



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

Sid. 1 (14)  
2024-05-08

# Treårsplan 2025-2027 Tertianal 1 2024 AB Familjebostäder

## Innehållsförteckning

<b>Analys av bolagets verksamhet .....</b>	<b>3</b>
<b>Investeringar.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....</b>	<b>6</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>7</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....</b>	<b>10</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>11</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>11</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....</b>	<b>12</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>13</b>
<b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b>	<b>14</b>

## **Analys av bolagets verksamhet**

Bolagets 3-årsplan utgår ifrån ägarens uppdrag och kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål. Planen innehåller även för bolagets särskilt strategiska områden som tydliggör fokus och prioriterade förflyttningar.

### **Ett Stockholm som håller samman**

Familjebostäder är en hyresvärd som tar ansvar för att utveckla bostadsområden där den sociala sammanhållningen kan byggas stark. För att hålla en jämn standard och erbjuda bra boendemiljöer investerar vi mest där behoven är som störst.

Stockholms stads mål att inget område ska vara utsatt eller särskilt utsatt styr bolagets prioriteringar. Stort fokus, parallellt med Farsta, Fagersjö och Rågsved, kommer fortsatt att ligga på att bidra och samordna bolagets insatser med Stadens *Fokus Järva*.

Familjebostäder tar ett helhetsgrepp kring satsningen på Järva. För att göra områdena mer attraktiva handlar det i grunden om att identifiera, tillskapa och bygga bort otrygga platser i det befintliga beståndet. I den långsiktiga underhållsplanen avspeglas bolagets trygghetsarbete med åtgärder för ökad säkerhet och trygghet i gemensamma utrymmen och i och omkring det egna bostadshuset. Därtill planeras upprustningar i Järva samt utveckling av nya bostäder och lokaler.

Utöver det tekniska förvaltningsperspektivet är bolagets sociala hållbarhetsarbete av särskild betydelse. Det sker i nära samverkan med andra aktörer och tillsammans med andra fastighetsägare, näringslivet, civilsamhället, myndigheter och stadsdelsförvaltningen. Det inkluderar även insatser för ökad delaktighet och dialog, aktiviteter för barn och unga på loven.

Ett särskilt fokus riktas mot oriktiga hyresförhållanden och friställda lägenheter tillsammans med en vidareutveckling av det vräkningsförebyggande arbetet. Att arbeta med att identifiera felaktig bokföring och hantera har en positiv effekt på tryggheten.

Bolaget är fortsatt engagerade i Rättvist byggande som syftar till att motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor i byggbranschen och kommer att öka fokus även på förvaltningsentreprenader.

### **Ett grönt och fossilfritt Stockholm**

Högt ställda mål styr bolagets utvecklingsarbete för att stegvis minska bolagets klimatpåverkan tillsammans med ökade förväntningar från våra hyresgäster på klimatsmarta och valbara lösningar.

Arbetet med att minska energianvändningen genom investeringar i energibesparande underhållsåtgärder och driftoptimering kommer att vara ett fortsatt fokus de närmaste åren. Koldioxidutsläpp ska minskas genom att öka andelen förnybar energi vilket kräver fortsatta investeringar i förnyelsebara energikällor.

Bolagets totala klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv ska halveras till 2030. I vår affärsplan förtydligas vårt klimatmål som omfattar både utsläpp från fjärrvärme, el, transporter och utsläpp från våra entreprenörer inom byggprocessen avseende byggmaterial, transporter och byggavfall.

Utöver klimatkrav på nyproduktion kommer alla ombyggnationsprojekt klimatberäknas senast 2025 och bolaget arbetar med att ta fram beräkningsanvisningar.

Vårt arbete med att bygga ut parkeringsplatser med laddmöjlighet kommer att fortgå. I nyproduktion ska klimatsmarta resesätt underlättas genom mobilitetssatsningar.

Ytterligare initiativ pågår för att bidra till minskad klimat- och miljö påverkan exempelvis säkerställa giftfri produktion, ökad matavfallsamling både avseende lokaler och bostäder samt förebyggande arbete kring klimatrelaterad sårbarhet i våra fastigheter.

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

Bolaget har en hög ambition att utveckling och förbättra verksamheten med fokus på nöjda kunder. Vi har

ett uttalat mål och en inriktning om att vara en serviceorganisation och att bli än mer förebyggande i vår fastighetsförvaltning. Bolagets vision att skapa en enklare vardag för våra hyresgäster innefattar bland annat effektiva arbetssätt för att stärka en förebyggande förvaltning, ett attraktivt kunderbjudande samt ökad automatisering och digitalisering. Digitala lösningar ska möjliggöra en hög servicenivå till våra hyresgäster och en effektiv verksamhet.

Planerat underhåll sker långsiktigt och systematiskt utifrån vårt fastighetsägaransvar tillsammans med planering för större upprustningar. Fokus ligger på varsam upprustning och fortsatt förstärkning av dialogen med de boende, vilket också säkerställer ett reellt inflytande. Där det krävs införs återbruksinventeringar utifrån cirkulärt byggande. För att bidra till en kostnadseffektiv verksamhet och goda boendemiljöer prioriteras investeringar i ny teknik, energieffektiviseringar och driftoptimering.

För att kunna upprätthålla bostadsbyggandet, och med det bidra till att korta bostadskön i Stockholm, behöver byggrättsporföljen med nya projekt fyllas på för att öka produktionsstakten. Att kunna bygga nya bostäder till rimliga hyror är en av de största utmaningarna utifrån rådande marknadsförutsättningar. Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att åstadkomma en tids- och kostnadseffektiv byggnation där framgångsfaktorn är en väl fungerande process och bra samarbete mellan bostadsbolagen och stadens tekniska förvaltningar.

Att bli mer processorienterade är en viktig del i att utveckla bolagets verksamhet kommande år. Ett systematiskt arbete pågår där forum har etablerats för att arbeta med ständiga förbättringar utifrån kartlagda processer. Målet är att skapa värde för kund.

Bolaget har även fortsatt ett fokus på strategisk kompetensförsörjning för att säkerställa kompetens för framtiden. En god arbetsmiljö och en ständig utveckling av medarbetarskap och ledarskap är våra främsta verktyg för att rekrytera och behålla duktiga medarbetare. Ett starkt arbetsgivarvarumärke bygger Familjebostäder starkt för framtiden.

### **Ekonomiska förutsättningar**

Det makroekonomiska läget är utmanande med hög inflation, höjda räntor och höga bygg- och underhållskostnader. Ett överskott från den löpande verksamheten och en god intjäningsförmåga krävs för att upprätta vårt fastighetsägaransvar, förädla vårt fastighetsbestånd genom långsiktigt underhåll och arbeta förebyggande nära våra hyresgäster.

Resultatet efter finansiella poster ökar 2025 jämfört med budget 2024 men beräknas därefter minska till följd av ett högre ränteläge, högre avskrivningar och högre driftkostnader. Driftkostnadsökningarna avser främst värme samt ytterligare ett år med kraftiga taxeökningar avseende vatten och avfall.

Hyresutvecklingen i befintligt bestånd är positiv men har de senaste åren kraftigt understigit kostnadsutvecklingen för drift och finansiering. Finansiellt fokus i bolagets affärsplan ligger på att optimera intäkterna, sänka vakansgrader, noggrann drift och kostnadskontroll. Att säkerställa kostnadseffektiva och ändamålsenliga avtal är prioriterat tillsammans med en noggrann uppföljning. Investeringar i planerat underhåll samt optimering av driften i bolagets fastigheter är åtgärder för att få ner kostnader för el, värme och vatten, reparationer och skador.

Lönsamheten i bolagets byggprojekt utmanas av höga produktionskostnader i kombination med ökade finansierings- och driftkostnader. Även om färdigställd nyproduktion under rådande förhållanden och med förhandlade hyresnivåer inte ger ett tillräckligt högt driftnetto för att bära kostnader för finansiering och avskrivningar tillförs bolaget viktiga kassaflöden. I det ekonomiska scenariot förutsätts full uthyrning i nyproduktion.

Under perioden förväntas räntan stiga från 2,8 procent 2025 till 3,1 procent 2027 vilket beräknas ge ökade räntekostnader på över 100 mnkr under treårsperioden.

Familjebostäder har en god finansiell ställning med låg belåningsgrad och hög soliditet. Belåningsgraden

ligger på låga 20 procent och soliditeten är fortsatt hög på 67 procent. Utifrån planerade investeringar och bibehållna marknadsvärden bedöms belåningsgraden öka till 22 procent 2027 vilket fortsatt är en mycket låg nivå och ger utrymme för expansion och tillväxt. De ekonomiska förutsättningarna för en hög investeringstakt i nya bostäder är dock mycket utmanande. En förutsättning för att kunna bygga nya bostäder är en ekonomisk kalkyl som ger en avkastning i nivå med marknadens krav och ett resultat som täcker ökade finansierings- och driftkostnader.

Ökade avkastningskrav på marknaden har de senaste två åren gett en värdenedgång på vår fastighetsportfölj. Kortsiktigt finns fortsatt risk för nedskrivning i pågående projekt och nyligen färdigställd ny- och ombyggnation utifrån att marknadens avkastningskrav fortsätter att öka. På lång sikt är bedömningen att bostäder i Stockholm är en stabil investering med hög efterfrågan och där värdenedgångar historiskt har följts av värdeuppgång.

	Utfall	Budget	Treårsplan		
	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Driftnetto</b>	<b>1133</b>	<b>1183</b>	<b>1261</b>	<b>1294</b>	<b>1327</b>
Central administration	-108	-113	-134	-133	-139
Avskrivningar	-716	-631	-666	-674	-703
Finansnetto	-201	-299	-291	-337	-375
<b>Resultat efter finansnetto/ exkl. avyttringar</b>	<b>107</b>	<b>140</b>	<b>170</b>	<b>150</b>	<b>110</b>
<b>Investeringar</b>	<b>1 657</b>	<b>1 200</b>	<b>1 050</b>	<b>1 200</b>	<b>1 700</b>

## Investeringar

Investeringar görs i underhåll och ombyggnationer av befintligt fastighetsbestånd och i nybyggnad. Genom en stark ekonomi och goda resultat har bolaget hittills varit självfinansierande avseende investeringar i fastigheternas underhåll och ombyggnad, vilket även är ambitionen framåt med syfte att hålla nere lånebehovet.

I befintligt bestånd prioriteras underhåll och ombyggnationer som ska säkra en sund ekonomi över tid, myndighetskrav, förbättrade energieffekter samt ökad kundnöjdhet och trygghet i våra områden.

Portföljen för nyproduktionsprojekt innehåller projekt i olika skeden, med många års ledtider från markanvisning till färdigställande. Från att bolaget under ett antal år haft många projekt i genomförandefas med stort antal inflyttningar, är bolaget nu inne i en fas med ett fåtal projekt i genomförandefas och lågt antal inflyttningar. Under 2025 planeras endast för inflyttning i 38 lägenheter, totalt under treårsperioden ca 350 lägenheter. Detta är en konsekvens av att få antal projekt påbörjats under det senaste åren.

Under treårsperioden planerar bolaget att påbörja ca 200 lägenheter per år. Sammanfattningsvis är bedömningen att investeringsvolymen kommer vara låg i början av femårsperioden för att trappas upp och bli högre igen i slutet av perioden.

Utifrån rådande situation med hög inflation och stigande räntor finns det risk för större kostnadsökningar och att projekten inte blir affärsmässigt hållbara. Prioriteringar behöver göras av det som ger absolut bäst effekt utifrån kundnöjdhet och affärsmässighet. Bolaget prioriterar satsningar och utvecklingsinitiativ som

syftar till att ge oss bättre ekonomiska förutsättningar, effektivare förvaltning och nöjdare kunder över tid.

*Beslutade projekt över 300 mnkr som pågår under perioden 2025-2027:*

Namn/plats	Antal lägenheter	Slutkostnadsprognos (mnkr)	Prognos färdigställande	Kommentar
Oldmästaren, Bromma	87	412	2026	I Nockebyhov i västra Stockholm planeras för 87 nya hyresrätter. Som i allnyproduktion uppfylls Stockholms stads högt ställda miljökrav men i Oldmästaren planeras för en ytterligare höjd miljöprestanda.

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

Vi arbetar för att ett Stockholm som håller samman genom riktade insatser till olika målgrupper i samhället.





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



I nära samverkan med de andra kommunala bostadsbolagen arbetar Familjebostäder aktivt med att utveckla barns och ungdomars möjligheter till aktiviteter under sommarloven. Sommarlovsaktiviteterna är ett sätt att bidra till varje barns rätt till liv och utveckling genom lek, fritid och kultur.

Vi har en upparbetad dialog med Idrottsförvaltningen i syfte att öka kunskap och erfarenheter kring kontakter med föreningslivet, kvalitetsgranska och samordna erbjudanden för att öka kvalitén av sommarlovsaktiviteter till våra hyresgäster. Bostadsbolagens samarbete bidrar till att inspirera barn och ungdomar att fortsätta med en fritidssysselsättning under hela året.

Familjebostäder fortsätter med kompetenshöjningsinsatser för fler medarbetare om våld i nära relation och barnets rättigheter. Inom bolagets bosociala enhet, som verkar vräkningsförebyggande och motverkar oriktiga hyresförhållanden, tas barnets perspektiv i beaktan och genom god samverkan med stadsdelarna kan hjälp och stöd erbjudas vid behov.

Vi följer Stockholms Stads Miljöprogram som understryker att användning av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsoskadliga ämnen ska minska. Det betyder att vi kontrollerar de byggvaror vi använder i våra projekt. Dokumentation sker i den så kallade loggboken.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv	 Fortsätta	Arbetet mot våld i hemmet med särskilt fokus på barnrättsperspektivet kommer att fortsätta genom bl.a. gemensamma utbildningar med sdf. Redan pågående kommunikationsinsatser gentemot hyresgäster fortsätter, likväl intern kompetensutveckling om våld i nära relation



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

Familjebostäder är en viktigt partner i stadens arbete för jämlikhet, jämställdhet och mot segregation i syfte att alla stockholmare ska få goda livsvillkor i vilket ett eget boende utgör en väsentlig del.

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

Familjebostäder arbetar aktivt och uppsökande utifrån ett framtaget metodstöd i vräkningsförebyggande arbete. I ett tidigt skede sker en kontakt med stadsdelsförvaltningarna och de hyresgäster vilka riskerar att i förlängningen bli avhysta från sina hem.



Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att pressa hyrorna, med målet att bygga snabbt och kostnadseffektivt med en bibehållen gestaltningsmässig kvalitet. En av de viktigaste framgångsfaktorerna med Stockholmshusen har varit att effektivisera processen genom ett bra samarbete med stadens tekniska förvaltningar.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

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

Fastigheter byggda från 2018 och framåt är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Arbetet pågår med att se över tillgängligheter i det äldre beståndet. Målet är att kunna tillgänglighetmarkera så många lägenheter som möjligt och att detta sedan synliggörs för hyresgästerna när lägenheten annonseras hos Bostadsförmedlingen.

Vi arbetar fokuserat med trygghetsskapande åtgärder som innefattar alltifrån säkra dörrar och passagesystem till utemiljö och social gemenskap mellan husen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.	 Fortsätta	Fortsatt arbete med fokus Järva (internt benämnt Nystart Järva) samt projektstart för utveckling av Tensta, kallat Övre Tensta. Upprustning av befintligt bestånd i kombination med nyproducerade lägenheter. Fortsatt arbete med Rinkebystråket genom utveckling av nya lokaler och bostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet	 Fortsätta	När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer	 Fortsätta	Genom riktade informationsinsatser erhåller hyresgästerna kunskap om bytesmöjligheter genom t.ex. internköp, i befintligt bestånd och i nyproduktion. Enstaka projekt som t.ex. Kvarnberget 2 bidrar till att skapa fler större lägenheter.

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

Familjebostäder bedriver ett systematiskt och ambitiöst miljöarbete och våra mål är högt ställda. Vi arbetar för ett grönt och fossilfritt Stockholm för att skapa klimatomställning. Påbörjade aktiviteter är långsiktiga och fortsätter under mandatperioden.

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

#### Energi

Familjebostäder fortsätter med driftoptimeringen i syfte att minimera energianvändningen, säkerställa god funktion, bra inomhusklimat och nöjda hyresgäster. Utveckling av smart styrning av fastigheterna fortsätter och målet är att minska energianvändningen med 10 procent till 2027, jämfört med 2022.

Familjebostäder utreder vidare hur elförsörjningen kan ske genom ny egenproducerad vindkraft, med syfte att bidra till ökad elkapacitet i regionen Stockholm och samtidigt minska bolagets klimatpåverkan.

Inventering av befintliga tak genomförs för att identifiera lämpliga installationer för solceller. Stadens solkarta utgör grund liksom Familjebostäders solcellsstandard och solceller i nyproduktion är norm. Målet är att utöka solelproduktionen med 100 procent till 2030.

#### Klimat

Bolagets totala klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv ska halveras till 2030. I vår affärsplan förtydligas vårt klimatmål som omfattar både utsläpp från fjärrvärme, el, transporter och utsläpp från våra entreprenörer inom byggprocessen avseende byggmaterial, transporter och byggavfall.

Klimatkrav finns i avtal med entreprenörer och omfattar minskad klimatpåverkan från transporter genom kravställning och uppföljning av gemensamma miljökrav. Vi ställer krav på återbruk, återvunnet och klimatförbättrat material i relevanta delar.









Klimatberäkningar genomförs i alla nyproduktionsprojekt i enlighet med stadens gemensamma beräkningsanvisningar. Klimatmål införs i all nyproduktion och ska säkerställa en halvering av klimatutsläpp i kg CO<sub>2</sub>e/kvm för nyproduktion till 2030. Utöver klimatkrav på nyproduktion kommer alla ombyggnadsprojekt klimatberäknas senast 2025 och bolaget arbetar med att ta fram beräkningsanvisningar.

Återbrukshubb är etablerad inom bolaget och hanterar allt överskottsmaterial från byggprojekt för att minska mängden byggavfall och cirkulera material inom bolaget. Ytterligare fokus de kommande åren kommer att vara minskning av utsläpp i befintligt bestånd, översyn av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll utifrån ett hållbarhetsperspektiv samt driftoptimering.

#### Matavfall





Under 2024 ska alla hushåll ha möjlighet sortera ut matavfall, vilket är beroende på att Högdalen anläggningen för optisk sortering startar. Under 2025 kommer mängden insamlat matavfall mätas per hämtställe, med syfte att kvalitetssäkra insamlade mängder och optimera insamlingssystemen. Matavfallet resulterar i biogas och bidrar på så sätt till vår möjlighet att nå klimatmålet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar	 Fortsätta	Elförsörjning genom vindkraft utreds. Inventering av befintliga tak genomförs för att identifiera lämpliga installationer för solceller. Solceller i nyproduktion är norm.
 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 fossilbränslefri organisation 2030, målet om en fossilbränslefri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning	 Fortsätta	Vi arbetar förvaltningsnära i dialog och möten med lokala hyresgästföreningar och hyresgäster. Hyresgästerna ges inflytande över t.ex. förnyelse av utemiljö och trygghetspaket. Vid ombyggnationsprojekt sker dialoger i särskild ordning i syfte att säkerställa ett reellt inflytande. För ombyggnationer finns intentioner att etablera ett samrådsavtal med hyresgästföreningen i syfte att tydliggöra gemensamma spelregler och principer för samrådsprocessen.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen	 Fortsätta	Inventering pågår och beräknas vara klar till hösten 2024.

## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Handlingsplanen klimatanpassning avseende övertemperatur inriktar sig på högrisk fastigheter i bolagets tyngdpunktsområden. 2024 inventeras fastigheter i Rinkeby. För högriskfastigheter avseende skyfall kommer klimatanpassningsåtgärder genomföras i hälften av fastigheterna under 2024 och resterande hälft under 2025.







I arbetet med biologisk mångfald fortsätter planering av projekt där det används biokol för att skapa kolsänkor och blomsterängar för pollinering. Därtill pågår planering av inhemska växter och växter som är fördelaktiga för pollinering och insektspopulationer i delar av fastighetsbeståndet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd	 Fortsätta	Arbete pågår utifrån framtagen handlingsplan.

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

Familjebostäder genomför ett flerårigt utvecklingsarbete uppdelat på olika projektfaser för att säkerställa att målen om laddinfrastruktur nås på ett effektivt och affärsmässigt sätt. Syftet är att utreda och implementera en affärsmodell, kravställa och upphandla mät- och debiteringslösning samt laddstolpar.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop	 Fortsätta	En kommunikationsplan har tagits fram.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028	 Fortsätta	Pågående utvecklingsprojekt för utbyggnad av laddinfrastruktur.
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagets parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028	 Fortsätta	Pågående utvecklingsprojekt för utbyggnad av laddinfrastruktur.

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

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





### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Familjebostäder tar ett aktivt ansvar för att bidra till arbetslivsintroduktion och sysselsättning för olika grupper som står utanför arbetsmarknaden. Bolaget har sedan flera år kunnat erbjuda ett drygt 100-tal ungdomar feriejobb under sommarlov och detta har utökats till att även omfatta andra lov. Vår höga ambitionsnivå ligger fast.

Bolaget fortsätter även att ta emot stockholmsjobbare samt ingår i integrationspakten.

Familjebostäder erbjuder praktikplatser till ungdomar från olika praktiska utbildningar samt examensjobb och praktik för högskolestuderande.

Bolaget har ett etablerat arbetssätt kopplat till krav i våra upphandlingar på socialt ansvarstagande. Detta handlar vanligen om att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar. Detta sker i samverkan med Arbetsmarknadsförvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Fortsätta	Detta är ett identifierat utvecklingsområde.

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

Stockholm är en växande stad där tillgången till bostäder är en avgörande faktor för stadens utveckling. Många söker sig till staden för att etablera sig och skapa sig ett hem. I Stockholm ska alla kunna leva och bo genom livet.

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

Bolaget genomför kontinuerligt marknadsanalyser för att tillgodose efterfrågan och komplettera med bostadsstorlekar. Ökad tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning är något bolaget beaktar och utvärderar löpande vid nyproduktion och större renoveringar.

Stockholmshusen är fortsatt en prioriterad satsning i bolagets nyproduktion med syfte att i hög takt kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoret.

Planering pågår för ett antal större ombyggnationsprojekt de närmaste åren där återbruksinventeringar införs som nytt arbetssätt. Med detta fokus på varsam upprustning förstärker bolaget hyresgästdialogen och säkerställer ett reellt inflytande. Vi arbetar för att minska trångboddheten genom att planera för stora lägenheter i de fall det finns möjlighet.

Vårt vräkningsförebyggande arbete fortsätter där vi har en nollvision avseende vräkning av barnfamiljer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	 Fortsätta	Bolaget överväger alternativa boende- och kontraktsformer inom ramen för gällande lagstiftning i nyproducerade lägenheter. Bolaget är involverad i projekt med akademien som fokuserar på delat boende.
 Aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshuset, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas	 Fortsätta	Bolaget fortsätter aktivt att söka markanvisningar för kollektivhus i utvalda områden. Bolaget avser att pröva modellen kollektivhus inom projektet Stockholmshuset i syfte att utveckla projektformen.
 Analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom ny- och/eller ombyggnad, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper.	 Fortsätta	Marknadsanalyser utförs i projekt för att möta efterfrågan av 4-5 rok. Ombyggnationen av Kvarnberget 2 utgör ett exempel på tillskapande av fler större lägenheter.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.	 Fortsätta	Det pågår ett utvecklingsarbete av befintliga fastigheter i övre Tensta med Hämringe och Krällinge samt även nyproduktion i anslutning till dessa kvarter längs med Spånga kyrkväg. Vi arbetar aktivt med att bredda nyproduktionen med alternativa upplåtelseformer i Järva.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Fortsätta	Sker inom ramen för ordinarieverksamhet i kombination med en aktiv projektportföljplanering.
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva	 Fortsätta	Detta sker inom ramen för vår satsning Nystart Järva.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.	 Fortsätta	Speciella markgrupper med uppdrag att identifiera nya bygggrätter är implementerat i syfte att markant öka projektportföljen.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshuset. Produktionen av Stockholmshuset bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.	 Fortsätta	Speciella markgrupper med uppdrag att identifiera nya bygggrätter för Stockholmshuset är implementerad i syfte att öka projektportföljen.



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

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

Vi arbetar för en ökad digital säkerhet genom satsningar på cybersäkerhet.

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

Vi drabbas av den organiserade brottsligheten och arbetar därav aktivt med brottsförebyggande förvaltning för att skapa säkra fastigheter, social hållbarhet och samverkan med myndigheter inom ramen för exempelvis Rättvist byggande. Det pågår ett arbete med att säkerställa att bolagets skyddsrum är intakta utifrån gällande krav.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.	 Fortsätta	Familjebostäder deltar i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.









### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser







Trygghetsskapande insatser ingår i bolagets förebyggande förvaltning och är ett av våra kriterier i prioriteringsmodellen för planerat underhåll och finansiell planering. En systematisk underhållsplanering möjliggör att vi kan addera medel, resurser och förmåga där behoven upplevs som störst.

Underhållsbehoven upplevs som stora och med en hög och jämn underhållstakt vill vi renovera varsamt och höja våra hyresgästers boendekvalité med en ökad trivsel och trygghet.

Vi har ett särskilt fokus i våra tyngdpunktsområden i Farsta, Rågsved och Järva. I Järva samordnar bolaget det etablerade trygghetsarbetet Nystart Järva inom ramen för Stadens *Fokus Järva*. Bolaget förstärker partnerskapet och det nära samarbete med föreningslivet, stadsdelsförvaltningen, polisen och civilsamhället. Därutöver sker en fortsatt stadsutvecklingsplanering för att identifiera och komma tillrätta med otrygga platser inom det egna beståndet men också som en del i säkerställandet av mark för nyproduktion.

Vårt arbete med felaktig folkbokföring har gett resultat och lägenheter har kunnat friställas med anledning av riktade insatser. Vi förbereder oss för att kunna tillämpa den eventuella lagändring - Lag om vräkning av kriminella - som förväntas komma under året i syfte att öka tryggheten i bostadsområden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.	 Fortsätta	Bolaget grundade och är aktiv medlem i Rättvist byggande vilket föranleder löpande kontroller i bolagets projekt som analyseras och åtgärdas. Ökat fokus kommer även riktas mot förvaltningsentreprenader.
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader	 Fortsätta	Bolaget kommer etablera samarbete med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det skadeförebyggande arbetet i syfte att minska antalet brand- och vattenskador
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet	 Fortsätta	Detta sker inom ramen för uppföljning av upphandlade avtal och genom Rättvist byggande. Ökat fokus kommer även riktas mot förvaltningsentreprenader.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Fortsätta	Bolaget samarbetar med lokala fastighetsägarföreningar, lokala hyresgästföreningar och andra aktörer såsom polis, stadsdelsförvaltningen, socialförvaltningen m.fl.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.	 Fortsätta	Detta sker dels inom ramen för befintliga samarbeten med exempelvis fastighetsägarföreningar, dels inom ramen för olika former för dialog med hyresgäster.
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan	 Fortsätta	Bolaget samarbetar med lokala fastighetsägarföreningar, lokala hyresgästföreningar och andra aktörer såsom polis, stadsdelsförvaltningen, socialförvaltningen m.fl.

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

Familjebostäder har ett väletablerat samarbete med civilsamhället lokalt. Genom att arbeta i partnerskap tar bolaget ett gemensamt ansvar för att utveckla staden i dialog med våra hyresgäster och i samarbeten med andra relevanta aktörer.

Bolaget samverkar med många aktörer, allt från olika idrotts-, kultur, konst- till bredare samhällsföreningar. Våra samarbeten fortsätter under 2024. Policy och riktlinje för föreningssamarbeten och annan samverkan för social hållbarhet tillämpas. Familjebostäder har arbetat upp ett långsiktigt lokalt föreningssamarbete som förstärker bilden av bolaget i våra tyngdpunktsområden.

Bolaget är medlemmar i Eurhonet - the European Housing Network - och stödjer på så sätt internationella samarbeten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män	 Fortsätta	Det pågår ett utvecklingsarbete för att säkerställa att befintliga rutiner och strukturer är ändamålsenliga. Samverkan sker med systerbolagen samt med Idrottsförvaltningen.
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Ett kommande projekt som inbegriper medborgardialog är utvecklingen och förtätningen av Gubbängen.