, upprustning, centrumutveckling och utveckling av nya projekt. Centrumutvecklingen fortsätter i Hjulsta och Älvsjö, och arbetet med Mötesplats Fagersjö utvecklas vidare.

Social hållbarhet är en viktig del av bolagets arbete. Vi utvecklar våra samarbeten med hyresgäster, civilsamhälle och andra aktörer och stärker arbetet med trygghet och social sammanhållning. Vi utvecklar också målgruppsanalyser för att bättre förstå behov och kunna följa vilka effekter våra insatser ger.

Bolaget arbetar för att fler ska kunna hitta en bostad som passar deras behov. Arbetet med familjelägenheter fortsätter och den interna byteskön utvecklas för att bidra till minskad trångboddhet och ökad rörlighet. Stockholmshusen är fortsatt ett viktigt verktyg för att kunna bygga kostnadseffektiva bostäder med rimliga hyror.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Bolaget fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan genom energieffektivisering, klimatberäkningar, återbruk och cirkulära arbetssätt. Klimatkrav och beräkningar integreras i nyproduktion, ombyggnad och planerat underhåll. Under tertialet har arbetet med att utveckla uppföljningen av klimatpåverkan fortsatt, bland annat genom att nyckeltalsberäkningar för olika åtgärder börjat tas fram. Den stadengemensamma Återbrukscentralen har också invigts. Arbetet med biologisk mångfald och klimatanpassning fortsätter också enligt plan.

Utbyggnaden av laddinfrastruktur fortsätter och arbetet utvecklas utifrån ägardirektiv och affärsmässiga förutsättningar. Under september introducerades semi-publika laddplatser på två adresser i Söderort. Platserna är reserverade för laddning och delas mellan hyresgäster, vilket är ytterligare en modell för att öka tillgängligheten till laddning. Samverkan med Stockholms Stads Parkerings AB utvecklas kring parkering, laddning och mobilitet. Arbetet med att öka graden av egenproducerad el fortsätter genom att förutsättningarna för solceller provas i samband med takbyte, ombyggnad och nyproduktion.

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

Bolaget arbetar för en långsiktigt hållbar ekonomi genom god ekonomisk styrning, prioriterade investeringar och effektiv resursanvändning. Under året har ett utvecklingsarbete inletts för att öka effektivitet och lönsamhet i bolaget. Målet är att öka driftnettot med cirka 200 mnkr till 2028. Arbetet omfattar bland annat förbättrad drift, minskade vakanser och mer behovsstyrt underhåll. Utfallet i september låg i nivå med uppsatt mål.

Investeringarna påverkas av förvärvet av Hjulstahem, som står för en betydande del av investeringsvolymen. Tidsförskjutningar påverkar vissa ombyggnadsprojekt och nyproduktionen är fortsatt på en låg nivå. Bolaget arbetar därför med att utveckla projektportföljen och öka genomförbarheten, bland annat genom att se över möjliga projektidéer.

Bolaget fortsätter också att utveckla verksamheten och resursanvändningen. Ett projekt har startats för att pröva städning i egen regi och bolaget ser över konsultanvändningen internt. Bolaget bidrar även till arbetsmarknaden genom praktik, feriearbete, Stockholmsjobb och sociala krav i upphandlingar.

Analys av ekonomisk utveckling

Analys

Bolagets prognos för resultat efter finansnetto uppgår till 223 mnkr, vilket är 86 mnkr högre än resultatkravet på 137 mnkr. Det högre resultatet förklaras främst av lägre räntekostnader och fastighetskostnader samt lägre kostnader för personal och administration. Även kostnaderna för utrangeringar bedöms bli betydligt lägre än budget. Prognosen inkluderar samtidigt kostnader för bedömda förgävesprojekteringar.

I början av februari genomfördes ett större bolagsförvärv omfattande 1200 lägenheter. Förvärvet påverkar bolagets intäkter, kostnader och finansiella ställning och är inkluderat i såväl budget som prognos.

Intäkterna bedöms bli något högre än budget, främst till följd av högre parkeringsintäkter efter villkorsändringar i ett antal områden. Fastighetskostnaderna prognostiseras samtidigt bli lägre, främst till följd av lägre värmeförbrukning och kostnader för farligt avfall samt lägre kostnader för personal och administration.

De lägre personal- och administrationskostnaderna förklaras bland annat av att budgeterade kostnader för extrapersonal i samband med bolagsförvärvet inte har realiserats, att planerade rekryteringar har skjutits fram samt av lägre pensionskostnader än beräknat. Under året har flera större verksamhetsutvecklingsprojekt avslutats, samtidigt som nya initiativ inom effektivisering och fortsatt verksamhetsutveckling påbörjas, exempelvis ett pilotprojekt för städ i egen regi.

Prognosen inkluderar cirka 30 mnkr i kostnader för förgävesprojektering. Bolaget gör årligen en bedömning av projektens genomförbarhet och prövar i samband med detta aktiverade utredningskostnader för eventuell kostnadsföring.

Kostnaderna för utrangeringar bedöms uppgå till cirka 11 mnkr, vilket är 43 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras dels av att större projekt har ändrat omfattning eller senarelagts, dels av ett lägre utrangeringsbehov i avslutade projekt. Kostnaderna avser främst utrangeringar i samband med ombyggnation och underhåll.

Prognosen för räntekostnaderna är lägre än budget, främst till följd av en lägre genomsnittlig ränta och en lägre skuldnivå än vad som antogs i budget.

Utfall tertial 2

Bolaget redovisar ett resultat efter finansnetto om 213 mnkr, vilket är 22 mnkr högre än motsvarande period föregående år. Trots högre kostnader för avskrivningar och räntor har det operativa resultatet och driftnettot förbättrats, främst till följd av högre bostadsintäkter.

Intäktsökningen förklaras främst av genomförda hyresförhandlingar samt tillkommande intäkter från bolagsförvärvet som trädde i kraft i februari 2026.

Fastighetskostnaderna är högre än föregående år, främst till följd av kostnader kopplade till förvärvet. Även den snörika vintern, högre taxor och avgifter för media samt ökade kostnader för teknisk drift och förvaltning bidrar till ökningen.

Avskrivningarna ökar till följd av förvärvet och färdigställda fastighetsprojekt. Även räntekostnaderna är högre, främst till följd av ökad belåning kopplad till förvärvet.

Investeringar

Prognosen för bolagets investeringsvolym ligger i nivå med budgeten om 2 417 mnkr, varav 1 350 mnkr avser förvärvskostnaden för Hjulstahem. Investeringarna i nyproduktion uppgår till 534 mnkr, vilket är cirka 40 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras främst av projektet för uppbyggnad av tvättstugor i Rinkeby som påbörjades

Prognosen för investeringar i befintligt bestånd uppgår till 533 mnkr, vilket är cirka 80 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av ändrad omfattning och tidsförskjutningar i ombyggnadsprojekt som befinner sig i utrednings- och projekteringsskede.

Portföljen för investeringar i befintligt bestånd omfattar cirka 230 investeringsprojekt. Under året har 56 projekt startats och 46 projekt avslutats. Cirka 45 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. 49 lägenheter planeras att färdigställas inom nyproduktionsprojektet Oldmästaren hösten 2026.

Projektportföljen för nyproduktion omfattar totalt cirka 4 150 lägenheter i tidiga skeden, fördelade på 28 projekt. Av dessa utgör 13 projekt, motsvarande cirka 1 730 lägenheter, Stockholmshus.

Under året har bolaget tagit följande utredningsbeslut:

- 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



Bolaget fokuserar på att utveckla trygga och attraktiva bostadsområden och riktar resurser till områden där behoven är som störst. Förvärvet av Hjulstahem breddar vår närvaro i Järva och ger ökade möjligheter att utveckla området. Arbetet i Övre Tensta och andra fokusområden fortsätter genom förvaltning, upprustning och utveckling av nya projekt. I Hjulsta och Älvsjö fortsätter arbetet med centrumutveckling.

Social hållbarhet är en viktig del av bolagets arbete. Vi fortsätter att utveckla samarbeten och insatser för ökad trygghet och social sammanhållning. Vi utvecklar också arbetet med att förstå olika målgruppers behov och följa upp effekterna av våra insatser.

Bolaget arbetar samtidigt för trygga och långsiktiga boendeförhållanden. Det bosociala arbetet som bland annat omfattar att motverka oriktiga hyresförhållanden, störningar och arbeta vräkningsförebyggande är en viktig del. Vi fortsätter förmedla familjelägenheter och arbetar med att utveckla den interna byteskön för att bidra till minskad trångboddhet, ökad rörlighet och bättre möjligheter att anpassa boendet efter behov. Stockholmshusen är fortsatt viktiga för att möjliggöra kostnadseffektiva och prisvärda hyresrätter.

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, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs	  Antal friställda lägenheter på grund av olaga andrahandsuthyrning Analys Till och med augusti har 62 lägenheter friställts. Prognosen för helåret är cirka 130 lägenheter, vilket innebär att målet inte bedöms nås. Avvikelsen beror delvis på personalomsättning inom den bosociala gruppen och att gruppen under rekryteringsperioden haft färre medarbetare som arbetat dedikerat med uppdraget.	62	170	
				 Fortsatt arbete mot oriktiga hyresförhållanden genom att förebygga och utreda olovlig andrahandsuthyrning, felaktig folkbokföring och bostadsrelaterade bedrägerier. Arbetet omfattar riktade kontroller, informationsutbyte med berörda myndigheter samt att styrka och polisanmäla misstänkta fall av ocker när det är aktuellt. Analys Arbetet med att motverka oriktiga hyresförhållanden fortsätter med tydlig styrning och flera pågående processer. Personalbortfall har under perioden medfört omprioriteringar och ett ökat fokus på störningsärenden, vilket gör prognosen för antalet friställda lägenheter osäker. Gruppen har förstärkts under sommaren och arbetet bedöms kunna växlas upp under

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				sensommaren och hösten.
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv				 Bolaget fortsätter att prioritera det vräkningsförebyggande arbetet genom etablerade samarbeten med stadsdelarna och en beredskap för ökade volymer kopplade till den samhällsekonomiska utvecklingen. En nollvision avseende vräkningar av barnfamiljer ligger fast och styr inriktningen. Analys Det vräkningsförebyggande arbetet prioriteras fortsatt genom etablerade samarbeten med stadsdelarna och genom att stärka arbetet både internt och externt. Hittills under året har en barnfamilj avhysts. Bolagets mål är fortsatt att ingen barnfamilj ska behöva avhysas. Trots att en barnfamilj har avhysts under perioden fortsätter bolaget att prioritera det vräkningsförebyggande arbetet. Genom tidiga insatser, stärkt samverkan med stadsdelarna och ett utvecklat arbetssätt arbetar vi för att så tidigt som möjligt identifiera risk för avhysning och sätta in rätt stöd.
				 Bolagets medarbetare utbildas och kompetensutvecklas i "Våld i nära relationer". Andra kompetenshöjande insatser sker i andra forum såsom intern samverkansgrupp, samverkansöverensko

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				mmelsen med Järva stadsdelsförvaltning, polis och dom fastighetsägarförening ar där bolaget är verksam. Analys Arbetet med att öka kunskapen om våld i nära relationer fortsätter genom kunskapshöjande insatser och samverkan med andra aktörer. Nyanställda får information om frågan och bolaget deltar i relevanta samverkansforum, bland annat tillsammans med Järva stadsdelsförvaltning, polis och fastighetsägarförening ar. Under hösten genomförs även en gemensam temadag för att uppmärksamma frågan och bidra till fortsatt kunskap i verksamheten.

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

Bolaget bidrar till stadens bostadssociala arbete genom att bygga och förvalta bostäder samt tillhandahålla försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter och genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Det vräkningsförebyggande arbetet fortsätter i nära samverkan med hyresgäster och stadsdelar, med särskilt fokus på barnfamiljer. Bolaget fortsätter även att utveckla den interna byteskönen och förmedla familjelägenheter för att bidra till minskad trångboddhet, ökad rörlighet och bättre möjligheter att anpassa boendet efter behov. Tillgänglighetsmarkerade bostäder förmedlas via Bostadsförmedlingen och i den interna byteskönen, vilket underlättar för äldre att hitta bostäder anpassade efter deras behov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter,	 Antal tillhandahållna Bostad Först-lägenheter Analys Till och med den 31	15	21	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	augusti har bolaget tillhandahållit 15 Bostad Först-lägenheter. Bolaget har levererat på efterfrågan och har inte tackat nej till någon förfrågan. Utfallet är lägre än årsmålet, vilket beror på att efterfrågan hittills inte varit tillräcklig för att nå målet.			
	 Antal tillhandahållna försök och träningslägenheter Analys Till och med den 31 augusti har bolaget tillhandahållit 62 försöks- och träningslägenheter. Bolaget har levererat på efterfrågan och har inte tackat nej till någon förfrågan. Utfallet är lägre än årsmålet, vilket beror på att efterfrågan hittills inte varit tillräcklig för att nå målet.	62	123	
	 Antal tillhandhållna SHIS-lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden Analys Till och med den 31 augusti har bolaget tillhandahållit en SHIS-lägenhet till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Bolaget har levererat på efterfrågan och har inte tackat nej till någon förfrågan. Utfallet är lägre än årsmålet, vilket beror på att efterfrågan hittills inte varit tillräcklig för att nå målet.	1	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. Analys Bolaget fortsätter att utveckla den interna byteskön och förmedla familjelägenheter för att bidra till ökad rörlighet och minskad trångboddhet. Fram till augusti har 33 familjelägenheter förmedlats. Antalet lägenheter i den interna byteskön har ökat genom att fler lägenheter öronmärks för den interna kön, vilket innebär att färre lägenheter annonseras i den ordinarie kön.
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				 Fortsatt fokus på våra småcentrum (Årsta, Älvsjö, Gubbängen, Rinkebystråket, Hjulsta) genom att ta fram uthyrningsplaner och skapa arbetsgrupper som ser över trygghet och en bra mix av hyresgäster. Bolaget är en central partner och bidrar i platssamverkan med andra aktörer som är verksamma på platsen. Analys Bolagets fokus varit att ta fram en dedikerad affärsplan för Hjulsta där centrumutveckling är en del. Planen är nu framtagen och nästa steg är att ta fram en plan för Älvsjö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget bedriver ett systematiskt arbete med social hållbarhet med trygghet och närvaro som viktiga grundpelare. Vi prioriterar insatser i stadens utpekade fokusområden.
				🔍 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. Analys Bolaget har upphandlat en entreprenör för genomförande av tidigt skede i Tensta 4:11. Därtill har bolaget arbetat med ett program för stambyten i kvarteret Krällinge. Byggstart för projektet är planerad till årskiftet 2026/2027. Tillsammans med entreprenören har bolaget utvärderat det tidiga skedet i Tensta 4:11, där byggidéns genomförbarhet, lönsamhet och förutsättningar har analyserats. Arbetet omfattar bland annat behovsanalys, tidiga ekonomiska kalkyler och riskbedömningar.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi				🔍 När en lokal blir vakant utvärderar vi om den är lämplig för tillfällig upplåtelse till civilsamhället och/eller kulturlivet. Analys Bolaget har under våren genomfört en kartläggning som syftar till att identifiera nyttjandegraden i lokalerna. Vakanta lokaler utvärderas/bedöms om de är lämpliga att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hyras ut till ateljéföreningar. Under tertialet har avtal tecknats med en ateljéförening.
 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. Analys I ombyggnadsprojekt erbjuds äldre att flytta till anpassade bostäder. Bostäder som är tillgänglighetsmarkerade förmedlas till Bostadsförmedlingen med tillgänglighetsinformation för att underlätta för äldre att söka anpassade bostäder. Ett urval av tillgänglighetsmarkerade och anpassade bostäder annonseras även i den interna byteskön, både i befintligt bestånd och i nyproduktion. I samarbete med Micasa ges hyresgäster över 65 år dessutom möjlighet att söka lägenheter via den interna byteskön.

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



Bolaget bidrar till kultur- och föreningsverksamhet genom att tillgängliggöra lokaler och utveckla samarbetet med lokala aktörer. Lokaler som blir tillgängliga prövas för uthyrning till kultur- och föreningsverksamhet och arbetet med att identifiera fler sådana lokaler fortsätter.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv Analys Bolaget inventerar löpande lokalbeståndet för att identifiera fler lokaler som kan tillgängliggöras för kultur- och föreningsverksamhet. Dialog förs med Kulturlotsen om möjliga aktörer och under tertialet har ett avtal tecknats med en ateljéförening.

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



Bolaget fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan genom energieffektivisering och klimatberäkningar samt genom ökad cirkularitet och återbruk. Den stadengemensamma Återbrukscentralen har invigts och arbetet med återbruk fortsätter. Klimatanpassning och biologisk mångfald utvecklas genom konkreta insatser i beståndet.

Bolaget fortsätter även arbetet med byggavfall och giftfria material genom gemensam kravställning och uppföljning. Utbyggnaden av laddinfrastruktur har övergått till linjeverksamhet och utvecklas vidare utifrån ägardirektiv och affärsmässiga förutsättningar. Samverkan med Stockholms Stads Parkerings AB utvecklas kring parkering, laddning och mobilitet. Arbetet med att öka graden av egenproducerad el fortsätter, men produktionen bedöms inte nå årets mål. Bolaget prövar fortsatt förutsättningarna för solceller i samband med takbyte, ombyggnad och nyproduktion.

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



Bolaget fortsätter det systematiska arbetet med att minska klimatpåverkan genom energieffektivisering, minskade utsläpp i bygg- och förvaltningsverksamheten samt ökad cirkularitet. Arbetet med att utveckla uppföljningen av klimatpåverkan fortsätter och bolaget arbetar vidare med varsam renovering och ökat hyresgästinflytande.

Arbetet med energieffektivisering och driftoptimering fortsätter, men energianvändningen ligger fortsatt över årets mål. Den gemensamma återbrukscentralen har etablerats och ger förutsättningar för ett fortsatt utvecklat återbruk inom bolagets verksamhet. Även arbetet med solenergi fortsätter, men produktionen bedöms inte nå årets mål. Bolaget prövar fortsatt möjligheten att installera solceller i samband med takbyte, ombyggnad och nyproduktion, men lönsamheten begränsar möjligheten till ytterligare investeringar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt för att implementera				 Vi har tagit beslut om ett klimatmål och inför aktiviteter inom

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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				samtliga delområden som omfattas av klimatsstrategin, men sikte på halvering till 2030, jämfört 2023. Analys Bolaget fortsätter arbetet med att minska den totala klimatpåverkan genom att identifiera och genomföra åtgärder inom verksamhetens olika delar. Som en del i detta arbete har nyckeltalsberäkningar för olika åtgärder börjat tas fram, för att bättre kunna bedöma åtgärdernas faktiska klimatpåverkan och därmed stärka möjligheten att prioritera och följa upp effektiva åtgärder. På sikt kan detta ge ett mer rättvisande uppföljningsmått som kompletterar eller ersätter Miljöspend.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				 Upprusta beståndet utifrån varsam renovering i nära dialog med hyresgästerna. Analys Arbetet med översyn och uppdatering av boinflytandeavtalen har inletts i samarbete med Hyresgästföreningen. I arbetet med uppdateringen stärks även barnperspektivet. Ett gemensamt startmöte genomfördes före sommaren och arbetet fortsätter under hösten.
 Stärka bolagens förmåga att producera förnybar el genom välavvägda och lönsamma investeringar i till exempel vind- och solenergianläggningar				 Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna plan för utbyggnad av solenergi Analys Arbetet med att öka produktionen av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				förnybar energi fortsätter. Under perioden har åtgärder genomförts vid kvarteret Röstråknaren vilket avhjälpt tidigare driftproblem och anläggningen är nu i full drift. Vid Ekberga kvarstår driftproblem och felsökning pågår. Sammantaget har förutsättningarna för elproduktion från solenergi förbättrats jämfört med föregående tertiäl, samtidigt som den fortsatta felsökningen vid Ekberga påverkar produktionen.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				  Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Bolaget prövar löpande förutsättningarna för solceller i samband med takbyten, ombyggnation och nyproduktion. Solceller planeras inte som en separat åtgärd eftersom det i normalfallet inte bedöms vara lönsamt. Vid exempelvis takbyte kan solceller vara aktuella i byggnader med hög elförbrukning, om investeringen bedöms kunna bli lönsam.
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys	100 %	0 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys Bolaget arbetar med att stärka sina rutiner så att cirkularitetskrav ställs i samtliga upphandlingar där det är relevant.		34 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Bolaget bedömer att målet för egenproducerad el inte kommer att nås under året. Merparten av solcellsanläggningarna fungerar och producerar el. En anläggning har fortsatt bristande produktion och felsökning och åtgärder pågår. För cirka fem anläggningar fungerar datainsamlingen inte som avsett, och bolaget utreder hur datainsamlingen kan utvecklas och samordnas. I nyproduktionsprojektet Oldmästaren installeras solceller. Bolaget fortsätter att se över möjligheterna till ytterligare solcellsinstallationer, men lönsamheten är en begränsande faktor.			
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys		320 kg CO ₂ e per m ² BTA	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)		106,2 kWh/m ²	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Utfall januari–juli är 109,5 kWh/m² Atemp, vilket är en förbättring jämfört med T1 men fortfarande över målet på 106,2 kWh/m². Förvärvet av Hjulstahem(16 fastigheter) samt byte av energiuppföljningssystem med förändrad metod för normalårskorrigerings påverkar utfallet. Flera värmepumpar har varit ur drift sedan hösten/vintern, vilket fortsatt påverkar fjärrvärmeförbrukningen och energianvändningen. Ett nytt driftavtal är på plats och arbetet med uppföljning, utredning och åtgärder av kvarvarande problem pågår. Det bedöms fortsatt vara utmanande att nå årsmålet.			
	 Köpt energi i stadens organisation Analys Utfall januari–juli är 244,8 GWh, jämfört med 251,3 GWh vid T1. Förvärvet av Hjulstahem samt byte av energiuppföljningssystem med förändrad metod för normalårskorrigerings påverkar utfallet. Flera värmepumpar har varit ur drift sedan hösten/vintern, vilket fortsatt påverkar fjärrvärmeförbrukningen och energianvändningen. Ett nytt driftavtal är på plats och arbetet med uppföljning, utredning och åtgärder av kvarvarande problem pågår. Det bedöms fortsatt vara		217 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	utmanande att nå årsmålet.			
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys Ingen nyproduktion är avslutad under året.		20 kg per m2 BTA	
	 Relativ energianvändning Analys Utfall januari–juli är 109,5 kWh/m ² Atemp, vilket är en förbättring jämfört med T1 men fortfarande över årsmålet på 106,2 kWh/m ² . Förvärvet av Hjulstahem(16 fastigheter) samt byte av energiuppföljningssystem med förändrad metod för normalårskorrigerig påverkar utfallet. Flera värmepumpar har varit ur drift sedan hösten/vintern, vilket fortsatt påverkar fjärrvärmeförbrukningen och energianvändningen. Ett nytt driftavtal är på plats och arbetet med uppföljning, utredning och åtgärder av kvarvarande problem pågår. Det bedöms fortsatt vara utmanande att nå årsmålet.		106 (kWh/enhet)	
				 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,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 Analys Den gemensamma återbrukscentralen (ÅBC) invigdes i juni 2026. Familjebostäder har bidragit med erfarenheter från bolagets återbruksarbete samt skänkt överblivet byggmaterial och möbler till ÅBC. Framåt förväntas ett nära samarbete där Familjebostäder kan beställa återbrukat material från ÅBC till nyproduktion och ombyggnation samt lämna överblivet material för vidare användning i andra projekt.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Bolaget bedriver ett systematiskt arbete för att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i beståndet med utgångspunkt i bolagets handlingsplan. Trädinventeringen och trädvårdsplanen utgör grund för arbetet med att öka krontäckningsgraden, särskilt i områden som är utsatta för värmestress.

Under året genomförs och planeras flera trädplanteringar som bidrar till ökad biologisk mångfald, krontäckning och klimatanpassning. Insatserna omfattar bland annat nyplantering, ersättningsplanteringar och en planerad mikroskog samt åtgärder i fastigheter som identifierats som särskilt utsatta för värmeinstrålning eller skyfall.

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				 Fokus på att bevara och utveckla den biologisk mångfalden i beståndet genom insatser som kolsänkor,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
anslutning till sina bostäder				blomsterängar och fågelholkar. Analys Bolaget fortsätter arbetet med att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i beståndet. Under hösten planeras trädplanteringar och anläggning av en mikroskog i flera områden. I Älvsjö och Gubbängen/Enskede planeras sju träd med fokus på biologisk mångfald, medan ersättningsplanteringar och åtgärder för ökad skugga och krontäckning planeras i Rågsved, Farsta Centrum och Farsta Strand. I Bandhagen, Södermalm och Svedmyra planeras ytterligare trädplanteringar som även bidrar till klimatanpassning. Sammantaget bidrar insatserna till ökad grönska och biologisk mångfald i bolagets bestånd.

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 och att parkering och mobilitet ska utvecklas med hänsyn till klimatmål, transporteffektivitet och affärsmässiga förutsättningar. Bolaget arbetar tillsammans med systerbolagen och Stockholm Parkering för att utveckla laddinfrastruktur, bilpooler och långsiktigt hållbara former för drift och laddoperatörskap.

Utbyggnaden av laddinfrastruktur fortsätter och projektet är nu slutredovisat och överfört till linjeverksamheten. Den fortsatta utbyggnaden behöver ske med hänsyn till ägardirektiven och med affärsmässiga förutsättningar på plats.

Bolaget verkar även för att parkering och mobilitet ska ses i ett bredare stadsutvecklingsperspektiv. Tillsammans med stadens förvaltningar och de byggande bolagen behöver nya lösningar utvecklas för hur stadens mark används och hur behovet av resor och varutransporter kan tillgodoses. Minskade krav på parkering i underjordiska garage kan bidra till lägre klimatpåverkan och produktionskostnader och därmed till mer kostnadseffektivt bostadsbyggande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Gradvis och behovsanpassat förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med tillgång till delning av laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens klimatmål och mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. Laddinfrastrukturen ska ha en jämn geografisk spridning mellan anläggningar. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras. Ett aktivt informationsarbete ska bedrivas för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få tillgång till delning av en laddstolpe				 Implementering av laddinfrastruktur kommer att fortskrida enligt beslutad parkerings- och mobilitetsstrategi Analys Projektet för utbyggnad av laddinfrastruktur är slutredovisat och godkänt. Arbetet är överfört till linjeverksamheten och den fortsatta implementeringen hanteras inom ramen för bolagets Mobilitetsgrupp, som ansvarar för prioritering, samordning och uppföljning av mobilitetsfrågor. Samarbetet med Storstockholms brandförsvär samt informationsinsatser till hyresgäster fortsätter.
 I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång till delning av laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				 Implementering av laddinfrastruktur kommer att fortskrida enligt beslutad parkerings- och mobilitetsstrategi Analys Implementeringen av laddinfrastruktur fortskrider i linje med ägardirektiv. Målet för innerstaden är uppnått och fortsatt utbyggnad avvaktar resultatet av pågående utredning tillsammans med Stockholms Stads Parkerings AB.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har tillgång till delning av laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030				 Implementering av laddinfrastruktur kommer att fortskrida enligt beslutad parkerings- och mobilitetsstrategi Analys Arbetet med att öka

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				tillgängligheten till laddning för hyresgäster i ytterstaden fortsätter. Under hösten 2026 introduceras semi-publika laddplatser på två adresser i Söderort. Platserna är reserverade för laddning och delas mellan hyresgäster, vilket är ytterligare en modell för att öka tillgängligheten till laddning. Samarbetet med Storstockholms brandförsvär och de egenkontrollpunkter som tagits fram har implementerats i arbetssättet för framtida installationer.
 Inriktningen är att minst 5 procent av parkeringsplatserna i bostadsbolagens större parkeringsanläggningar ska vara reserverade för bilpool och att denna siffra år 2030 uppgår till minst 10 procent. Detta givet att det finns bilpoolsleverantörer som är intresserade och att det sker på affärsmässiga villkor				 Bolaget ska utreda och utveckla möjligheter för bilpoolsaktörer att utöva verksamhet på affärsmässiga villkor. Arbetet sker i samråd med Svenska Bostäder och Stockholmshem. Analys Bolaget fortsätter arbetet med att återetablera bilpoolslösningar efter att tidigare aktörer avslutat sina verksamheter i bolagets fastigheter. Dialogen med nya aktörer har lett till etableringar i flera fastigheter, däribland Kuddbygränd i Rinkeby, där efterfrågan på ytterligare platser har ökat. Tillsammans med Svenska Bostäder och Stockholmshem undersöks möjligheten till en samordnad upphandling för bilpoolstjänster, vilket bedöms kunna skapa bättre förutsättningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				för att långsiktigt uppfylla ägardirektivet.
 På sikt som regel använda Stockholm Parkering som laddoperatör, med affärsmässiga villkor				 Bolaget ska, internt och i dialog med Stockholm Parkering, utreda och utveckla förutsättningar för Stockholm Parkering som laddoperatör på affärsmässiga villkor. Analys Arbetet med att se över förutsättningarna för Stockholms Stads Parkerings AB som laddoperatör på affärsmässiga villkor har fortsatt. Arbetet sker i samverkan med systerbolagen och omfattar interna analyser och dialog med Stockholm Parkering. Bolaget inväntar nu juridisk återkoppling och arbetet återupptas under hösten.
 Stockholms Stads Parkerings AB ska som regel drifva bostadsbolagens alla tillkommande parkeringar, med långsiktiga avtal och affärsmässiga villkor				 Bolaget ska utvärdera möjligheterna till avtalsformer där villkoren bedöms vara affärsmässiga samt planera för att, i enlighet med ägardirektivet, i regel anlita Stockholms Stads Parkerings AB som driftsleverantör för tillkommande parkeringar. Analys Arbetet med att utvärdera förutsättningarna för att anlita Stockholms Stads Parkerings AB som driftsleverantör för tillkommande parkeringar har fortsatt. Ett utkast till grundavtal har tagits fram och är nu föremål för juridisk granskning. Arbetet återupptas under hösten efter genomförd juridisk

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				granskning.
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, innerstaden Analys	52 %	51 %	
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, ytterstaden Analys I slutet av augusti har 976 parkeringsplatser i ytterstaden tillgång till delad laddmöjlighet, motsvarande cirka 13 procent av det totala antalet parkeringsplatser. Planen för 2026 innebär att andelen beräknas uppgå till 17 procent vid årets slut, motsvarande cirka 1 347 parkeringsplatser. Under hösten har även åtta semipublika laddplatser introducerats på två adresser i Söderort. Platserna delas mellan hyresgäster och kompletterar den befintliga laddinfrastrukturen genom att ge flera hyresgäster tillgång till laddning.	13 %	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 Analys Bolaget utreder löpande möjligheterna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				att förbättra cykelparkeringar och lösningar för säker förvaring och laddning av cykelbatterier. Frågan hanteras inom mobilitetsgruppen i dialog med bolagets brandskyddssamordnare. Två batteriskåp finns installerade i cykelrum. Möjligheterna till ytterligare lösningar ses över med hänsyn till efterfrågan, kostnader och brandrisk.

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 har utvecklats vidare genom nya gemensamma krav som tagits fram i samverkan med stadens bolag. Kraven är riktade till entreprenörer och fokuserar på byggavfall, medan cirkularitet hanteras separat.

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				 Arbetet med att uppdatera gemensamma krav för bygg- och rivningsavfall fortsätter för att nå målen i Stockholm stads avfallsplan 2025-2030 Analys Nya gemensamma krav för byggavfall har tagits fram tillsammans med stadens systerbolag och färdigställets i juni 2026. Kraven är riktade till entreprenörer och fokuserar på byggavfall, medan cirkularitet hanteras separat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsatt arbeta för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial				 Utveckla kravställning och uppföljning för giftfritt för alla entreprenadformer. Analys Arbetet med att utveckla kravställning och uppföljning för ett giftfritt byggande fortsätter. En ny miljöplan för uppföljning i produktion har tagits fram och kompletteras med förtydliganden kring hur produkter som får förändrad miljöbedömning från projektering till produktion ska hanteras.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys		100 %	

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



Bolaget har en fortsatt stabil ekonomi och arbetar med att stärka effektivitet och resursanvändning. Ett projekt har startats för att pröva städning i egen regi och bolaget ser över konsultanvändningen internt. Nyproduktionen är fortsatt på en låg nivå och bolaget arbetar med att utveckla projektportföljen och öka genomförbarheten, bland annat genom Stockholmshuset och nya arbetssätt för kostnadseffektivt byggande. Arbetet med att söka extern finansiering fortsätter.

Bolaget bidrar också till arbetsmarknaden genom praktik, feriearbete, Stockholmsjobb och sociala krav i upphandlingar. Inga byggstarter har genomförts under perioden. Inflyttning planeras i 49 lägenheter i Nockebyhov under hösten.

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



Bolaget verkar fortsatt i ett utmanande ekonomiskt läge där osäkerheten i omvärlden påverkar främst investeringsmöjligheter. Det högre ränteläget under de senaste åren har medfört ökade finansieringskostnader och högre avkastningskrav på investeringar. Samtidigt fortsätter kostnaderna för fastighetsförvaltningen att öka, framför allt inom energi, VA, material och entreprenader.

Lönsamheten i nyproduktionsprojekt är alltså utmanande. I Stockholm kännetecknas bostadsmarknaden av en fortsatt stabil efterfrågan, låg vakans och en strukturell brist på hyresbostäder. Den gradvisa stabiliseringen av ränteläget skapar också bättre förutsättningar för långsiktig planering och en successiv återgång till en mer normaliserad investeringsmarknad.

Ett omfattande behov av investeringar finns i bolagets åldrande fastighetsbestånd. Bolagets starka balansräkning, låga belåningsgrad och begränsade finansiella risk skapar handlingsutrymme att fortsätta investera i befintligt bestånd även under perioder då marknadsförutsättningarna är svaga. Att långsiktigt stärka avkastningen på kapitalet ställer även höga krav på operativ effektivitet och god kostnadskontroll.

Driftnettet har per augusti 2026 ökade med 59 mnkr, vilket visar att bolaget fortsatt stärker den underliggande intjäningsförmågan genom aktiv förvaltning, ökade intäkter och fokus på resurseffektivitet.

Per augusti 2026 pågår 230 investeringsprojekt i befintligt bestånd med en beslutad investeringsvolym om ca 2,1 miljarder kronor. Omkring hälften av årets investeringsbudget i befintligt bestånd om 530 mnkr avser driftrelaterade reinvesteringar inom el, rör, ventilation och hissar. Dessa investeringar genomförs främst för att säkerställa fastigheternas funktion, minska framtida underhållsbehov och bevara fastigheternas långsiktiga värde. Den genomsnittliga direkta avkastningen i underhållsprojektportföljen uppgår till drygt 1 procent, vilket speglar investeringarnas karaktär som underhålls- och reinvesteringar.

Strategin med varsam renovering och tydlig prioritering av underhållsinsatser utifrån behovsanalyser har successivt stärkt resursutnyttjandet. Ett tydligt exempel är att det genomsnittliga antalet tomställda lägenheter under renovering har minskat från 35 till 20 lägenheter per månad, vilket reducerar intäktsbortfallet och stärker kassaflödet.

För att ytterligare stärka den ekonomiska styrningen implementeras under 2026 en ny ekonomimodell med förbättrade möjligheter till uppföljning, analys och styrning av fastigheternas ekonomi. Modellen ger ett bättre beslutsunderlag för prioritering av investeringar, uppföljning av affärsområden och avtalsstyrning.

Bolagets strategiska inriktning ligger fast. Genom att kombinera en stark finansiell ställning med ökad operativ effektivitet, ett fortsatt fokus på kassaflöde och prioriterade investeringar i det befintliga beståndet skapas långsiktigt hållbara fastigheter, en stabil ekonomisk utveckling och förutsättningar att även framöver bidra till stadens bostadsförsörjning och utveckling.

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				🔍 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. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget följer upp nyttjandet av externa konsulter och använder i första hand egen personal när kompetens och kapacitet finns internt. Arbetet med att öka andelen verksamhet i egen regi har gått vidare genom att projektet avseende fastighetsstädning har förankrats och en projektledare har tillsatts. Under hösten påbörjas pilotprojektet med fokus på att utveckla en lönsam och värdeskapande modell för att bedriva städning i egen regi. Arbetet är även en del av bolagets fortsatta strävan att minska användningen av externa konsulter.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				 Bolaget fortsätter söka extern finansiering inom angelägna innovationssatsningar såväl som medfinansiering av investeringar. Analys Under andra tertiet har bolaget fortsatt söka efter relevant extern finansiering. Bolaget väntar besked på det bidrag som bolaget sökt under tertial 1. Med stöd av stadens bidragsportal har bolaget ökat förmågan till bevakning av relevanta utlysningar både nationellt och internationellt. Bolaget har för avsikt att under hösten ansöka om det s.k. "ladda bilen-stödet" i samband med installation av laddinfrastruktur. Under perioden har bolaget fört dialog med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ett forskningsinstitut och internationellt universitet avseende deltagande i ett EU-finansierat projekt för renovering med nya metoder för minskad klimatpåverkan. Det har dock konstaterats att bolagets åtgärdsprogram inte fullt ut matchar den aktuella utlysningens kriterier.
 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				 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. Analys Bolagets belåning har ökat till följd av förvärvet av AB Hjulstahem i februari. Exklusive förvärvet bedöms bolagets samtliga investeringar enligt prognosen för 2026 kunna finansieras med egna medel från den löpande verksamheten. I den löpande verksamheten fortsätter arbetet med att stärka kassaflödet genom ett ökat driftnetto, bland annat via effektivare drift, minskade vakanser och mer behovsstyrt underhåll. Åtgärderna omfattar exempelvis kortare omställningstider mellan hyresgäster och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				prioritering av underhåll där behovet är som störst men också utifrån att ge ekonomisk effekt genom minskade kostnader eller ökade intäkter.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		4,5 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Bolaget har gått upp med ett genomförandebeslut (Kv Draget) under 2026.		100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	-2,15 %	2 470 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		2,6 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys		852	
	  Driftnetto/kvm Analys		818	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	213	137	
				  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 Analys Arbetet med att pröva förutsättningarna för att föra över förvaltningen av befintliga parkeringar till Stockholms Stads Parkerings AB har fortsatt. Ett utkast till grundavtal har tagits fram och är föremål för juridisk granskning. Arbetet fortsätter under hösten.
				  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 Analys Ett avtalsutkast har tagits fram i samverkan och granskas av stadsjuristen. Arbetet fortsätter under hösten.
				  Kommunstyrelsen ska i samarbete med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmskem, 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 Analys Bolaget deltar i arbetet med att 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. Ett förslag till vägledning håller på arbetas fram som kan användas av de byggande bolagen.

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.

Bolaget fortsätter att ge unga möjlighet till arbetslivserfarenhet genom feriejobb och praktik. Insatser genomförs under året i linje med bolagets åtagande och målet för året bedöms nås.

Bolaget fortsätter att utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar. Sociala krav ingår som en del i upphandlingsgenomförandet och möjligheten att ställa sådana krav bedöms inför varje upphandling. Arbetet följs även upp inom inköpsfunktionen genom erfarenhetsutbyte, statistik och dialog. Under hösten kommer arbetssättet att utvärderas och utvecklas inför tydligare mål för 2027.

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 sociala krav i upphandlingar				 Fortsatt arbete med att systematisera sociala krav i upphandlingar. Fortsatt mottagande av Stockholmsjobb i nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen. Vår ambition är att erbjuda enskilda individer så långa anställningar som möjligt på bolaget. Analys Arbetet med att systematisera sociala krav i upphandlingar har fortsatt. Sociala krav ingår som en punkt i dokumentet för upphandlingsgenomförande och bedöms tillsammans med beställaren inför varje upphandling. Om sociala krav ställs deltar en hållbarhetsstrateg i kravställningen. Inom inköpsfunktionen följs arbetet löpande upp genom erfarenhetsutbyte, statistik och dialog om utmaningar. Under hösten kommer arbetssättet att utvärderas och vid behov justeras, med ambitionen att kunna sätta tydligare mål för arbetet från 2027. Som ytterligare insats har Familjebostäder initierat projektet Städ i egen regi. Inom projektet ska en modell för fastighetsstädning i egen regi utredas och prövas, med särskilt fokus på möjligheten att skapa arbetstillfällen för personer med lokal

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				anknytning som står långt från arbetsmarknaden. Ambitionen är att förena socialt värdeskapande med kvalitet och kostnadseffektivitet.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	115 st	115 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	5 st	5 st	

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



Bolaget arbetar för att öka tillgången till prisvärda hyresrätter genom fortsatt utveckling av projektportföljen och Stockholmshusen. Arbetet med att effektivisera Stockholmshuskonceptet och utveckla nya projektidéer fortsätter i nära samverkan med stadens berörda kontor och systerbolag.

Bolaget fortsätter samtidigt att utveckla arbetet för trygga och långsiktiga boendeförhållanden. Det omfattar bland annat vräkningsförebyggande arbete, bostadssociala insatser och utveckling av den interna byteskönen för att minska trångboddhet och förbättra möjligheten att anpassa boendet efter behov.

Arbetet med områdesutveckling och social hållbarhet fortsätter, med särskilt fokus på Järva. Bolaget utvecklar även möjligheterna att tillskapa bostäder för olika behov, bland annat studentbostäder, kollektivhus och större lägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för 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. Analys Detaljplanearbetet för projekt Länsmannen pågår, där en del av projektet innefattar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				studentbostäder. Projektet är därmed en del av bolagets arbete med att bidra till stadens mål om fler studentbostäder.
 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. Analys Bolaget har tillträtt tomträtten för kvarteret Objektivet, där det finns potential för ett kollektivhus.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt				 Arbeta aktivt med stadens fokusområden genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt . Övre Tensta är ett exempel. Nära samverkan med lokala hyresgästföreningar, andra fastighetsägare, fastighetsägarföreningar, stadsdelar, polis mm. Internt utvecklas arbetet med säkerhets- och trygghetsforum för analys och införande av metodik och arbetsmetoderna i områden med likvärdiga förutsättningar. Analys Bolaget har etablerat interna områdesvisa trygghets- och säkerhetsforum för att samordna och följa upp operativa frågor inom trygghet och säkerhet. Under året utvecklas en samlad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				områdesutvecklingsplan för att stärka den sociala hållbarheten och öka tryggheten i bolagets områden. Planen utgår från områdenas lokala förutsättningar och kompletteras med ett arbetssätt för att följa upp och mäta effekterna och nyttorna av bolagets insatser. Den initiala implementeringen och testningen av områdesutvecklingsplanen sker under hösten i Järvaområdet.
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprustning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper				 Inventering av planerade ombyggnationer i områden med konstaterad trångboddhet genomförs. Möjligheter att tillskapa större lägenheter utreds i varje projekt exempelvis i projektet Oxnö i Farsta Centrum. Analys Möjligheter att tillskapa större lägenheter har identifierats i projektet Oxnö i Farsta Centrum. Inriktningsbeslut planeras under hösten 2026.
 Pröva och utveckla metoder, samarbeten och tekniska lösningar som bidrar till lägre produktionskostnader och effektivare byggprocesser, under förutsättning att dessa ligger inom ramen för bolagets ekonomiska mål, kvalitetskrav och ekologiska- och sociala hållbarhetsprinciper				 Pröva, utveckla och utvärdera produktionsmetoder inom ramen för Stockholmshusen. Analys Arbetet med att öka genomförbarheten för Stockholmshusen fortsätter genom upphandlingar inom ramen för den gemensamma DIS-upphandlingen med definierat målpris. Syftet är att tydliggöra de ekonomiska förutsättningarna tidigt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				i projekten. De byggtekniska kraven ses fortsatt över för att kostnadsmässigt trimma produkten. Arbetet fortsätter enligt tidigare redovisning.
 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. Analys Bolaget samarbetar med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar. Arbetet fortsätter enligt tidigare redovisning.
 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. Analys Bolaget utreder löpande projektidéer och markanvisningar inom ramen för Stockholmshuskonceptet i ackvisionsarbetet. Detta är en etablerad och systematisk del av bolagets arbete med att utveckla projektportföljen.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				 Fortlöpande inventera bolagets projektportfölj för att identifiera tänkbara projekt. Analys Efter genomlysning av projektportföljen har inga lämpliga objekt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hittills identifierats. Bolaget har detta under fortsatt bevakning.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys 49 lägenheter kommer färdigställas under hösten i projekt Oldmästaren.		49	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys	4 400	4 400	
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				 Fortsatt utveckling av samverkan och samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret i syfte att identifiera fler nya projektidéer som leder till markanvisningar. Analys Bolaget deltar i markgruppen tillsammans med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret samt systerbolagen. Under året har fem nya projektidéer identifierats och dialog om dessa pågår inom markgruppen.
 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 %. Analys Samtliga projekt som är planerade för genomförandebeslut under 2026 har en yteffektivitet på minst 70 procent.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling Analys		40 %	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Bolaget har efter förnyad analys av möjligheterna att revidera upp årsmålet för antal påbörjade hyresrätter kunnat gå vidare med projektet Kv. Bjurö 3, som omfattar 158 lägenheter. Projektet är nu under upphandling och byggstart beräknas ske under fjärde kvartalet 2026. Projektet bedöms dock påbörjas först under första kvartalet 2027.	0	0	
				 AB Familjebostäder, AB Stockholms hem AB och AB Svenska Bostäder ska fortsätta utveckla och genomföra åtgärder för hur interna byteskönen kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation Analys Tillsammans med systerbolagen fortsätter bolaget att utveckla den interna byteskönen som verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och motverka segregation. Förmedling av familjelägenheter pågår utifrån ett gemensamt regelverk och antalet lägenheter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				som annonseras i den interna byteskön har ökat jämfört med 2025. Månadsvis statistik från Bostadsförmedlingen ger bättre underlag för att följa fördelningen av lägenheter utifrån område och storlek. Samarbetet med systerbolagen och Bostadsförmedlingen fortsätter genom löpande uppföljning och utveckling av arbetssättet. Även Micasas lägenheter förmedlas via den interna byteskön, vilket underlättar för äldre att hitta mer anpassade bostäder.
				  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 Analys Bostadsbolagen har tillsammans tagit upp frågan om en digital studentbostadsportal med Bostadsförmedlingen. Bostadsförmedlingen avvaktar fortsatt dialog med staden om innebörden av ägardirektivet. Ett nytt möte med Bostadsförmedlingen är planerat till slutet av augusti.
				  Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Micasa Fastigheter i Stockholm AB utveckla sina arbetssätt och system i syfte att minska tiden för vakanser Analys Bolaget har under året fokuserat på att utveckla och följa upp den egna handläggningstiden och har satt mål för denna. Utvecklingsarbete i samarbete med systerbolagen leds av Bostadsförmedlingen.
				  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 Analys Kontakt med stadsdelsförvaltningen har etablerats och förslag har lagts fram om att berörda aktörer ska träffas för att identifiera behov och önskemål om verksamheter i lokalerna. Parallellt har en utredning av möjligheterna att renovera lokalerna påbörjats.
				  Socialnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem undersöka möjligheten av blockförhyrning eller

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				individuell uthyrning för LSS och gruppboende i stadens bostadsbestånd Analys Socialnämnden har påbörjat förberedelser för att samordna arbetet. Bolaget har bidragit med kontaktuppgifter till relevanta funktioner för den fortsatta dialogen. Något ytterligare arbete inom ramen för uppdraget har ännu inte påbörjats.
				  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 Analys Bolaget har under perioden varit tillgängliga och redo för att starta upp arbetet. Bostadsbolagen har lyft till Bostadsförmedlingen att bostadsreservationer via SHIS för personer med funktionsnedsättning bör förmedlas via dem.
				  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,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				yteffektivitet och flera rum Analys Bolaget deltar i utvecklandet av radhus enligt uppdrag. En första riktning är presenterad inom staden och en första markanvisning tilldelat Stockholmshem.

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 har utifrån sina respektive resultat identifierat förbättringsområden och arbetar vidare med tillhörande handlingsplaner.

Parallellt förstärks det bolagsövergripande arbetet genom en ny inriktning för Ledarforum 2026–2027 med fokus på ledarskap och kultur. Inriktningen svarar mot flera av de utvecklingsområden som synliggörs i årets medarbetarundersökning, bland annat samarbete, handlingsutrymme och förmågan att utveckla verksamheten. Fokus ligger på att stärka självledarskap, ansvar och ägarskap, tydlighet och mandat samt samarbete över organisatoriska gränser. Arbetet tar sin utgångspunkt i Familjebostädernas värdegrund EKAN – engagerade, kundfokuserade, affärsmässiga och nytänkande – och syftar till att över tid stärka ledarskapet, arbetsklimatet och organisationens genomförandekraft.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Årets AMI ligger något under målnivån. Utifrån resultatet arbetar respektive enhet vidare med identifierade förbättringsområden och tillhörande handlingsplaner. Pulsmätningar erbjuds också som ett kompletterande verktyg för att löpande fånga medarbetarnas upplevelser av exempelvis arbetsmiljö och ledarskap och ge underlag för förbättringsarbete. Parallellt genomförs en	82	84	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	bolagsövergripande satsning på ledarskap och kultur genom en ny inriktning för Ledarforum 2026–2027. Fokus ligger på att stärka bland annat självledarskap, ansvar och ägarskap, tydlighet och mandat samt samarbete över organisatoriska gränser. Inriktningen svarar mot flera av de utvecklingsområden som synliggörs i årets AMI och syftar till att stärka ledarskapet, arbetsklimatet och organisationens genomförandekraft över tid.			
	  Sjukfrånvaro Analys	4,9 %	4,8 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,3 %	2,5 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Stärkt beredskap

Bolaget stärker sin förmåga att bidra till en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar genom arbete i den egna verksamheten och i stadsövergripande samverkan.

Arbetet med att återställa och rusta upp fastighetsbeståndets skyddsrum fortsätter, liksom arbetet med den sektorsgemensamma beredskapsplanen. Ny lagstiftning om bland annat fastighetsägares ansvar för skyddsrum vid höjd beredskap har tillkommit under sommaren. Inför Beredskapsveckan planeras information till hyresgästerna om skyddsrum. Bolaget deltar även i stadens RSA-arbete.

NIS2-direktivet och informationssäkerhet

Arbetet med informationssäkerhet, kontinuitetshantering och cybersäkerhet fortsätter. Bolaget följer utvecklingen av NIS2 och arbetar med kompetenshöjande insatser inom AI samt övergången till det stadsövergripande systemtjänsteavtalet.

Bolaget har påbörjat planeringen för att utveckla informationssäkerhetsarbetet i linje med stadens förstärkta inriktning.

Klimatrisker och välfärdsbrottslighet

Kartläggning av klimatrisker har genomförts och åtgärder prioriteras i Järva. Bolaget fortsätter arbetet mot välfärdsbrottslighet genom information, rutiner och systematisk avtalsuppföljning. En avtalscontroller har anställts under våren och kontroller av leverantörer genomförs löpande.

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. Analys Arbetet med den sektorsgemensamma beredskapsplanen har fortsatt under perioden. Under sommaren har ny lagstiftning tillkommit som bland annat påverkar fastighetsägares ansvar för skyddsrum vid höjd beredskap. Bolaget följer utvecklingen och beaktar de nya förutsättningarna i det fortsatta beredskapsarbetet.
				 Återkommande hyresgästkommunikation kring egenberedskap Analys Planeringen inför Beredskapsveckan pågår med fokus på information om skyddsrum. Information till hyresgästerna kommer att spridas via webb, e-post och sociala medier samt finnas tillgänglig på bolagets besökskontor. Bolaget planerar även att vid något tillfälle visa ett skyddsrum för hyresgästerna för att bidra till ökad kunskap och inblick i regelverk och funktion.
	 Andel elektroniska inköp Analys		85 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys		85 %	
	  Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor Analys		30 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Trygghet

Bolagets trygghetsarbete bygger på förebyggande förvaltning, närvaro och samverkan med andra aktörer. Arbetet har stärkts genom ett internt trygghets- och säkerhetsforum som samordnar trygghetsfrågor. I fokusområdena utvecklas arbetet med en samlad områdesutvecklingsplan som utgår från lokala behov och ska ge bättre förutsättningar att prioritera insatser och följa upp deras effekter och nytta. Bolaget följer även de långsiktiga effekterna av genomförda trygghetsinsatser. Uppföljningen av trygghetspaketen visar positiva resultat i flera trygghetsmått i fastigheter där riktade insatser genomförts. Eftersom effekterna av trygghetsskapande åtgärder utvecklas över tid följs resultaten på längre sikt.

Det förebyggande arbetet omfattar även brandskydd och skadeförebyggande arbete samt att skapa trygga miljöer genom hyresgästinflytande, lokalt samarbete och trygghetsaspekter i nyproduktion.

Förebygga välfärdsbrottslighet

Bolaget arbetar systematiskt för att förebygga och upptäcka välfärdsbrottslighet. Arbetet omfattar bland annat kontroller genom Rättvist byggande, stärkt intern kontroll inom uthyrning och lokalupplåtelse samt utvecklad avtalsuppföljning. Under perioden har bolaget även påbörjat ett internt arbete för att stärka hanteringen av information och signaler om oegentligheter samt deltar i stadens arbete med samordnad tillsyn och informationsdelning.

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.				 Bolaget är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som noggrant rapporteras, analyseras och åtgärdas. Analys Arbetet bedrivs löpande genom bolagets medlemskap i Rättvist byggande. Kontroller genomförs i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bolagets projekt genom bland annat entreprenörskontroller och oanmälda arbetsplatsbesök. Resultaten rapporteras och följs upp, och identifierade avvikelser hanteras. Bolaget följer även upp att kontroller genomförs i projekten.
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				 Aktivt arbeta förebyggande för att minska bränder och vattenskador och samarbeta S:t Erik Försäkring i deras strategiskt förebyggande arbete. Löpnade samverkan med andra bolag och entreprenörer. Analys Bolaget arbetar löpande skadeförebyggande genom bland annat rondering och systematiskt brandskyddsarbete. Under perioden har husvärdarna fått fördjupad utbildning inom brandskydd och ansvaret för hantering av brandtekniska installationer har övergått till driftentreprenör. Skadeförebyggande åtgärder genomförs även inom ramen för trygghetspaket, bland annat genom källarrenoveringar.
 Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott				 Bolaget kommer att delta i kommunstyrelsens arbete för samordnad tillsyn och informationstilldelning för att stärka såväl stadens som bolagets arbete mot välfärdsbrottslighet. Analys Bolaget påbörjar ett

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				internt arbete med relevanta funktioner för att stärka arbetet mot välfärdsbrottslighet och skapa en mer samordnad hantering av information och signaler. Arbetet tar bland annat sikte på att tydliggöra arbetssätt och ansvar för att fånga upp, bedöma och vid behov eskalera signaler om oegentligheter. Bolaget deltar även i stadens arbete med kunskaps- och erfarenhetsutbyte inom området.
 Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena				 Bolaget involverar boende i samband med ombyggnationer och upprustning och under 2026 kommer systematiken att utvecklas avseende socialt värdeskapande analyser för att säkerställa att målgrupperna behov omhändertas. Analys Arbetet med att utveckla systematiken för socialt värdeskapande fortsätter. Policy, riktlinjer och rutiner för bolagets samarbeten har vidareutvecklats med tydligare mål, syften och förväntade motprestationer. Arbetet skapar förutsättningar för att tydligare följa upp och på sikt effektmäta den sociala nyttan av insatserna.
 Verka för att fler naturliga mötesplatser, även utomhus, skapas i samband med nybyggnation				 Bolaget ska bidra med underlag inom pågående nyproduktionsprojekt som påvisar vilka trygghetsfaktorer som behöver adresseras samt samverka med stadsbyggnadskontoret vid framtagandet av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				detaljplaner och projekt som bidrar till ökad trygghet. Analys I bolagets Nyproduktionsprogram kravställs trygghetsaspekter i planarbetet i syfte att identifiera såväl målgrupper som området förutsättningar.
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet Analys		84	
	 Produktindex Analys		80	
	 Rent och snyggt Analys		78	
	 Serviceindex Analys		84	
	 Trygghetsindex Analys		84	

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



Bolaget utvecklar arbetet med social hållbarhet genom att stärka samarbetet med civilsamhället och andra lokala aktörer. Vi vill bli bättre på att förstå våra områdens och målgruppers behov och på att rikta våra insatser dit de gör störst nytta. Under perioden har vi därför utvecklat styrningen av våra samarbeten med tydligare mål och syften och påbörjat arbetet med att följa upp och mäta effekterna av insatserna.

Samarbetet med civilsamhället är en viktig del i att skapa trygghet, gemenskap och framtidstro i våra områden. Bolaget tillgängliggör också lokaler för kulturverksamheter och föreningsliv och fortsätter att utveckla möjligheterna att använda lokaler som idag inte nyttjas fullt ut.

Bolaget deltar även i det europeiska nätverket Eurhonet, där erfarenhetsutbyte och gemensam kunskapsutveckling med andra allmännyttiga bostadsbolag bidrar till utveckling av våra arbetssätt och verksamhet. Bolagets vd ingår sedan hösten 2025 i nätverkets styrelse.

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 med att stärka informationsöverföringen mellan diarietföreling och förvaltningsverksamheten samt tydliggöra ansvar, bevakning och återkoppling av ärenden.
3. Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet
 1. Ett systematiskt arbetssätt för brandskyddsutbildningar har införts och utbildningarna följs upp i särskilt systemstöd.
 2. Egenkontroller genomförs och dokumenteras i Greenview. Arbetssätten utvecklas för att skapa en mer enhetlig tillämpning och tydligare dokumentation av avvikelser.
 3. Uppföljningen av brandskyddsarbetet har utvecklats genom bolagsövergripande sammanställningar, analyser och ett etablerat årshjul. Arbetet fortsätter med att stärka uppföljning och analys på förvaltningsnivå.
4. Granskning av slutredovisningar
 1. En ny mall och tydligare instruktioner tas fram för att stärka analysen av utfall mot budget, lönsamhet, risker, avvikelser och lärdomar. En första redovisning enligt det utvecklade arbetssättet planeras till hösten 2026.
5. Granskning av attest och delegation
 1. En genomlysning av attest- och delegationsordningen, styrelsens arbetsordning och vd-instruktionen genomförs för att säkerställa att styrdokumentet är tydliga, samordnade och överensstämmer med varandra.