



# 2023

Hållbarhetsrapport

---



FAMILJEBOSTÄDER

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2023 i siffror .....                                                          | 3  |
| VD Jonas Schneider: Ett år med hållbarhet i fokus.....                        | 4  |
| Så skapar vi värde för stockholmarna.....                                     | 6  |
| Hyresgästerna är vårt främsta fokus.....                                      | 10 |
| Familjebostäder bygger för stockholmarna.....                                 | 15 |
| En stabil ekonomi i en utmanande tid.....                                     | 23 |
| Tryggare bostadsområden – tryggare hem.....                                   | 27 |
| Systematiskt arbete mot fusk.....                                             | 33 |
| Hälsosamma hem och klimatsmart vardag .....                                   | 38 |
| Minskad klimatpåverkan genom smartare användning av energi och material ..... | 41 |
| Våra medarbetare .....                                                        | 45 |
| Vår organisation och styrning.....                                            | 47 |
| GRI-index.....                                                                | 53 |

## OM KONCERNEN AB FAMILJEBOSTÄDER

Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad genom koncernbolaget Stockholms Stadshus AB. Familjebostäder äger, utvecklar och förvaltar hyresbostäder och lokaler inom Stockholms stad. Bolaget har tre helägda dotterbolag av administrativ karaktär utan anställda; Hemmahamnen Kontor AB, Familjebostäder Fastighetsnät AB samt Familjebostäder Årstaberg AB. Familjebostäders huvudkontor finns i Hammarby sjöstad, Stockholm.

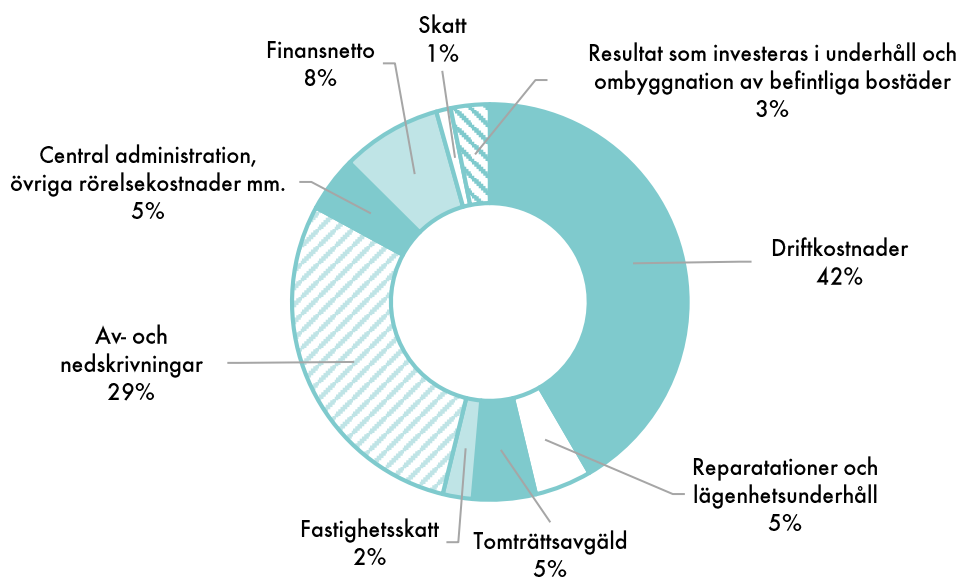
Denna hållbarhetsredovisning utgör Familjebostäders lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattar räkenskapsår 2023. Rapporten omfattar AB Familjebostäder och dess dotterbolag.

# 2023 i siffror

|                                                 | 2023                  | 2022                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Beståndet</b>                                |                       |                       |
| Fastigheternas marknadsvärde                    | 47 133 mnkr           | 48 947 mnkr           |
| Antal fastigheter                               | 397                   | 395                   |
| Antal lägenheter                                | 21 303                | 20 948                |
| Antal lokaler                                   | 2 478                 | 2 452                 |
| Hysesintäkter bostäder                          | 2 064 mnkr            | 1 925 mnkr            |
| Hysesintäkter lokaler                           | 275 mnkr              | 248 mnkr              |
| Investeringar                                   | 1 627 mnkr            | 1 684 mnkr            |
| Antal påbörjade lägenheter                      | 0                     | 404                   |
| <b>Miljö</b>                                    |                       |                       |
| Energianvändning (kWh/m <sup>2</sup> , Atemp) * | 102,6                 | 103,4                 |
| Utsläpp av växthusgaser, ton CO <sub>2</sub> e  | 16 633                | 17 159                |
| <b>Ekonomi</b>                                  |                       |                       |
| Fastighetsintäkter                              | 2 454 mnkr            | 2 275 mnkr            |
| Driftnetto                                      | 747 kr/m <sup>2</sup> | 706 kr/m <sup>2</sup> |
| Resultat efter finansiella poster               | 107                   | 319                   |
| Balansomslutning                                | 21 256 mnkr           | 20 302 mnkr           |
| Soliditet, synlig                               | 52,2 %                | 54,2 %                |
| Soliditet, justerad                             | 66,9 %                | 68,8 %                |
| Avkastning totalt kapital                       | 1,5 %                 | 1,9 %                 |
| <b>Så tycker hyresgästerna</b>                  |                       |                       |
| Serviceindex                                    | 82,1                  | 82,2                  |
| Produktindex                                    | 76,6                  | 76,8                  |
| <b>Medarbetare</b>                              |                       |                       |
| Antal anställda i medeltal                      | 351                   | 348                   |

\* korrigering genom energiindex, uppvärmning och varmvatten

## SÅ ANVÄNDS BOLAGETS INTÄKTER





## VD Jonas Schneider: Ett år med hållbarhet i fokus

Hållbarhetsfrågorna tog ett rejält kliv framåt för Familjebostäder under 2023. Likaså tog vi krafttag kring tryggheten. Ett nytt övergripande mål innebär att vi ska halvera utsläppen till 2030 och ett systematiskt trygghetsarbete ökade trygghetsindex för femte året i rad. Inom dessa områden kan vi som fastighetsägare göra stor skillnad.

Den ekonomiska utvecklingen har varit svag även under 2023 med fortsatt rekordhöga kostnadsökningar och en kraftig inbromsning i byggbranschen. Jag är stolt över att vi trots utmaningarna fortsätter leverera bra service till våra hyresgäster och ligger kvar på över 82 i kundnöjdhet i vår årliga kundenkät. Vi fortsätter också att bygga nya bostäder med en nyinflyttning som överträffar årsmålet, utan att ge avkall på det utvecklingsarbete som är helt nödvändigt för att minska vår klimatpåverkan.

2023 – ett tufft men bra år för Familjebostäder!

### NYSTART FÖR STOCKHOLMSHUSEN

Vi hade inflyttning i över 350 nya hyresrätter och ytterligare över 400 lägenheter står klara i vår. Produktionstakten har dock gått ner sedan rekordåren med en produktionstakt på 1500. I slutet av året hade vi knappt 500 lägenheter i produktion. Vi hade ingen byggstart förra året.

Stockholmshusen är vårt främsta verktyg för att pressa hyrorna, med målet att korta ledtiderna i stadsbyggnadsprocessen, bygga snabbt och kostnadseffektivt. En av de viktigaste framgångsfaktorerna är att effektivisera processen genom ett bra samarbete mellan bostadsbolagen och stadens tekniska förvaltningar.

Under våren 2023 samlades alla berörda aktörer för att nystarta satsningen kring Stockholmshusen. Stockholmshusen uppmärksammades särskilt i Almedalen och på Business Arena. Familjebostäder färdigställde sitt tredje och fjärde Stockholmshus i Farsta och Bandhagen. Vårt femte Stockholmshus, Lådkameran i Bandhagen, har inflyttning våren 2024.

Det behövs fler bostäder i Stockholm och vi har ett tydligt uppdrag att fortsätta bygga hyresrätter.

### NYA ARBETSSÄTT FÖR MINSKAT KLIMATAVTRYCK

Det blir allt mer akut att begränsa utsläppen av växthusgaser. Ett nytt bolagsövergripande mål att halvera utsläppen fram till 2030 har tagits fram. Det ställer nya krav på hela byggprocessen då de största utsläppen av koldioxid sker vid nyproduktion av bostäder.

Bolaget har varit med och tagit fram gränsvärden för klimatpåverkan från nyproduktionen, liksom klimatkrav i tidiga skeden av plan- och byggprocessen. Ett utvecklingsprojekt har startats för att säkra nya arbetssätt för att nå målet. Nya arbetssätt för både återbruk och materialval ska säkerställas med målet att minska utsläppen i alla led. För att nå de högt ställda målen kommer det krävas nytänkande i hela branschen.

Arbetet för att optimera och minska den totala energianvändningen i våra fastigheter med fokus på värme, ventilation och energisystem fortsätter. Sedan 2020 har Familjebostäder minskat energianvändningen med över 10 procent.

För att minska onödigt avfall i nyproduktion och för att öka återbruk har Familjebostäder etablerat en återbrukshubb för överblivna byggvaror. Under året utsågs också utvecklingsområdet Årstaberg till pilotprojekt inom cirkulärt byggande. Bolaget kommer att genomföra en mer omfattande återbruksinventering av befintliga byggnader som ska demonteras.

Under året har ytterligare 460 kvm solceller installerats på tre fastigheter och bolaget har nu totalt 7 700 kvm solcellsytta på 36 fastigheter med installerad effekt om 1 150 kWh. Årsproduktionen kommer uppnå 1 000 MWh i full drift.

Familjebostäders hyresgäster ska kunna lita på att vi är en hyresvärd som tar ansvar för att begränsa resursanvändningen och minska utsläppen.

#### SYSTEMATISKT TRYGGHETSARBETE GER RESULTAT

Familjebostäder tar ansvar för att utveckla bostadsområden med utgångspunkten att den sociala sammanhållningen kan byggas stark. För att erbjuda bra boendemiljöer överallt investerar vi mest där behoven är som störst. Järva, Farsta och Rågsved har identifierats som bolagets tyngdpunktsområden.

Årets inleddes med en våldsvåg som påverkade framför allt Familjebostäders fastigheter i Söderort där trygghetsindex föll. Totalt ökade dock bolagets trygghetsindex för femte året i rad till 80,4 tack vare systematiska och förebyggande insatser. Resurser riktas till att förbättra belysning, säkra lås, portar, allmänna utrymmen och rusta upp utemiljöer. Otrygga platser identifieras för att systematiskt kunna byggas bort och göra områdena mer attraktiva. I Rinkeby ökade tryggheten från 74 till 76. Tensta ökade från 80 till 82.

Vi fortsätter också ett viktigt samarbete med det lokala föreningslivet för att erbjuda aktiviteter för barn och unga på loven. Dialog med hyresgäster förstärktes med fler bomöten och samråd kring nyproduktion och ombyggnation av våra fastigheter.

Det ska vara enkelt att bo hos oss – och det ska vara tryggt.

2023 är ett år då vi lyckats prestera både i en krävande nutid och samtidigt lyfta blicken och planera framåt med nya utmanande långsiktiga mål.

Ett stort tack till alla medarbetare som varje dag påminner mig om vårt viktiga uppdrag, som riktar sig både till dagens och morgondagens hyresgäster.

*Jonas Schneider, vd*

# Så skapar vi värde för stockholmarna

Familjebostäder är en av Stockholms största hyresvärdar. Genom att bygga och förvalta hyresrätter bidrar vi till utvecklingen av en hållbar stad. Våra hyresgäster ska kunna lita på att vi är en hyresvärd som tar ansvar för att minska vår klimatpåverkan och utveckla områden där den sociala sammanhållningen kan byggas stark.

## VÅR STRATEGI FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag. Vårt övergripande syfte är att bidra med ett varierat utbud av attraktiva hyresbostäder och lokaler för Stockholms behov. Vi har ett långtgående samhällsansvar för både miljö, klimat och människors trygghet.

Hållbarhetsperspektivet är integrerat i bolagets affärsplan. En långsiktigt hållbar utveckling, både socialt, ekologiskt och ekonomiskt är nödvändig för att uppnå bolagets gemensamma mål. De fyra övergripande målområdena i affärsplanen berör ett eller flera av målen i Agenda 2030, FN:s globala agenda för hållbar utveckling.

## VÅRT UPPDRAG

### Erbjuda hem

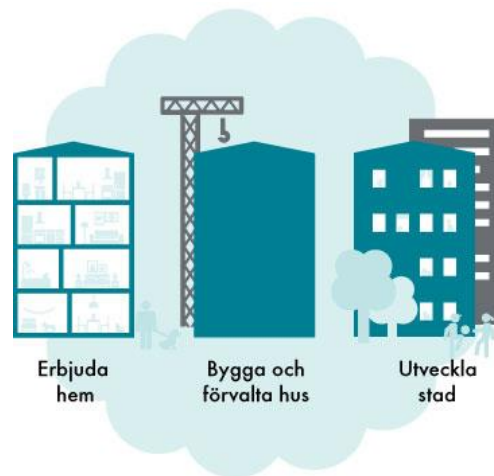
- Rättvis förmedling av lägenheter
- Trygghet, säkerhet och trivsel
- Bra inomhusmiljö
- Möjlighet att återvinna hushållsavfall
- Cykel- och bilpooler

### Bygga och förvalta hus

- Bostadsförsörjning
- Bra underhåll
- Byggbuller och transporter
- Materialval och hantering av byggavfall
- Energianvändning

### Utveckla stad

- Lokaler och mötesplatser
- Gårdar och utemiljöer
- Förenings- och fastighetssamarbeten
- Konstnärlig gestaltning



## MÅL OCH RESULTAT

### Stadsutveckling och förvaltningskvalitet

| Målbeskrivning                     | Mål 2023 | Utfall 2023 |
|------------------------------------|----------|-------------|
| Antal färdigställda nya lägenheter | 315      | 351         |
| Serviceindex                       | 85%      | 82,1%       |
| Överskottsgrad                     | 46,4%    | 46,2 %      |

Stockholm fortsätter att växa och bristen på bostäder är fortsatt stor. För att stärka näringslivet i staden och fortsätta attrahera företag till Stockholm krävs en bostadsmarknad med goda möjligheter att hitta en bostad, både som ung, som tillfällig arbetskraft eller för den som vill etablera sig med familj i en ny stad.

För första gången står över 800 000 stockholmare i bostadskön. Därför fortsätter Familjebostäder att bygga nya hyresrätter, trots tuffare ekonomiska tider. Under 2023 flyttade nya hyresgäster in i över 350 av våra nyproducerade hyresrätter. Våra bostäder förmedlas rättvist via Bostadsförmedlingens gemensamma bostadskö i Stockholm. Under 2023 lämnade Familjebostäder 2 075 hyresrätter till Bostadsförmedlingen, jämfört med 1 826 lägenheter 2022.

Vi bidrar till följande mål i Agenda 2030: 10 Minskad ojämlikhet och 16 Fredliga och inkluderande samhällen.

### Social hållbarhet och trygghet

| Målbeskrivning | Mål 2023 | Utfall 2023 |
|----------------|----------|-------------|
| Trygghetsindex | 82 %     | 80,4 %      |

Trygghetsarbetet har fortsatt med fokus på de områden där otryggheten är som störst. Brottsförebyggande åtgärder som skalskydd, bättre belysning och tryggare utemiljöer bidrar till att öka tryggheten. Trygghetsarbetet går hand i hand med den dagliga tillsynen – att aldrig låta otrygga miljöer stå utan åtgärd under en längre tid.

Över 100 husvärdar, reparatörer och drifttekniker är på plats i våra bostadsområden varje dag för att hjälpa till med stort och smått, så att både fastigheter, allmänna utrymmen och utemiljöer är i bra ordning. Vår nära förvaltning skapar grunden för trygghet och trivsel. Det ska vara enkelt och tryggt att bo hos oss.

2023 inleddes med en våldsvåg i Söderort och många av Familjebostäders hyresgäster påverkades. Trots det ökade vårt övergripande trygghetsindex i den årliga kundenkäten för femte året i rad. Det område där tryggheten förbättrades mest var Järva, tack vare riktade insatser inom ramen för ett systematiskt utvecklingsarbete i linje med Stockholm stads Fokus Järva.

Vi bidrar till följande mål i Agenda 2030: 10 Minskad ojämlikhet och 16 Fredliga och inkluderande samhällen.

## Klimat och miljö

| Målb beskrivning                          | Mål 2023 | Utfall 2023 |
|-------------------------------------------|----------|-------------|
| Energianvändning kWh/kvm (Atemp)          | 102      | 102,6       |
| Utsläpp koldioxid (ton CO <sub>2</sub> e) | 17 000   | 16 606      |
| Andel hushåll med tillgång till matavfall | 90 %     | 85 %        |

När vi bygger nya bostäder är ambitionen att påverka klimat och miljö så lite som möjligt. Ett nytt bolagsövergripande mål att halvera koldioxidutsläppen till 2030 antogs hösten 2023. Ett utvecklingsprojekt med fokus på nyproduktion ska ta fram nya arbetssätt för att nå målet genom både effektivare resursanvändning och minskade utsläpp.

Sedan 2020 har energiförbrukningen i våra fastigheter minskat med över 10 procent. Insatser har gjorts på bred front för att optimera driften. Under 2023 installerades bland annat 22 000 termostater i lägenheter och 2 300 temperaturgivare. Ytterligare 464 kvm solceller installerades och vi producerade en miljon kWh solenergi under året.

Miljöstugor, cykelrum och bra kommunikationer ger våra hyresgäster möjlighet att göra miljömedvetna val. Vår strategi för mobilitet som inkluderar både cykel- och bilpool ska underlätta för våra hyresgäster att resa klimatsmart. Fyra nya elcykelpooler och tre nya bilpooler lanserades. Det pågår en satsning för att snabbt ge fler av våra hyresgäster möjlighet att ladda elbilar.

Familjebostäder klättrade till tredje plats bland fastighetsägare på årets Sustainable Brand Index, Europas största oberoende varumärkesstudie om hållbarhet. Där mäts varumärken utifrån hur hållbara svenska konsumenter upplever att de är, både utifrån miljöfrågor och socialt ansvar.

Vi bidrar till följande mål i Agenda 2030: 7 Hållbar energi för alla, 13 Bekämpa klimatförändringarna, 15 Ekosystem och biologisk mångfald.

## Ledarskap och medarbetarskap

| Målb beskrivning     | Mål 2023 | Utfall 2023 |
|----------------------|----------|-------------|
| Medarbetarskapsindex | 86 %     | 85 %        |
| Ledarskapsindex      | 86 %     | 87 %        |

Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare och arbetar strategiskt med kompetensförsörjning för att attrahera, rekrytera, motivera och utveckla våra medarbetare. Genom satsningar på ledarskap, medarbetarskap och företagskultur bibehåller och säkerställer vi vår ambition att vara ett föredöme bland ledare inom Stockholms stads koncern.

Under 2023 fortsatte vi att modernisera våra arbetsplatskontor och införa nya processorienterade arbetssätt. Mer varierade arbetsytor på kontoren underlättar samarbetet inom och mellan kontoren och ger medarbetare en större flexibilitet och ökad helhetssyn på verksamheten. Samtidigt effektiviserar vi våra kontorsytor rejält. Målet är en god arbetsmiljö som bjuder in till gemensamt arbete över de organisatoriska gränserna.

Vi bidrar till följande mål i Agenda 2030: 5 Jämställdhet, 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.

## VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

| Hållbarhetsfråga                         | Fokusområden                                                                                                                                                                                                                                                                     | Affärsmål                                                                                    | Vårt bidrag till Agenda 2030                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Samhällsnytta</b>                     | Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag med ett viktigt samhällsuppdrag – att bidra till en hållbar och affärsmässig utveckling av bostadsmarknaden i Stockholm. Ansvarstagande, transparens, trygghet och inkludering är ledord i utvecklingsarbetet.                 | Antal färdigställda lägenheter<br>Serviceindex<br>Överskottsgrad<br>Trygghetsindex           |          |
| <b>Trygghet</b>                          | Utföra trygghetsskapande åtgärder i husens gemensamma utrymmen och omkringliggande utemiljö. Samarbeten och samverkan med andra parter är en framgångsfaktor. Genomföra så kallade trygghetspaket och säkerhetslösningar med stärkt skalskydd, kameror och ljudstörare mm.       | Trygghetsindex                                                                               |                                                                                            |
| <b>Minskad klimat- och miljöpåverkan</b> | Minska bolagets klimat- och miljöpåverkan genom bland annat driftoptimering av våra fastigheter, minskad energianvändning, byggmaterial med lägre klimatavtryck och minskad mängd byggavfall. Tydliggöra klimat- och miljöarbetet för att öka medvetenhet och skapa delaktighet. | Energianvändning<br>Utsläpp koldioxid<br>Andel hushåll med tillgång till matavfallsinsamling |    |
| <b>Medarbetarskap</b>                    | Arbeta med strategisk kompetensförsörjning för att attrahera, rekrytera, introducera och utveckla befintliga och nya medarbetare.                                                                                                                                                | Medarbetarupplevelse<br>Ledarskapsindex                                                      |                                                                                         |

# Hyresgästerna är vårt främsta fokus

Familjebostäder finns till för våra hyresgäster. Vi vill att de ska trivas i sina hem, bostadsområden och med oss som hyresvärd. Det ska vara enkelt att bo hos oss. Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och vi månar om att Familjebostäder ska upplevas som en attraktiv arbetsgivare.

Familjebostäder har ett flertal intressenter som har identifierats av medarbetare inom bolaget via en väsentlighets- och intressentanalys. Vi har genomfört intressentdialoger i form av samtal och möten med kunder, leverantörer samt samarbetspartners som kan påverka eller påverkas av våra verksamheter.

Våra intressenter berör eller berörs på olika sätt av Familjebostäders verksamhet. Våra hyresgäster är vår viktigaste intressent. Hur de upplever sina hem, bostadsområden och oss som hyresvärd är en självklar utgångspunkt när vi utvecklar verksamheten. Våra medarbetare, ägare och leverantörer, myndigheter, Hyresgästföreningen och allmänheten är exempel på andra intressenter. I tabellen längre fram presenteras våra intressenter, hur vi för en dialog med varandra och vilka frågor som är i fokus.

## Ny webbplats med fokus på hyresgästernas behov

Vårt mål är att förenkla vardagen för våra hyresgäster. Det ska vara enkelt att utföra tjänster digitalt när det passar våra hyresgäster, att få relevant information och nå oss vid behov.

Under året hade familjebostader.com, liksom föregående år, nära 1,4 miljoner besök. Allt fler använde också Mina sidor och 92 procent av besöken skedde via mobilen. På Mina sidor kan våra hyresgäster bland annat boka tvättstuga, göra felanmälan, se sina hyresavier, se och beställa lägenhetsunderhåll samt göra intresseanmälan för parkeringsplatser.

Enligt årets kundundersökning uppskattas informationen på webbplatsen av drygt 92 procent av våra hyresgäster. 91 procent är nöjda med e-tjänsterna på Mina sidor.

Samtidigt ser vi att det endast är 35 procent av felanmälingarna som görs på Mina sidor. Många upplever att det är enklare att ringa till kundservice. I den behovsanalys som genomfördes 2022 i form av såväl enkätundersökning som workshops med hyresgäster, framkom även att de saknar tydlig information om vad som händer i det egna området och att det upplevs som onödigt krångligt att boka tvättstuga.

För att i ännu större utsträckning möta våra hyresgästers behov och förväntningar startade vi arbetet med att ta fram en helt ny webbplats. Den ska framför allt förbättra de tjänster som våra hyresgäster anser är allra viktigast för dem. Den nya webbplatsen lanseras under 2024 och kommer att erbjuda en enklare tvättstugebokning och med hjälp av AI presenteras mer relevant och personifierad information i aktuella frågor. Vi kommer även successivt att förenkla funktionen för felanmälan och erbjuda ytterligare möjligheter att själv utföra tjänster digitalt.

## Enklare vardag med förbättrad kundservice

Familjebostäders kundservice tog emot i snitt 9 000 samtal varje månad under året. Det är en ökning med omkring fem procent jämfört med 2022. Kundservice svarar dagligen på våra hyresgästers frågor och hjälper till att hantera deras ärenden snabbt och enkelt. Drygt 90 procent svarar i hyresgästundersökningen att de är nöjda med kontakten med oss.

## Förbättrad ärendehantering

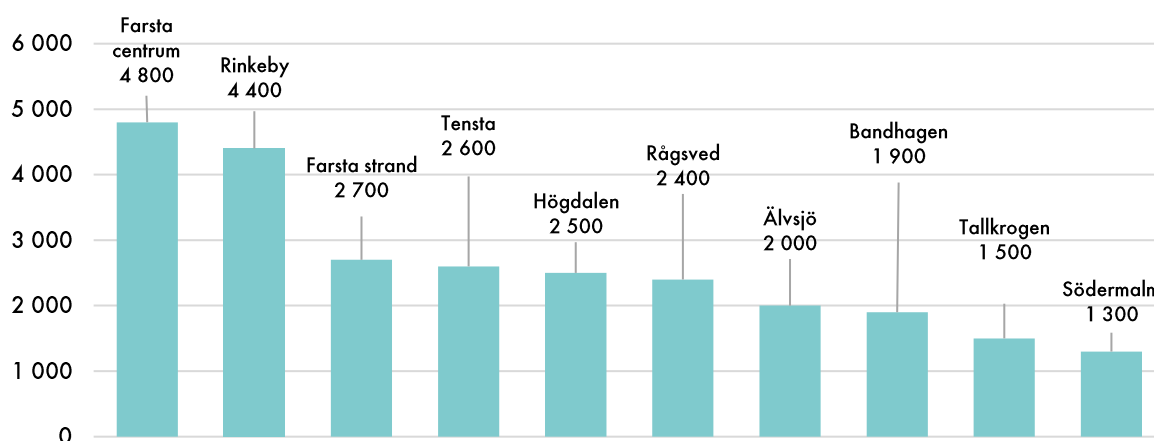
Våra hyresgäster förväntar sig ett bra bemötande och en snabb och tydlig återkoppling i sina frågor. De senaste åren har vi förbättrat vår hantering av de ärenden som rör klagomål, frågor och synpunkter från våra hyresgäster. Under året fortsatte vi att utbilda våra medarbetare i dessa frågor för att alla ska känna till och följa gemensamma rutiner och arbetssätt.

## Enhetligt kundbemötande

I den vardagliga dialogen med våra hyresgäster bygger vi förtroende och påverkar upplevelsen av Familjebostäder som hyresvärd. För att säkerställa ett gott bemötande har vi riktlinjer för hur vi agerar i möten med våra hyresgäster. Vi har också en grundutbildning i kundbemötande som syftar till att kunden ska få en enhetlig och positiv upplevelse i sin kontakt med oss, oavsett ärende.

## Här bor våra hyresgäster

Familjebostäder har totalt mer än 44 500 hyresgäster. De flesta bor i följande områden:



---

48 procent är ensamboende utan barn

---

24 procent är barnfamiljer

---

12 procent är sambo/gifta utan barn

---

Hälften är födda utomlands eller har två föräldrar som är födda utomlands.

---

Medelinkomsten per hushåll är 420 000 kronor/år

---

Medelåldern är 37 år

---

## VÅRA INTRESSENTER

Här redogör vi för några av våra intressenter, hur vi för dialog och vilka fokusområden vi arbetade med under året.

### Hyresgäster

---

#### Dialog och samarbete

Våra hyresgäster når oss med synpunkter, felanmälan, önskemål och frågor via telefon, e-post, sociala medier, digitala tjänster eller besök på våra kontor. Våra husvärdar och andra medarbetare som möter hyresgästerna är viktiga dialog- och samarbetspartners. Inför ombyggnationer har vi särskilda forum för dialoger med hyresgäster.

#### Vårt fokus 2023

- Arbetet med att utveckla familjebostader.com fortsatte under året. Vi frågade våra hyresgäster vad de tycker är viktigast och arbetar nu för att förbättra våra tjänster på webben. Den nya webbplatsen kommer att lanseras under våren 2024.
- Flera dialogmöten med hyresgäster anordnades i samband med ombyggnationer och upprustning, t ex i Tensta, på Södermalm och Gröndal.
- Boendemöten i samarbete med lokala hyresgästföreningar genomförs regelbundet i varje förvaltningsområde
- Samråd med boende kring nyproduktionen av nyproduktion av 125 lägenheter på Lisebergsvägen genomfördes under ledning av Stadsbyggnadskontoret
- Via servicevärdar i Järva hade vi extra fokus på miljöstugorna för att skapa ordning och reda och en trygg boendemiljö. Under höstlovet knackade vi dörr hos hyresgäster för att informera om källsortering.
- Rent, snyggt och tryggt var temat på årets Järvavecka där vi fick möjlighet att prata med våra egna hyresgäster och andra boende på Järva.
- Hyresgästenkäten var även i år tillgänglig på flera språk än svenska, exempelvis på engelska och arabiska. Som ett resultat av den målgruppsanalys som genomfördes 2022 hade förvaltningsteamet i Rinkeby en heldag i våras när de var ute i området och berättade om hyresgästenkäten. Rekordmånga hyresgäster, nästan 63 procent, svarade på årets hyresgästenkät.
- Årsta centrum firade 70 år, en folkfest som lockade till stort intresse för Sveriges första förortscentrum. I Gubbängens centrum arrangerades sommaraktiviteter på torget.

### Lokalhyresgäster

---

#### Dialog och samarbete

Löpande dialog och avstämning under hyresperioden. Dialogen startar redan när vi tar emot en intresseanmälan.

#### Vårt fokus 2023

- Under året började vi skicka ut nyhetsbrev till våra lokalhyresgäster. Det är ett sätt att nå ut med viktig information och utveckla relationen med våra lokalhyresgäster.
- Arbetet med att hyra ut lokaler på Rinkebystråket har gett resultat och uthyrningsgraden är hög, något som är gynnsamt för alla lokalhyresgäster i området. Som exempel flyttade Återbruket in i somras.

### Medarbetare

---

#### Dialog och samarbete

Dialog och information i ett nära ledarskap och medarbetarskap, mötesformer, medarbetarundersökning, medarbetarsamtal, intranät, sociala medier och medarbetardag.

#### Vårt fokus

- Under året fortsatte arbetet med att bygga om våra kontor. Vi vill ha moderna arbetsplatser för mer samarbete. Varje kontor har en referensgrupp där medarbetare fått tycka till.
- Intranätet används för att sprida kunskap om våra olika funktioner i bolaget. Det används också till uppmuntran kollegor emellan. Varje enhet har arbetsplatsträffar en gång i månaden. Agendan är fast och möjliggör såväl information från arbetsgivaren som synpunkter och inspel från medarbetarna.
- Vi fortsatte att identifiera och utveckla våra processer. Ett processinriktat arbete skapar struktur och ökad samverkan mellan bolagets avdelningar och enheter. Processerna leds av en processledare tillsammans med en utsedd förbättringsgrupp.
- Genom Eurhonet möjliggör vi kompetensutveckling mellan länder. I år har en medarbetare varit i Tyskland för lärande och nätverkande.

## Blivande medarbetare och studenter

---

### Dialog och samarbete

Via sociala medier, mässor, examensarbete, praktikplats och sommarjobb samt kompetensbaserad rekrytering.

### Vårt fokus 2023

- Vi deltog på Net working day med Newton samt på VCD – Virtual Career Days (Framtidsverket)
- Vi rekryterade tio handledare som arbetade med ferieungdomarna på sommarlovet och höstlovet
- Vi tog emot 15 praktikanter från olika skolor samt två praoelever från högstadiet
- Vi arbetade aktivt och strukturerat med att profilera Familjebostäder och lediga tjänster på LinkedIn, Förvaltarforum och Fastighetsnytt

## Hyresgästföreningen

---

### Dialog och samarbete

Samråd och boendemöten med lokala hyresgästföreningar, årlig hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

### Vårt fokus 2023

- Modellen för den årliga hyresförhandlingen som arbetades fram under föregående år mellan Fastighetsägarna, Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen var aktuell även under 2023.
- Bolaget har löpande samråd och boendemöten med lokala hyresgästföreningar för att samverka på bästa sätt. Dessa frågor leds av våra förvaltare.

## Entreprenörer och leverantörer

---

### Dialog och samarbete

Upphandlingar och avtalsuppföljningar. Fördjupade dialoger och ökad samverkan med potentiella leverantörer i upphandlingsprocessen.

### Vårt fokus 2023

- Vi har nära dialoger med våra entreprenörer och leverantörer genom kontinuerliga uppföljningsmöten.
- I den årliga leverantörsuppföljning undersöker vi bland annat hur ändamålsenliga våra avtal är, hur bra vi är som beställare och samarbetspartner. Resultat och synpunkter från uppföljningen ligger som underlag i våra dialoger och möten med leverantörer.

## Myndigheter och andra bolag

---

### Dialog och samarbete

Löpande dialoger och samarbeten om specifika områden, t.ex. trygghet och säkerhet, upphandlingar och kontroller på byggarbetsplatser.

### Vårt fokus 2023

- Vi har nära samarbete med Polismyndigheten i syfte att skapa trygga områden. På förfrågan och i enlighet med gällande lagstiftning lämnar vi exempelvis ut kameramaterial och passageloggar.
- Sedan i slutet av förra året samarbetar vi med Skyddsvärnet. Deras trygghetsvårdar besöker utvalda platser och adresser i Farsta.
- Samarbetet med bevakningsföretag fortlöpte under året genom en väktarbil som ronderar i våra bostadsområden.
- För att motverka arbetslikskriminalitet i byggbranschen är vi sedan flera år tillbaka medlemmar i Rättvist byggande. Rättvist byggande är en samverkan mellan byggherrar och Ekobrottsmyndigheten, gränspolis, Skatteverket och Arbetsmiljöverket.

## Ägaren Stockholms stad, kommunala bostadsbolag, fackförvaltningar och stadsdelar

---

### Dialog och samarbete

Löpande dialoger, uppföljning av ägardirektiv och andra styrande dokument. Samtal och avstämning med Stockholms Stadshus AB samt Stadsledningskontoret. Nära samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i nyproduktionsprojekt.

### Vårt fokus 2023

- Tillsammans med systerbolagen erbjöd vi sommaraktiviteter där drygt 2 000 barn och ungdomar boendes hos bostadsbolagen deltog. Aktiviteterna ordnas i samarbete med klubbar och föreningar runt om i staden. Målet med satsningen är att ge barn och ungdomar en meningsfull sommar.
- Vi samarbetar ofta och gärna med de andra bostadsbolagen inom Stockholms stad i olika frågor. Exempel på området där vi träffas regelbundet är tillgänglighet, social hållbarhet, miljö och digital utveckling.
- Fortsatt satsning på Stockholmshusen.
- Nära samarbete med socialtjänster i de olika stadsdelsförvaltningarna i både vårt förebyggande trygghetsskapande och vräkningsförebyggande arbete.
- Vi samarbetar kring trygghetsskapande aktiviteter tillsammans med olika aktörer i staden genom platssamverkan i Rågsved och Järva.

## Närboende, allmänhet och föreningar

---

### Dialog och samarbete

Dialogmöten med närboende där vi bygger nytt, bygger om eller utför underhåll. Samarbeten med lokala föreningar som bidrar till en positiv utveckling i våra bostadsområden.

### Vårt fokus 2023

- Genom olika former av föreningssamarbeten stöttade vi lokala föreningar som skapar sysselsättning för barn och unga i våra områden.
- På Järvaveckan hade vi förmånen att möta hyresgäster och allmänhet för att svara på frågor samtidigt som vi kan sprida viktig information.
- Vi deltog på Trygghetsdagen i Rågsved tillsammans med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, Rågsveds Fastighetsägare och Polisen. Trygghetsdagen syftar till att stärka tryggheten och gemenskapen i Rågsved.

# Familjebostäder bygger för stockholmarna

Familjebostäder upprätthöll en hög byggtakt under året trots det svåra ekonomiska läget. Vi går in i slutfasen av att utveckla två nya stadsdelar i Älvsjö och Farsta med moderna och klimatsmarta hem för drygt 2 000 stockholmare. Under 2023 färdigställde vi 351 nya hyresrätter.

Det finns en hög efterfrågan på bostäder i Stockholm. Bostadskön är fortsatt lång, men väntetiden sjönk under 2023 till nio år. Familjebostäder fortsätter att planera för en hög byggtakt trots en kraftig ekonomisk inbromsning med stigande räntor och materialkostnader. Vi bygger nya bostäder, främst i anslutning till våra befintliga fastigheter och via markanvisningar i stadsutvecklingsområden. Vid årets slut hade vi cirka 500 hyresrätter i produktion och välkomnade nya hyresgäster i 351 nybyggda hyresrätter.

## SÅ UTVECKLAR VI STADEN

Familjebostäder utvecklar både befintliga och nya stadsdelar. Det pågår ett utvecklingsarbete för att hitta ny mark och bygga nya bostäder. Vår projektidéportfölj omfattar cirka 6 000 nya byggrätter och vi har omkring 3 200 byggrätter i detaljplaneskedet. Vi har en ambition att både hitta platser där vi kan komplettera befintlig bebyggelse med mindre projekt och att delta i Stockholm stads stora utvecklingsområden som exempelvis Årstafältet och Örbyleden.

Under 2023 ansökte bolaget om nya markanvisningar för 1 986 hyresrätter med fokus på trygghet, minskat klimatavtryck och levande stadsmiljöer. Bolaget beviljades fem markanvisningar om totalt 540 hyresrätter. För att nå stadens byggmål för de kommunala bostadsbolagen krävs fler markanvisningar kommande år. Stockholms stad har höjt byggmålet för allmännyttiga hyresrätter för att möta behovet av nya bostäder. Fram till 2026 planeras för 3 500 nya hyresrätter och målet för antal markanvisningar är i snitt 2 000 lägenheter per år fördelat på stadens tre kommunala bostadsbolag. Ungefär hälften av de markanvisade bostäderna till allmännyttan ska vara Stockholmshus.

## NYA STADSDELAR VÄXER FRAM

Familjebostäder är sedan flera år tillbaka med och utvecklar två nya stadsdelar, Älvsjöstaden i Älvsjö och Drevvikshöjden i Sköndal. Älvsjöstaden är Familjebostäders största stadsutvecklingsområde och tillsammans med JM AB bygger bolaget en helt ny stadsdel med 2 000 nya bostäder.

I Älvsjöstaden bygger vi både vanliga hyresrätter och studentlägenheter. Under året färdigställdes 155 lägenheter. Projektet är nu i slutfasen och Familjebostäders bostäder beräknas vara klara under 2024.

I Drevvikshöjden bygger Familjebostäder omkring 600 hyresrätter, ungdomslägenheter, förskola och lokaler. Under året färdigställdes 128 vanliga hyresrätter. Byggproduktionen kommer att pågå fram till 2024.

## STOCKHOLMSHUSEN FLYTTAR IN

Projekt Stockholmshusen sker i samarbete mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, privata entreprenörer och stadens tekniska förvaltningar för att bygga kostnadseffektiva hyresrätter i hög takt. Tusentals nya hyresrätter kommer att byggas inom ramen för satsningen. Under 2023 var totalt 676 lägenheter i Stockholmshus inflyttade, 364 i produktion och 2 815 i planeringsfas. Markanvisningar för 200 nya lägenheter i Stockholmshus beviljades.

Familjebostäder bidrar i nuläget med drygt 1 250 lägenheter i Stockholmshus, där 320 är inflyttade, 150 är under produktion och övriga i planeringsstadiet. Husen byggs utifrån miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad silver och bidrar till bolagens arbete med social hållbarhet och trygghet utan att ge avkall på de klimatmål vi följer. Husen är utformade för att bidra till levande gatumiljöer, med bottenvåningar som ger plats för lokaler. Flera Stockholmshus har solceller på taken för att bidra till mer klimatvänlig energi och gröna tak som renar dagvatten. Hyresgästerna erbjuds också mobilitetslösningar som cykel- och bilpooler.

Under 2023 flyttade hyresgäster in i 68 nya lägenheter i Stockholmshusen i Farsta och Bandhagen. I Bandhagen fortsätter produktionen av 148 nya lägenheter i kvarteret Lådkameran.

### Nyproduktion - färdigställda lägenheter 2023

| Stadsdel             | Fastighet      | Antal lägenheter |
|----------------------|----------------|------------------|
| Farsta               | Järflotta 4    | 33               |
| Farsta               | Källvreten 2   | 112              |
| Enskede-Årsta-Vantör | Filmen 4       | 35               |
| Älvsjö               | Jordkabeln 1   | 107              |
| Älvsjö               | Kabelverket 19 | 48               |
| Farsta               | Källvreten 4   | 16               |
| Totalt               |                | 351              |

## MINDRE MILJÖPÅVERKAN NÄR VI BYGGER

Våra nybyggda bostäder ska vara attraktiva för våra nuvarande och framtida hyresgäster. Hög kvalitet i projekten, från ritning till färdig lägenhet, är avgörande. Bolaget tillämpar ett arbetssätt med egna systematiska kontroller och har egna specialister för bland annat VVS, el och bygg för att ytterligare förstärka kvalitetskontrollen.

Familjebostäder ska bygga med en låg miljö- och klimatpåverkan och samtidigt erbjuda hälsosamma och trygga boendemiljöer. Det gör vi på flera sätt, bland annat genom

- gröna gårdar som tar hand om dagvatten och skyfall, skyddar mot hetta, bidrar till biologisk mångfald och är en plats för rekreation
- mobilitetslösningar som gör det enkelt för våra hyresgäster att bo hos oss utan egen bil.
- att beräkna klimatpåverkan från all nyproduktion och styra mot minskade utsläpp.
- att ställa krav på att använda miljögodkända byggvaror och produkter enligt Byggvarubedömningen, vid alla upphandlingar och inköp.
- att sträva efter att minska byggavfallet och arbeta med återbruk av byggnadsmaterial.
- att våra bostäder ska ha en låg energianvändning. Vi arbetar för att öka andelen förnybar energi bland annat genom solceller på taken.

- alla byggnader projekteras och produceras för att uppfylla certifieringsnivå för Miljöbyggnad Silver.
- Återbruksinventeringar i nyproduktions- och ombyggnadsprojekt.

### Utredningar i tidiga skeden

Innan ett byggprojekt kommer igång sker ett stort förberedande arbete. Vi tar fram projektidéer, markanvisningsansökningar och de utredningar som ligger till grund för detaljplanerna. Under 2023 hade bolaget 19 pågående detaljplaner i olika stadier av processen.

Exempel på utredningar som görs i början av ett byggprojekt. De säkerställer att vi uppfyller de krav som ställs på de bostäder vi bygger.



### Effektiva parkeringslösningar

Familjebostäder arbetar för att ta fram en strategi för bolagets parkeringsplatser och mobilitetserbjudande. Syftet är att minska klimatpåverkan när vi bygger nya bostäder och erbjuda våra hyresgäster möjlighet att leva utan egen bil. Genom att ta ett helhetsgrepp om våra parkeringar och mobilitetstjänster kan vi minska antalet parkeringsplatser när vi bygger nya bostäder och använda befintliga parkeringsplatser mer effektivt. Färre parkeringsplatser leder till mindre biltrafik och skapar möjligheter för nya mobilitetslösningar. Om vi kan minska antalet parkeringsplatser när vi bygger kan vi ge plats för fler bostäder och mer grönområden som ökar den biologiska mångfalden och motståndskraften mot klimatförändringar.

### Konstnärlig gestaltning

När vi bygger om och bygger nytt låter vi konsten ta plats. Det kan handla om muralmålningar på fasader, mosaikkonst, skulpturer eller annan utsmyckning. En överenskommelse mellan Familjebostäder och Stockholm konst tar sikte på konstens betydelse i framtida byggprojekt.

Ambitionen är att det konstnärliga uttrycket ska vara inkluderande, bidra till ökad trygghet och jämlikhet och att materialen följer miljökraven. Under året tillkom flera konstverk i våra fastigheter:

- Konstnären Hertha Hillfons konstverk Cirrusmoln fick ett nytt hem. Konstverket prydde ursprungligen entrén i Farsta sjukhem. När sjukhemmet byggdes om på 1980-talet togs konstverket ner och låg sedan nedpackat i 34 år. Nu har det fått en ny placering i Älvsjöstadens högsta bostadshus, Kabelverket 17.
- Konstnärligt utformade dörrhandtag utsmyckade entrédörrarna i de nya Stockholmshusen i Farsta och Bandhagen. Handtagen utformades som en huskatt av konstnären Lena Cronqvist.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

### Våra bostäder

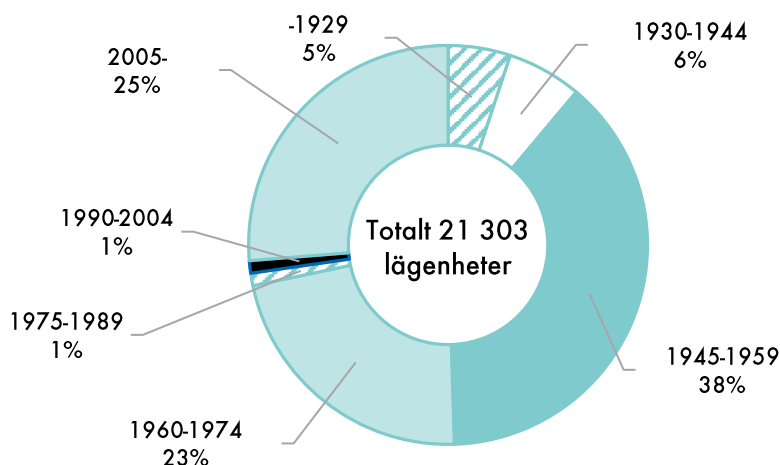
Familjebostäder hade totalt 21 303 lägenheter vid årets slut och de flesta ligger i södra Stockholm, men den enskilda stadsdel där flest av våra hyresgäster bor är Rinkeby. Merparten av bolagets fastigheter är uppförda åren 1945 - 1959. Andelen nyproducerade lägenheter ökar och vår projektportfölj omfattar närmare 4 000 byggrätter.

### Hem för alla

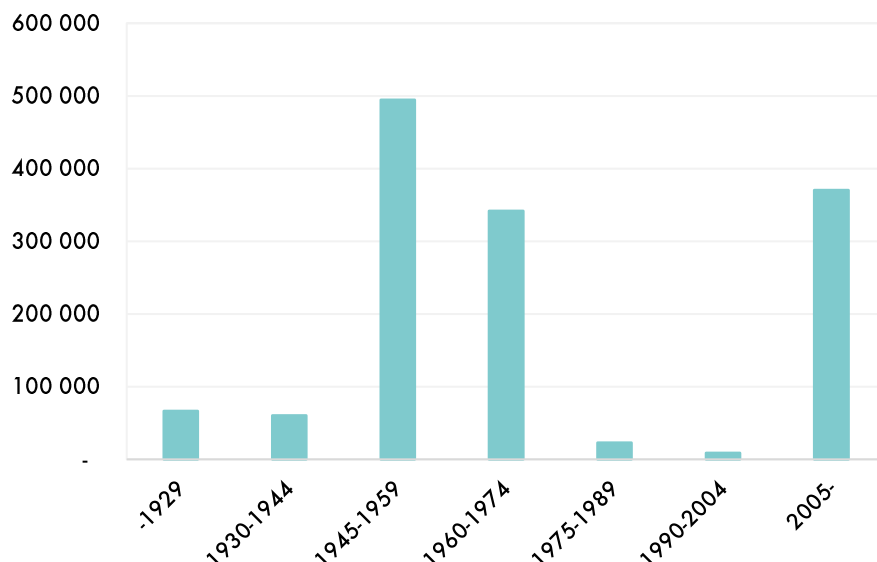
Omkring 44 500 stockholmare bor i våra hyresrätter. Genomsnittsytan på våra lägenheter är 64 kvm. Det vanligaste är tvårumslägenheter (8 000 st.) och trerumslägenheter (6 700 st.). I planeringen av nya bostäder kartläggs efterfrågan av olika lägenhetsstorlekar, så att nyproduktionen kompletterar det befintliga bostadsutbudet. Bostäder för unga är prioriterade, idag har vi 234 studentlägenheter och 241 ungdomsbostäder för unga i åldern 18-25 år. Vi erbjuder även alternativa boendeformer som kollektivhus. Idag har vi sex kollektivhus i Stockholm: fyra i söderort, ett på Södermalm och ett i Hammarby sjöstad. Här bor de boende i egna lägenheter, men delar på gemensamma ytor.

Familjebostäder tar ett bostadssocialt ansvar genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter och lägenheter inom Stockholms stads projekt Bostad Först för att hjälpa människor i hemlöshet. Vi tillhandahåller också genomgångsbostäder till stockholmare som av ekonomiska eller sociala skäl har hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Under 2023 erbjöds 120 lägenheter.

Lägenhetsbestånd fördelat på byggnadsår



## Antal m2 boyta fördelat på byggnadsår



### Våra lokaler

Familjebostäder strävar efter ett varierat lokalutbud i våra fastigheter. Ambitionen är att hitta långsiktigt hållbara verksamheter där vi kan ge närservice till de boende, bidra till arbetstillfällen och en levande stadsdel. Vid årets slut hade Familjebostäder totalt 2 478 lokaler varav 1 005 kommersiella lokaler.

I dag rymmer våra kommersiella lokaler allt från butiker och kontor till verksamheter inom vård, omsorg och skola. Våra lokaler möjliggör också ett aktivt förenings- och kulturliv. Här finns en bredd av aktörer, som föreningar, bibliotek, kulturskolor, konstnärsateljéer, teatrar och restauranger.

Strategisk lokaluthyrning blir allt viktigare när köpbeteenden och konjunkturen förändras. Mer tid läggs på att hitta rätt hyresgäster till varje område och centrum. Rinkebystråket var under året uthyrt så när som på en lokal. En upprustning pågår av Basargatan för att öka trivsel och service.

Under året firades Årsta centrum 70 år med Familjebostäder som en samarbetspartner, en folkfest med fokus på Sveriges första förortscentrum lockade många Årstabor. Sommartorg med aktiviteter anordnades i Familjebostäders andra centrum, Gubbängen.

### Ökad trygghet i Rinkeby

På Rinkebystråket har Familjebostäder 26 lokaler. Ambitionen är att erbjuda en bred mix av hyresgäster med ett utbud som förväntas bidra till en ökad dagpublik och ökad trygghet i området. Under året gjordes flera underhållsinsatser för att öka tryggheten kring lokalerna, med fokus på rent och snyggt och ny belysning. Basargatan rustades upp och belysningen förbättrades.

### Tomma lokaler byggs om till bostäder

Vi ser regelbundet över tomställda lokaler för att se om de kan byggas om till bostäder eller LSS-boenden. Det ökar tryggheten i området och är ett effektivt sätt att använda ytan, samtidigt som det finns behov av fler bostäder. Att bygga om befintliga lokaler ger också mindre klimatutsläpp än att bygga helt nya bostäder. Under året byggdes tre tomställda lokaler

om till lägenheter, en i Tensta, en i Bandhagen och en i Farsta strand. Bolaget har tagit fram nya strategier för hur vi ska prioritera och genomföra kommande ombyggnationer i våra lokaler.

## LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING OCH DRIFT

Våra hus och lägenheter ska vara trivsamma att bo i både för de som hyr i dag och för de som flyttar in senare. Fastigheternas skick kontrolleras regelbundet utifrån en nollvision av fel i allmänna utrymmen. Vi ska hela tiden ligga steget före och det ska vara helt och rent, tryggt och snyggt. Vi planerar de underhållsåtgärder som behövs för att hålla en god lägenhetsstandard och efterleva myndighets- och miljökrav.

### Fastighetsunderhåll

Familjebostäder är en långsiktig fastighetsägare. En del av vårt uppdrag är att säkerställa att husen behåller värde och standard över tid. När vi underhåller våra fastigheter gör vi ofta flera åtgärder vid samma tillfälle. Det underlättar för våra hyresgäster och gör att vi kan förvalta fastigheten på ett mer effektivt sätt. De åtgärder vi gör ska också minska fastighetens klimatavtryck samtidigt som vi rustar husen för att hålla i många år framöver.

Under året förbättrade Familjebostäder sina rutiner för att prioritera och styra underhållsprojekt på ett effektivt sätt. Omkring 163 underhållsinsatser avslutades under året, en ökning med drygt 80 procent från föregående år.

Flera förbättringar gjordes i våra fastigheter. Tekniska installationer som ventilation och värme förbättrades för att bli mer energieffektiva och ge ett bättre inomhusklimat. Flera hissar totalrenoverades för att bli mer säkra och tillgängliga. Vi bytte även till energisnål LED-belysning för att driva fastigheterna mer hållbart och kostnadseffektivt.

För att öka tryggheten installerade vi trygghetspaket i förrådsutrymmen i åtta fastigheter och genomförde renoveringar för att förbättra säkerheten. Trygghetspaketet innebär bland annat att vi byter förrådsväggarna till väggar av stålplåt, installerar Aptus låssystem, målar väggar och golv ljusa, byter till närvarostyrd belysning och monterar dörrar med glasruta. Utvändiga uppgraderingar, som fasadarbeten och markarbeten, genomfördes för att skapa en säker och trivsam miljö för våra hyresgäster.

För att minska energianvändningen förbättrade vi värmesystemen i de fastigheter som behöver det mest, med nya termostater i trapphus och allmänna utrymmen. Det gör att vi kan justera temperaturen effektivt utan att påverka inomhusklimatet hos våra hyresgäster, vilket sparar energi och ger en jämnare värme inne.

När vi renoverar strävar vi efter att minimera störningar för våra hyresgäster. Vi planerar och genomför underhållsprojekten så att våra hyresgäster ska påverkas så lite som möjligt och kommunicerar löpande före, under och efter arbetet. Vi ger också instruktioner till entreprenörer för att säkerställa att arbeten utförs med hänsyn till hyresgästerna.

Våra hyresgäster kan själva styra över en del av det inre lägenhetsunderhållet enligt bolagets avtal med Hyresgästföreningen. Avtalet ger hyresgästerna rätt att själva få välja om de vill få målat, tapetserat eller nya vitvaror med bestämda tidsintervaller. Under 2023 tapetserades 4 025 rum, byttes 2 221 vitvaror, slipades 327 parkettgolv och 957 rum fick nya golv.

## Ombyggnation

Familjebostäder har ett ansvar att ta hand om våra fastigheter långsiktigt. Vi vill erbjuda våra nuvarande och kommande hyresgäster ett bra boende som möter kraven på standard, tillgänglighet och trygghet. Det gör vi genom framför allt planerade och avgränsade underhållsåtgärder. När flera av husets grundläggande funktioner har nått sin tekniska livslängd är det nödvändigt med en mer omfattande och varsam renovering. Vi har bland annat infört återbruksinventeringar som nytt arbetssätt. Inventeringarna gör det möjligt att bevara och återbruka exempelvis byggmaterial, snickerier och vitvaror i så stor utsträckning det går.

Familjebostäder utvecklar sitt arbete för att minska klimatpåverkan från underhålls- och ombyggnadsprojekt. Nya arbetssätt ska tas fram för att kraftigt minska klimatutsläppen när vi renoverar och bygger om, som exempelvis att bevara befintligt byggmaterial, återbruk och cirkulärt byggande. Stockholms stad ökar sitt fokus på varsam renovering för att styra mot en mer hållbar byggproduktion. I de ombyggnadsprojekt som pågår nu har hyresgästerna möjlighet att välja inredningsalternativ där så mycket som möjligt av interiören bevaras och återbrukas.

Våra hyresgästers inflytande över sitt boende är en viktig utgångspunkt när vi renoverar och bygger om. Hyresgästdialogen har förstärkts och samråden ska innebära ett reellt inflytande. För att stärka kontakten med våra hyresgäster och säkerställa deras boendeinflytande följer vi bolagets modell för samråd och hyresgästdialog inför större ombyggnationer.

### Planerad ombyggnation

Det finns planer för ombyggnation i flera fastigheter, där några än så länge är i ett tidigt planeringsskede. Under året startade renoveringen i kvarteret Våktaren 37 på Kungsholmen. Arbetet sker i två etapper och hyresgästerna kommer att kunna flytta tillbaka under 2024-2025. I kvarteret Draget 1 på Södermalm väntar vi på att Hyresnämnden ska godkänna renoveringsåtgärderna. I Tensta inleddes en boendedialog med hyresgästerna i fastigheterna Hämrings 1 och Krällinge 1 om planer för kommande upprustning i området. Husen på Krällinge 1 är i störst behov av upprustning och kommer därför att börja renoveras utvändigt under 2024.

| Stadsdel    | Fastighet   | Antal lägenheter | Planerad ombyggnadsstart |
|-------------|-------------|------------------|--------------------------|
| Gröndal     | Ratten 4    | 16               | 2025                     |
| Gröndal     | Ratten 2    | 24               | 2027                     |
| Kungsholmen | Våktaren 37 | 61               | 2023                     |
| Södermalm   | Draget 1    | 178              | 2026                     |
| Tensta      | Hämrings 1  | 152              | 2031                     |
| Tensta      | Krällinge 1 | 157              | 2028                     |
| Totalt      |             | 588              |                          |

|                                                                                                         | 2023  | 2022  | 2021  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Antal färdigställda lägenheter (st.)                                                                    | 351   | 392   | 706   |
| Antal påbörjade lägenheter (st.)                                                                        | 0     | 404   | 238   |
| Antal lägenheter i produktion (st.)*                                                                    | 495   | 873   | 1 152 |
| Investering i nyproduktion (mnkr)                                                                       | 1 022 | 1 143 | 1 229 |
| Investering i underhåll och ombyggnad (exkl. inre underhåll, tillval och resultatfört underhåll) (mnkr) | 422   | 534   | 343   |
| Resultatfört underhåll inkl. HLU och tillval (mnkr)                                                     | 114   | 127   | 111   |
| Totalt antal lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling (st.)                           | 2 075 | 1 826 | 2 062 |
| * Inkluderar pågående nyproduktionsprojekt med genomförandebeslut.                                      |       |       |       |

## En stabil ekonomi i en utmanande tid

En långsiktig stabil ekonomi är en förutsättning för en hållbar fastighetsportfölj och bra service till våra hyresgäster. Under året fortsatte drift- och finansieringskostnaden att öka, vilket medförde högre direktavkastningskrav och en följd av detta är lägre fastighetsvärden. En god finansiell ställning prioriteras för att se till våra hyresgästers behov på lång sikt.

Verksamheten bedrivs utifrån affärsmässiga principer enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag (2010:879). Bolagets ekonomiska värde genereras av hyresintäkter och värdet på våra fastigheter. Fastigheterna är en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. Genom utveckling av våra befintliga fastigheter, tillkommande driftnetto genom nyproduktion, en stark balansräkning och goda hyresgästrelationer skapas förutsättningar för att bygga och förvalta attraktiva hyresrätter och ge god service till våra hyresgäster.

### FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRING

En del av bolagets ekonomiska värde avser marknadsvärdet i fastighetsbeståndet. Fastigheterna värderas varje år genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetoden. Marknadsvärdet per 31 december 2023 uppgick till 47 133 mnkr (48 947) inklusive investeringar i pågående ny- och ombyggnation. I marknadsvärdet ingår även internt värderade byggrätter motsvarande 99 mnkr.

Den totala värdeminskningen för portföljen uppgick till 6,8 %. Årets lägre bedömda marknadsvärde förklaras med höjda direktavkastningskrav för både lokaler och bostäder. Direktavkastningskraven för bostäder höjdes i ytterområdena med cirka 30 punkter och i mera centrala områden är höjningen ungefär 20 punkter. Den orealiserade värdeförändringen minskade till 26 435 (29 130) mnkr. Investeringar i befintligt bestånd påverkade värdet med 0,9 (1,0) procent och motsvarande siffra för nyproduktion uppgick till 2,1 (2,2) procent. Genomsnittlig initial direktavkastning för hela beståndet uppgick till 3,3 (2,9) procent.

| Mnkr                           | Nyproduktion | Befintligt bestånd | Byggrätt | Totalt |
|--------------------------------|--------------|--------------------|----------|--------|
| Värde vid årets början         | 2 098        | 46 795             | 54       | 48 947 |
| Köp                            | 0            | 96                 | 99       | 195    |
| Försäljning                    | 0            | 0                  | -0       | 0      |
| Investeringar                  | 1 022        | 422                | 0        | 1 444  |
| Orealiserade värdeförändringar | -162         | -3 296             | 5        | -3 453 |
| Verkligt värde vid årets slut  | 2 958        | 44 017             | 158      | 47 133 |
| Värdeförändring                | -5,2 %       | -7,0 %             | 3,7 %    | -6,8 % |

## Förändring av fastighetsbeståndet

| Mnkr                               | 2023   | 2022   | 2021   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Verkligt värde vid årets början    | 48 947 | 51 148 | 44 747 |
| Köp                                | 195    | 0      | 0      |
| Försäljning                        | 0      | 0      | -333   |
| Investeringar i nyproduktion       | 1 022  | 1 143  | 1 229  |
| Investeringar i befintligt bestånd | 422    | 534    | 343    |
| Orealiserade värdeförändringar     | -3 453 | -3 878 | 5 162  |
| Verkligt värde vid årets slut      | 47 133 | 48 947 | 51 148 |

## AVKASTNING OCH EKONOMISK UTVECKLING

Bolagets mål är en effektiv förvaltning tillsammans med en god och långsiktigt hållbar totalavkastning i nivå med andra liknande fastighetsägare. Effektiviteten i vår fastighetsförvaltning mäts genom överskottsgraden, det vill säga driftöverskottet i förhållande till våra intäkter. Överskottsgraden uppgick till 46,2 (46,3) procent.

Verksamhetens och enskilda fastigheters ekonomiska utveckling följs upp varje år utifrån totalavkastning, det vill säga direktavkastning plus värdeförändring. Bolagets totalavkastning, uppgick 2023 till -4,4 (-5,6) procent till följd av lägre fastighetsvärden i beståndet. Avkastning på det totala kapitalet uppgick till 1,5 (1,9) procent. Nedgången förklaras av nedskrivningar på fastigheter.

|                      | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------|------|------|------|
| Direktavkastning (%) | 2,4  | 2,2  | 2,0  |
| Värdeförändring (%)  | -6,8 | -7,8 | 10,9 |
| Totalavkastning (%)  | -4,4 | -5,6 | 12,9 |

En god lönsamhet är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla vår förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd, producera nya bostäder och genomföra ombyggnationer. Den senaste tidens kostnadsutveckling förväntas påverka bolagets framtida lönsamhet negativt då det kommer bli utmanande att fullt ut kompensera för utvecklingen genom hyresjusteringar och kostnadsbesparingar. För att långsiktigt bibehålla lönsamheten krävs fokus på såväl hyresintäkter samt en kostnadseffektiv verksamhet.

Av bolagets redovisade resultat efter skatt om 78 mnkr föreslås en utdelning om 0 (0,6) mnkr i enlighet med Allbolagsstiftningen 3§. Det innebär att hela resultatet stannar i bolaget för att investeras i nya och befintliga bostäder.

## INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

Den övergripande ambitionen är att ha en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj. Lönsamma investeringar i nyproduktion, som skapar värdetillväxt, är en av förutsättningarna för att kunna möta det underhållsbehov som finns i det befintliga beståndet. Att utveckla fastighetsportföljen genom att investera i ny- och ombyggnation är i sig också en del av bolagets uppdrag och strategi för att bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm.

Investeringsvolymen är fortsatt hög och uppgår till 1 022 (1 143) mnkr i nyproduktionen och 422 (534) mnkr i ombyggnad samt underhåll. Investeringar i nyproduktion och ombyggnad sker till marknadsmässiga avkastningskrav. Familjebostäder investerar löpande i befintligt fastighetsbestånd för att bibehålla fastigheternas värde och för att tillgodose hyresgästernas

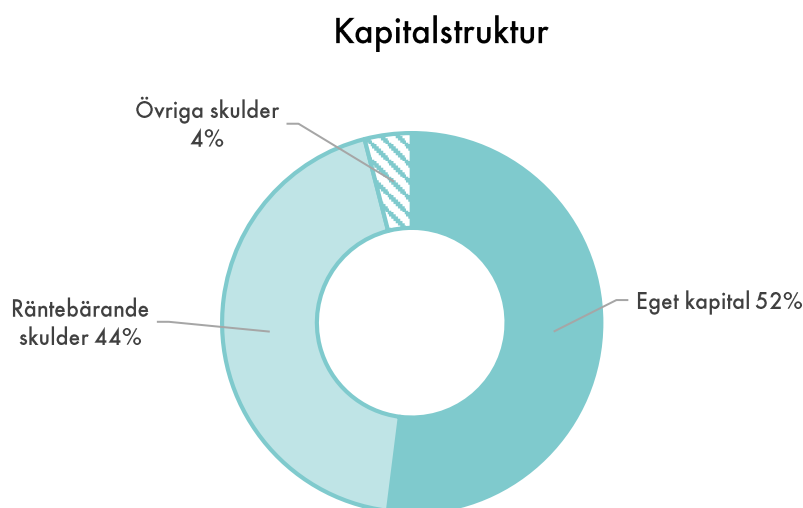
behov. När vi underhåller våra fastigheter prioriterar vi de insatser vi gör utifrån myndighetskrav, energibesparingsåtgärder och åtgärder som ökar tryggheten i våra bostadsområden. Investeringar i befintligt bestånd finansieras genom bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten. Högre finansieringskostnader innebär ett minskat kassaflöde och försvårar en hög investeringsvolym kommande år.

## FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

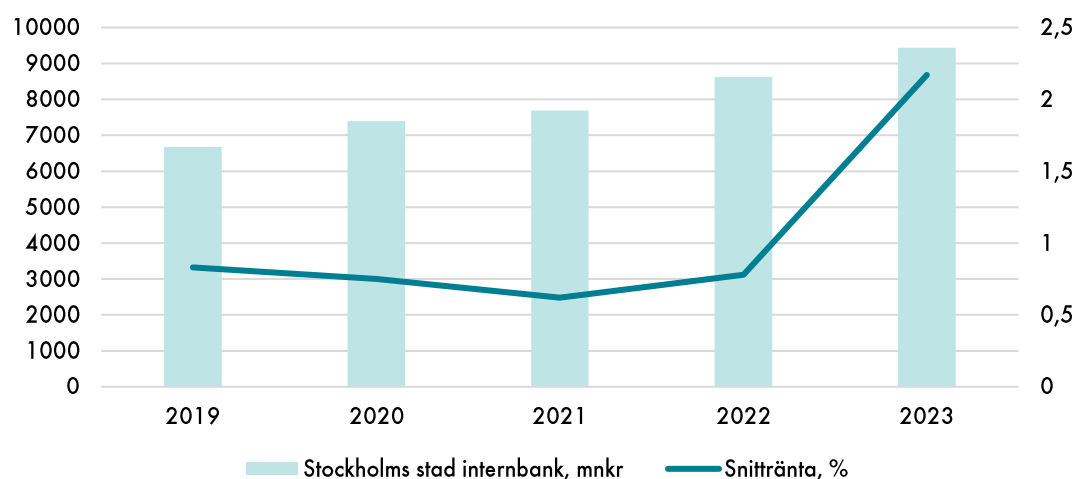
Under första kvartalet 2023 förvärvades två fastigheter i Årstaberg. Förvärvet skedde genom köp av bolag. Inga försäljningar skedde under året.

## FINANSIERING

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Bolaget ska uppfylla ägarnas förväntan på en god avkastning tillsammans med en finansiellt stabil verksamhet. Verksamheten finansieras med eget kapital och med trygg finansiering genom lån via Stockholms stads internbank. Bolagets finansieringskostnader ökade under 2023 till följd av stigande räntor. Familjebostäder har en god finansiell ställning och står på en stabil grund med justerad soliditet 66,9 (68,8) procent och 20,0 (17,6) procent belåningsgrad, vilket skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt. Rådande marknadsförutsättningar utmanar möjligheten till lönsamma och hållbara investeringar i nya bostäder.



## Lånevolym och genomsnittlig ränta



## HYRESUTVECKLING OCH DRIFTNETTOUTVECKLING

Hyresutvecklingen för bostäder förhandlas årligen centralt med Hyresgästföreningen. 2023 höjdes hyran i genomsnitt med 4,45 % från den 1 januari, vilket motsvarar en hyreshöjning på 445 kronor per månad för en medelstor lägenhet på 65 kvm.

Hyresförhandling avseende hyror 2024 påbörjades under hösten. En överenskommelse kunde inte nås och ärendet lämnades över till Hyresmarknadskommittén.

Driftskostnaderna uppgick till 1 021 mnkr (920). Ökningen avsåg främst ökade kostnader för taxebundna kostnader. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader, utvecklades positivt till följd av ökade hyresintäkter från nyproducerade lägenheter och uppgick till 1 133 (1 052) mnkr. Familjebostäders bostadsbestånd är fullt uthyrt.

|                                   | 2023   | 2022   | 2021   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|
| Årets resultat efter skatt (mnkr) | 78     | 251    | 573    |
| Direktavkastning (%)              | 2,4    | 2,2    | 2,0    |
| Avkastning på totalt kapital (%)  | 1,5    | 1,9    | 4,1    |
| Synlig soliditet (%)              | 52,2   | 54,2   | 56,1   |
| Justerad soliditet (%)            | 66,9   | 68,8   | 70,5   |
| Marknadsvärde (mnkr)              | 47 133 | 48 947 | 51 148 |
| Driftnetto (kr/m <sup>2</sup> )   | 747    | 706    | 679    |



Mål i Agenda 2030: 3 God hälsa och välbefinnande,  
10 Minskad ojämlikhet, 11 Hållbara städer och samhällen  
16 Fredliga och inkluderande samhällen.

Hållbarhetsfråga: Trygghet

Strategiskt målområde: Social hållbarhet och trygghet

## Tryggare bostadsområden – tryggare hem

Våra hyresgäster ska trivas och känna sig trygga där de bor. Familjebostäder satsar på att stärka tryggheten, framför allt i områden med stora sociala behov. Förbättringar i husen, brottsförebyggande arbete och sociala aktiviteter ger resultat. Trygghetsindex för alla våra bostadsområden ökar för femte året i rad.

### TRYGGHETSARBETE I VARDAGEN GÖR SKILLNAD

Stockholms stad arbetar för att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden i staden. Som fastighetsägare tar vi ett stort ansvar för att bidra till en positiv utveckling. Våra hyresgäster ska känna sig trygga där de bor, med sina grannar och i sina bostadsområden.

I våra prioriterade områden Rinkeby, Tensta, Farsta och Rågsved finns stora sociala utmaningar. Familjebostäder satsar därför särskilt på trygghetsskapande åtgärder. Vi finns på plats i vardagen, förbättrar belysning, byter till säkrare lås, inför trygghetspaket i källarutrymmen och ser till att utemiljöerna känns välkomnande. Kombinerat med sociala aktiviteter i samarbete med lokala aktörer ger arbetet resultat. Trygghetsindex i den årliga kundenkäten ökade även i år. I Rinkeby och Tensta ökade trygghetsindex med två procentenheter. I Söderort, som drabbades av flera våldsdåd under våren, sjönk våra hyresgästers upplevelse av trygghet med 3,5 procent.

### BROTTSFÖREBYGGANDE ARBETE

Familjebostäder arbetar förebyggande för att minska antalet brott och störningar och för att hyresgästerna ska känna sig trygga. I den dagliga förvaltningen ser vi över fastigheterna för att tidigt kunna upptäcka och åtgärda brister i den fysiska miljön. Att se till att lås och portar fungerar och att bara behöriga kan komma in i husen bidrar till en trygg miljö. Tillsyn och skötsel av gemensamma utrymmen prioriterades därför under året. Där behoven är störst kompletterade vi med ytterligare insatser, som bevakningskameror, intelligenta ljudstörare i trapphusen och väktarbevakning. Det genomfördes också trygghetsinventeringar av inom- och utomhusmiljöer, både internt och i samverkan med stadsdelarna och polisen.

Familjebostäder har ett avtal med ett bevakningsföretag, som bevakar hälften av bolagets förvaltningsområden runt om i Stockholm. Det sker som en extra trygghetsskapande åtgärd. Väktarna finns där våra hyresgäster rör sig på kvälls- och nattetid och kompletterar våra medarbetares närvaro dagtid.

### Utbildningsinsatser om hot och våld

Under året utbildades medarbetare i förvaltningsteamerna i hur vi kan agera mot våldsbejakande extremism. Det är en prioriterad fråga i Stockholms stad, som ställer krav på ökad kunskap, riktade åtgärder och en samordning inom Stockholms stad och mellan stadens

aktörer och mellan staden och andra berörda aktörer. Alla medarbetare går också en utbildning i att hantera konfliktfyllda eller hotfulla situationer för att bidra till en bättre och säkrare arbetsmiljö.

### **SATSNINGAR I JÄRVA ÖKADE TRYGGHETEN**

Sedan ett par år tillbaka satsar Familjebostäder på ett systematiskt arbete för att öka tryggheten i Järva. Arbetet har gett resultat, i den senaste hyresgästenkäten ökade den upplevda tryggheten hos våra hyresgäster i Rinkeby och Tensta med två procent.

#### **Tryggt i källare, förråd och trapphus**

Kraftsamlingen i Järva har stort fokus på förbättrat skalskydd och flera adresser i Rinkeby och Tensta har fått så kallade trygghetspaket med bland annat förstärkta ståldörrar med fönster, elektroniska lås, nymålade sektionerade källarutrymmen och rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen. I de fastigheter där vi rustat upp trapphus, källare och förrådsutrymmen har trygghetsindex ökat med närmare tio procent.

#### **Rent, snyggt och tryggt**

Rent och snyggt i miljörummen bidrar till både trivsel och trygghet för våra hyresgäster. Tre Stockholmsjobbare och en handledare har anställts som servicevärdar med fokus på rent och snyggt i miljöstugorna i Järva. Det har bland annat medfört minskade kostnader för sopsortering och synliga resultat för hyresgästerna. Utöver det har vi satt upp nya tydliga avfallssorteringsskyltar och besökt samtliga hyresgäster i Rinkeby för att öka kunskapen om att sortera rätt i miljöstugorna. Det har resulterat i bättre ordning och trevligare miljöstugor.

Sedan 2021 har 12 200 buskar och perenner planterats och 1 600 kvm kolamakadamrabatter har anlagts för att öka trygghet, trivsel och bekämpa skadedjur. Råttor har ersatts med blommande rabatter.

#### **Dialoger med hyresgäster för ökad delaktighet**

Under försommaren genomfördes fyra hyresgästdialoger i Tensta och Rinkeby, dels i samband med ett större stadsutvecklingsarbete i övre Tensta och dels för att höja svarsfrekvensen i den årliga hyresgästenkäten. Genom flera och återkommande dialoger vill Familjebostäder ge våra hyresgäster möjlighet att vara delaktiga i utvecklingen av sitt bostadsområde och öka genomförandetakten av de förändringar som efterfrågas av boende.

### **TRYGGHETSSATSNINGAR I SÖDERORT**

Under året drabbades hyresgäster i flera av våra områden av våldsdåd som explosioner och skjutningar både i och i närheten av våra fastigheter. I Farsta strand och Farsta centrum ordnade Familjebostäder två trygghetsträffar med våra hyresgäster, med anledning av de allvarliga händelser som skett i området. På plats fanns våra samarbetspartner i stadsdelen, medarbetare från Familjebostäder, polisen, trygghetsvärdar och andra lokala aktörer.

Ett gott samarbete med flera aktörer är en betydande del av Familjebostäders trygghetsarbete. Det handlar både om interna samarbeten och samarbeten via exempelvis fastighetsägarföreningarna i våra prioriterade områden, stadsdelsförvaltningar, Platssamverkan och lokala ideella föreningar.

#### **Trygghetsvärdar Farsta**

Familjebostäder samarbetar med Farsta stadsdelsförvaltning för ett tryggare Farsta. Trygghetsvärdar besöker centrum, torg och gator för att öka tryggheten för Farstaborna.

Skyddsvärnet har uppdraget som Trygghetsvårdar i Farsta sedan 2022. De är närvarande under kvällar och nätter på offentliga platser som parker, gator och torg men de besöker också Familjebostäders portar, trapphus, källare och miljöstugor på utvalda adresser. Samarbetet kompletterar arbetet som förvaltningsteamerna gör vardagar dagtid. Trygghetsvårdarna rapporterar om de ser trasig belysning, klotter och skadegörelse så att Familjebostäder eller stadsdelsförvaltningen kan åtgärda det.

### **Trygghetspris till Farsta Trygghetsforum**

Familjebostäder deltar i Farsta Trygghetsforum, tillsammans med ett stort antal aktörer från bland annat Stockholms stad, polisen, civilsamhället och näringslivet. Det startade ur ett behov av att samordna flera aktörers lägesbilder och trygghetsskapande arbete för att stärka tryggheten i Farsta. Med hjälp av ett digitalt kartverktyg skapar de gemensamt en tydlig bild av de viktigaste utmaningarna i trygghetsarbetet. Arbetet ledde till att Farsta Trygghetsforum fick ta emot Stockholm stads Trygghetspris 2023.

### **Trygghetsdag i Rågsved**

I september var Familjebostäder med och arrangerade den årliga Trygghetsdagen i Rågsved tillsammans med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, Rågsveds Fastighetsägare och Polisen. Trygghetsdagen syftar till att stärka tryggheten och gemenskapen i Rågsved. Årets teman var Platssamverkan Rågsved, trygg utemiljö, trygg i hemmet och trygg uppväxt. Familjebostäder berättade om trygghetsskapande och brottsförebyggande insatser i våra bostadsområden.

### **SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE**

Genom regelbundna kontroller ser vi till att brandskyddet fungerar i våra fastigheter. Alla våra bostäder förses med brandvarnare och brandfilt. När vi bygger nya bostäder eller renoverar har vi en rutin som ytterligare stärker brandskyddet i bostäder och lokaler som hyrs ut. Det är också viktigt att våra hyresgäster på ett säkert sätt kan utrymma från sina bostäder och lokaler om olyckan trots allt är framme.

Tillsammans med Storstockholms brandförsvär, Svenska bostäder och Stockholmshem ingår Familjebostäder i ett samarbete kring brandförebyggande information till våra hyresgäster, tillsyn i våra fastigheter och utbildning för vår egen personal. Under året hanterades omkring 30 brandskador i våra fastigheter, allt från mindre spisbränder till mer omfattande bränder i lägenheter. Det var samma nivå som åren innan.

### **GEMENSKAP MELLAN HUSEN**

Familjebostäder bygger och förvaltar hem där våra hyresgäster bor och lever i många år. Vi vill skapa goda förutsättningar att leva ett gott liv och bidra till gemenskap och trivsel, både i och mellan husen. Vi samarbetar också med flera lokala aktörer för att skapa trygga områden, framför allt i våra prioriterade områden.

Gårdarna ger möjlighet för grannar att mötas. Under året satsade vi på att förbättra utemiljöerna så att våra hyresgäster kan trivas och känna sig trygga. Vi planterade många nya träd och rabatter, bytte ut växter som bidrog till dålig sikt och skapade nya uteplatser för gemenskap. Fler hyresgäster fick möjlighet att odla i odlingslådor, lekplatser rustades upp med ny utrustning som lockar till lek och rörelse och belysningen på många gårdar förbättrades.

## TRYGGT OCH RÄTTVIST BOENDE

Bostadskön i Stockholm är lång och många behöver någonstans att bo. Därför är det viktigt att den som inte längre behöver sin lägenhet lämnar den till bostadskön. Att inte veta vilka som bor i trapphuset skapar dessutom otrygghet.

Familjebostäder förebygger och utreder oriktiga hyresförhållanden systematiskt genom att utreda och processföra oriktiga hyresförhållanden. Bolaget arbetar utifrån inkomna tips, indikationer från egna medarbetare och genom att kontrollera hela fastigheter. Under 2023 har vi haft ett särskilt fokus på felaktig bokföring för att kontrollera att den hyresgäst vi har ett avtal med faktiskt bor i lägenheten. Under året har det interna samarbetet inom Familjebostäder utvecklats genom täta dialoger och samtal mellan olika funktioner på bolaget. Vi vill att de medarbetare som befinner sig närmast hyresgästen ska agera tidigt och aktivt.

Nya arbetssätt, ökat internt samarbete och tydligare uppföljning gav resultat. Under 2023 friställdes 136 lägenheter till Bostadsförmedlingen. Det är en ökning med 18 procent jämfört med 2022.

För att skapa en trygg och trivsamt miljö för våra hyresgäster hjälper vi till att förebygga och hantera de konflikter eller störningar som kan uppstå. Det är ett arbete som sker dygnet runt tack vare Störningsjouren, som är en gemensam satsning tillsammans med övriga bostadsbolag i koncernen.

## GÅRDAR OCH KONST

### Mosaikkonst i Rågsvedsbor smyckar Ellevios nätstation

I Rågsved bjöds de boende in till mosaikverkstad för att med konst skapa en levande och trygg stadsdel. Det är ett samarbete mellan Platssamverkan Rågsved och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Syftet är att erbjuda en kreativ mötesplats där Rågsvedsbor träffas och skapar tillsammans. Under året var Ellevios nätstation på tur att prydas med mosaik. Barn, unga och vuxna i Rågsved skapade mosaikkonst med återvunnet porslin under ledning av Remakebolaget.

### Stadsodlingar som mötesplatser

Familjebostäder har flera stadsodlingsplatser med omkring 200 odlingslådor, de flesta i söderort. Odlingarna är populära och aktiva mötesplatser med bänkar, bord och ofta en grillplats. Hyresgästerna kan ta del av fruktträd och bärbuskar och varje plats har ett eller flera insektshotell.

## AKTIVITETER FÖR BARN OCH UNGDOMAR

### Feriejobbare

En fungerande arbetsmarknad och en hög sysselsättning är grunden för en socialt hållbar utveckling i staden. Familjebostäder tar ett aktivt ansvar för att bidra till arbetslivsintroduktion och sysselsättning för olika grupper. Bolaget har en hög ambition att erbjuda sysselsättning till ungdomar. Under sommarlovet erbjöd Familjebostäder 100 feriejobb på uppdrag av Stockholms stad. De flesta arbetade i något av bolagets förvaltningsområden medan andra fick uppgifter inom bolagets övriga enheter. En grupp gav en källargång i Bandhagen ett lyft med nymålade väggar, en annan grupp slipade och målade sittgrupper på en av innergårdarna i Älvsjö. I många av våra områden bytte ferieungdomarna ut skyltarna i våra miljöstugor. Under höst- och jullovet tog vi emot ytterligare 13 ungdomar.

Under höstlovet packade ungdomarna startpaket för matavfall i Rinkeby och målade ett trapphus på Säfflegatan i Farsta.

## SAMARBETSPARTNERS SOMMARLOVSAKTIVITETER

---

### Djurskötsel

Akalla 4H  
Riddersviks 4H

### Fotboll

Enskede IK  
Rågsveds IF  
IFK Stockholm  
Spårvägen FF Skarpnäck  
Samban FF

### Simning

SK Neptun  
Spårvägen Simförening

### Friidrott

Spårvägen Friidrott  
Hässelby Friidrott  
Hammarby Friidrott  
Bromma IF Friidrottsskola

### Basket

Akropol

### Boxning

Boxningsklubb Rågsved

### Konst och kreativt skapande

Scenkompaniet  
Tensta Konsthall  
Cirkus Cirkör

### Idrottsläger

Farsta Sport Camp  
Kista Sport Camp

## SAMARBETSPARTNERS SOCIAL HÅLLBARHET

---

### Akropol Basket

Boxningsklubb Rågsved  
Cykelfrämjandet  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning  
Farsta stadsdelsförvaltning  
Fastighetsägare i Järva  
Hässelby-Vällingby  
Fastighetsägare

### Lokala hyresgästföreningar

Kista Sports Club  
Musketörerna i Rågsved  
Nya Rågsveds Folkets Hus  
Järva stadsdelsförvaltning  
Rinkeby Run  
Rågsveds Fastighetsägare  
Rågsveds IF

### Som United

Stiftelsen Läxhjälp  
Stiftelsen Tensta Konsthall  
The Global Village  
Svenska med Baby  
Unga Örnar

## Lovaktiviteter för barn och ungdomar

Drygt 2 000 barn och ungdomar deltog totalt i årets sommarlovsaktiviteter, som arrangerades i samarbete mellan Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem. Aktiviteterna är ett sätt att bidra till en meningsfull fritid och roliga aktiviteter under loven. De genomfördes i samarbete med det lokala föreningslivet. I år erbjöds över 20 olika aktiviteter runt om i Stockholm. Allt från boxning, fotboll, basket, friidrott och simning, till mer kreativa aktiviteter som cirkusskola, odlingskollo, teater, konstkurs, digitalt skapande och djurläger. Sommaraktiviteterna är kraftigt rabatterade eller helt gratis för de barn och unga som vill delta.

Familjebostäder stödjer föreningar som vill arrangera extra aktiviteter under övriga lov under året. Under höstlovet erbjöd Rågsveds IF en fotbollsturnering och Girl Zone – en aktivitetsdag för tjejer. Rågsveds boxningsklubb hade extra öppet under lovet och bjöd på föreläsningar om hur våld kan förebyggas. Alla deltagare fick också testa på olika övningar i brandskydd.

|                                              | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------------|------|------|------|
| Trygghetsindex                               | 80,4 | 79,9 | 79,8 |
| Attraktivitet*                               | 84,4 | 85,3 | 86,5 |
| Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter ** | 626  | 706  | 644  |
| Varav flickor                                | 293  | 366  | i.u  |
| Varav pojkar                                 | 336  | 340  | i.u  |
| Antal ferieungdomar som arbetat hos oss      | 113  | 103  | 111  |

\* Hur väl våra hyresgäster trivs i sina bostadsområden och om de kan rekommendera andra att bo där.

\*\* Inkluderar de barn och unga som bor hos Familjebostäder.

## Systematiskt arbete mot fusk

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt hög och det är viktigt att våra hyresrätter förmedlas till stockholmarna på ett rättvist sätt. Våra policyer, riktlinjer och vår uppförandekod tydliggör våra krav och förväntningar på egna medarbetare och samarbetspartners.

### SOCIALT ANSVAR OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Våra arbetsplatser ska präglas av bra arbetsmiljö och följa arbetsrätten. Vi strävar efter att minimera fusk och korruption. Vi följer högt ställda miljökrav och ökar takten i klimatomställningen. Affärsplanen med de fyra målområdena: stadsutveckling och förvaltningskvalitet, social hållbarhet och trygghet, klimat och miljö samt ledarskap och medarbetarskap vägleder bolaget i det arbetet.

Utifrån lagstiftning och regelverk har vi tagit fram ett antal policies och riktlinjer för att konkretisera bolagets förväntningar på varje medarbetare gällande uppförande, antikorruption och representation. I uppförandekoden för leverantörer tydliggörs våra krav på samarbetspartners och leverantörer.

I introduktionsutbildningen för nyanställda får varje medarbetare en genomgång av våra viktigaste styrdokument. Det finns också ett antal obligatoriska utbildningar inom områden som informationssäkerhet, dataskydd samt trygghet och säkerhet.

Ett tryggt hem är ett grundläggande behov och en grundpelare bland de mänskliga rättigheterna. Familjebostäder har en viktig roll för att bidra till en bostadsmarknad i Stockholm där alla ska kunna bo bra. En ansvarsfull uthyrning genom Bostadsförmedlingen, med tydliga, transparenta och rimliga krav på blivande hyresgäster, bidrar till en mer rättvis bostadsmarknad i Stockholm.

Vi ställer krav i upphandlingar och arbetar för att motverka fusk på byggarbetsplatser genom vårt medlemskap i Rättvist byggande.

### EN KORREKT OCH RÄTTVIS UTHYRNING

Ingen ska diskrimineras i sin kontakt med oss och våra bostäder ska fördelas rättvist. Vi motverkar svartkontrakt och olaga andrahandsuthyrning genom det systematiska arbete som bedrivs i bosociala gruppen. 2023 friställde vi totalt 136 lägenheter tack vara utredningar av olaga andrahand.

Familjebostäders hyresrätter förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bostäderna förmedlas efter kötid genom ett transparent och rättvist system. Utöver det behöver hyresgästen uppfylla ett antal kriterier för att kunna teckna ett hyreskontrakt. Kriterierna är bland annat till för att säkerställa att hyresgästen har rätt till en hyresrätt och att personen har råd att betala hyran.

För att vara säker på att alla kontroller har genomförts i uthyrningsprocessen är det alltid två uthyrare som granskar, där den ena intygar att rutinerna följts. Bostadsenheten arbetar aktivt med att se över och utveckla sina arbetssätt för att upprätthålla såväl en hög kvalitet som en säker uthyrningsprocess.

## SÄRSKILD UPPFÖLJNING AV LÄGENHETSBYTEN

Lägenhetsbyten är ett känt riskområde. Det behövs väl fungerande rutiner för att upptäcka felaktiga byten. Under året har det genomförts en fördjupad granskning av genomförda och godkända byten under en utvald period. Resultatet visar att dokumentation och rutiner kan utvecklas för att öka den interna kontrollen ytterligare. Mot bakgrund av granskningen har den aktuella enheten tagit fram en åtgärdsplan som sträcker sig till 2024.

## RÄTTVIST BYGGANDE

Familjebostäder är verksam i en bransch med stora projekt och långa värdekedjor där stockholmarna är slutkund. Det finns risk för mutor och korruption i värdekedjan och byggbranschen är en utsatt marknad. Familjebostäder är medgrundare till initiativet Rättvist byggande som syftar till att minska risken för att människor ska utnyttjas och att oärliga företag ska tjäna pengar på felaktiga grunder.

Rättvist byggande är ett proaktivt och strukturerat arbetssätt för att motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Det innebär att det ställs krav vid upphandling, att det genomförs kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer samt att det sker oannonserade arbetsplatskontroller med uppföljning och avvikelsehantering vid kontraktsbrott och lagbrott. Utöver det får våra medarbetare stöd i form av utbildning.

Rättvist byggande är ett föreningssamarbete mellan fastighetsbolag i Stockholms stad, ett flertal tillsynsmyndigheter och branschorganisationer: Familjebostäder, Micasa, SISAB (Skolfastigheter i Stockholm), Stockholmshem och Svenska Bostäder samt Ekobrottsmyndigheten, gränspolisen, Skatteverket, Arbetsmiljöverket, Stockholms Byggmästareförening och Fair Play Bygg. Sedan förra året är branschorganisationen Byggherrarna huvudman.

Familjebostäder är med i Rättvist byggande sedan 2017. Rättvist byggande är en modell där byggherrar genom samverkan skyddar varandra från risker kopplat till kriminalitet och arbetsrättsliga brister i byggprojekt. Modellen består i grunden av fyra delar: föranmälan av underentreprenörer (UE), arbetsplatskontroller, kommunikation samt uppdaterade krav och avtalsvillkor.

Under 2023 genomfördes totalt åtta arbetsplatskontroller på Familjebostäders byggarbetsplatser. Kontrollerna resulterade i följande avvikelser:

|                                                                                                                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Andel oanmälda underentreprenörer                                                                                                                                                 | 21,6 % |
| Andel av totala antalet kontrollerade företag på arbetsplatser som inte varit föranmälda och registrerade hos Rättvist byggande.                                                  |        |
| Andel avvikelse ID06                                                                                                                                                              | 1,3 %  |
| Andel av totala antalet kontrollerade personer som saknat giltigt ID06-kort vid arbetsplatskontroller.                                                                            |        |
| Andel avvikelse ID-handling                                                                                                                                                       | 5,2 %  |
| Andel av totala antalet kontrollerade personer som saknat giltig ID-handling vid arbetsplatskontroller.                                                                           |        |
| Andel avvikelse tillstånd (Rätt att arbeta i Sverige)                                                                                                                             | 0,4 %  |
| Andel av totala antalet kontrollerade personer som inte kunnat styrka sin rätt att arbeta i Sverige eller som verifierats inte har rätt att arbeta i Sverige av Migrationsverket. |        |
| Andel brister inhägnad                                                                                                                                                            | 62,5%  |
| Andel av byggarbetsplatser som har någon form av brist i inhägnaden.                                                                                                              |        |

Varje byggarbetsplatskontroll sammanfattas i en rapport som skickas till ansvarig på Familjebostäder. Av rapporten framgår hur många företag samt personer som kontrollerats samt åtgärder kopplat till respektive avvikelse.

## HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Familjebostäder köper varje år produkter och tjänster för drygt 2,6 miljarder och hållbarhet är en viktig del i vår inköpsprocess. Den kategoristyrda inköpsprocessen som bolaget följer, skapar goda förutsättningar för hållbara inköp och effektiva avtalsuppföljningar som utgår från ett nära samarbete mellan bolagets avdelningar och enheter.

Alla som företräder våra leverantörer, såväl medarbetare som entreprenörer, är med och påverkar hur vårt bolag uppfattas. För att säkerställa ett förtroendefullt och enhetligt bemötande har bolaget tagit fram riktlinjer för uppträdande hos kund, som ska följas av samtliga entreprenörer. Får vi kännedom om ett dåligt uppförande agerar vi omgående.

I upphandlingarna ställer bolaget krav för att minska negativa effekter på miljö och social hållbarhet. Det ställs exempelvis krav på ett aktivt miljöarbete i enlighet med ISO 14001:2015 eller motsvarande genom byggvarubedömningen, på socialt ansvarstagande som att leverantören ska erbjuda goda arbets- och anställningsvillkor fria från diskriminering samt tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar. Det sistnämnda sker i samverkan med Arbetsmarknadsförvaltningen. Upphandlingar sker enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

## REGELBUNDEN BEVAKNING AV LEVERANTÖRER

Familjebostäder är en stor inköpare av varor och tjänster, främst inom byggentreprenad, drift och underhåll. Bolaget gör regelbundet seriositetskontroller och är även anslutet till en automatiserad bevakningstjänst där våra aktiva leverantörer kontrolleras regelbundet mot bland annat Skatteverket, Bolagsverket och Svensk Handel. Avvikelser flaggas upp internt och hanteras löpande vid behov.

## ANTI-KORRUPTION OCH VISSSELBLÅSNING

Familjebostäder har etablerade arbetssätt för att minska risken för fusk och oegentligheter. De största riskerna kopplat till korruption är mottagande av otillbörlig förmån (att ta emot muta). Det kan uppstå i situationer med såväl hyresgäster som leverantörer. Risken för tagande av muta lyfts fram som en önskad händelse i bolagets väsentlighets- och riskanalys.

Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation har förtydligats i bolagets riktlinjer för intern och extern representation och finns på intranätet. Bolagets chefer uppdateras årligen om gällande regler i samband med ledarforum. Inga gåvor tas emot av leverantörer, vilket kommuniceras via en hälsning inför julen – både externt till alla leverantörer och internt till alla medarbetare.

Stockholms stad införde en visselblåsarfunktion som är gemensam för stadens förvaltningar och bolag. Genom funktionen kan anställda på bolaget rapportera missförhållanden och oegentligheter inom bolaget. Det kom inte in några anmälningar mot Familjebostäder under året.

## KONTROLL AV LEVERANTÖRER

Familjebostäder har under hösten genomfört den årliga leverantörsuppföljningen där vi bland annat undersöker hur ändamålsenliga våra avtal är, hur bra vi är som beställare och samarbetspartner.

Omkring 30 procent av våra avtalsleverantörer svarade på frågor om exempelvis beställningar, leverans- och avtalsvillkor. Resultatet visar att 81 procent av leverantörerna som svarat bedömer kvaliteten på beställningar från oss som bra eller mycket bra, 88 procent uppfattar vår tillgänglighet och kommunikation under pågående leverans som bra eller mycket bra. 76 procent anger att avtalets utformning är väl fungerande. Resultatet från uppföljningen diskuteras med avtalsansvariga på bolaget som i sin tur ska ha en dialog direkt med leverantörerna. Utöver den riktade uppföljningen av avtal och krav följer bolaget årligen upp ställda miljökrav.

Bolaget har en automatiserad funktion där fakturor över 500 000 kronor kontrolleras för att säkerställa att summan är korrekt innan fakturan betalas. Fakturor med kostnader som är svåra att bedöma om de är avdragsgilla kontrolleras på samma sätt. Exempelvis representation, medlemsavgifter, konferenser och liknande. Dessa fakturor granskas manuellt för att säkra att regelverk och lagstiftning efterlevs.

Samtliga betalningar passerar dessutom en automatiserad bevakningstjänst som kontrollerar att leverantören sköter sig och sina åtaganden och för att förhindra felaktiga betalningar, dubbelbetalningar och blufffakturer. Under året har vi adderat våra lokalhyresgäster till bevakningstjänsten i syfte att tidigt få en signal om lokalhyresgästen har hamnat i en svår ekonomisk situation.

## ETT JÄMSTÄLLT BOLAG UTAN DISKRIMINERING

Familjebostäder har ett aktivt arbete för jämställdhet, icke-diskriminering och mångfald. Genom systematiska riskbedömningar arbetar vi förebyggande och får en helhetsbild över bolagets arbetsmiljörisiker och vilka åtgärder som behövs.

Vi ska motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen, i kontakten med våra kunder och i samarbeten med externa aktörer. I den årliga hyresgästenkäten ställer vi frågor om upplevd diskriminering. Av dem som besvarade frågan i årets enkät uppgav drygt 84 procent att de inte upplevt sig diskriminerade i kontakt med Familjebostäder. Fyra procent upplevde att de hade diskriminerats medan resterande svarade vet ej. Svaren på årets enkät skiljer sig inte märkbart från tidigare år. Vi ser på de kommentarer som hyresgästerna lämnat till oss att diskriminering tolkas på olika sätt. Vårt mål är alltid att ingen ska uppleva sig diskriminerad i kontakten med oss.

Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling beskriver hur anmälan och hantering av avvikelser på arbetsplatsen ska hanteras. Riktlinjerna finns tillgängliga för alla medarbetare på intranätet. Bolagets arbetsmiljöansvarige är därtill kontinuerligt ute och pratar med medarbetare och chefer.

Företagskulturen är en viktig del i att få medarbetare att våga lyfta utmaningar och utsatthet. Vi eftersträvar en kultur där medarbetarna känner sig trygga att berätta om agerande som strider mot vår värdegrund. I årets medarbetarenkät frågade vi efter medarbetarnas upplevelser och kunskap om lika rättigheter och möjligheter. Resultatet visar att 92 procent av alla medarbetare vet var de ska vända sig om de utsatts för någon form av kränkande

särbehandling, sexuella trakasserier eller repressalier. Resultatet ökade med sex procentenheter jämfört med föregående år.

| RISKOMRÅDE            | RISKBESKRIVNING                                                           | RISKHANTERING                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sociala förhållanden  | Uthyrning av lägenheter<br>Oriktiga hyresförhållanden                     | Rutiner och kontroll av att dessa följts innan nytt avtal tecknas. Rutiner och kontroller vid lägenhetsbyten. Registerkontroll och hembesök vid misstanke om olovlig andrahandsuthyrning.                                                  |
| Mänskliga rättigheter | Arbetsförhållanden hos leverantörer (svart arbetskraft)<br>Diskriminering | Vi är medlemmar i Rättvist byggande som arbetar för att motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Bolaget har ett värdegrundsarbete och rutiner för att undvika diskriminering.                                     |
| Antikorruption        | Mottagande av muta och jävssituationer<br>Bluffakturor                    | Interna riktlinjer som tydliggör hur vi ska agera i olika situationer. Vi säger nej till alla typer av gåvor. Information till leverantörer om att vi inte tar emot gåvor. Automatisk attestfunktion och extrakontroller på utvalda konton |

|                                                                                          | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Andel medarbetare utbildade i anti-korruption (%)                                        | 100  | 100  | 100  |
| Andel kontrollerade kontrakt vid bostadsuthyrning (%)                                    | 5*   | i.u  | 5    |
| Påbörjade utredningar av olaga andrahand (st.)                                           | 324  | 239  | 242  |
| Avslutade utredningar av olaga andrahand (st.)                                           | 375  | 259  | 84   |
| Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (st.)                 | 136  | 115  | 82   |
| Uppsagda avtal avseende oriktiga hyresförhållanden som hänskjuts till hyresnämnden (st.) | 22   | 47   | 39   |
| Total inköpsvolym (mdkr)                                                                 | 2,6  | 2,75 | 2,59 |

\* Under 2023 ersattes denna kontroll av en fördjupad kontroll av godkända lägenhetsbyten.

# Hälsosamma hem och klimatsmart vardag

Våra hyresgäster tillbringar mycket tid i sina hem och det är viktigt att de mår bra hemma. Som hyresvärd tar vi ansvar för en hälsosam inomhusmiljö, att det finns trivsamma utomhusmiljöer och möjlighet att göra klimatsmarta val i vardagen.

## SUND INOMHUSMILJÖ

En sund inomhusmiljö är viktig för människors hälsa och välmående. Familjebostäder gör regelbundna kontroller för att se till att våra hyresgäster har en god luftkvalitet, att deras hem är fria från gifter och att temperaturer och ljud håller sig inom tillåtna gränser.

Vi undersöker löpande hur hyresgäster som flyttat in i nyproducerade och ombyggda hem upplever temperatur, buller, dagsljus och luftkvalitet hemma. När en fastighet varit i drift i mer än två år genomförs en enkätundersökning bland hyresgästerna. Under 2023 tillfrågades hyresgästerna i nybyggda fastigheterna Algoritmen 1 och Filmen 2 samt ombyggda fastigheterna Björken 18 och Limkakan 4 hur de upplever sin inomhusmiljö. De flesta var positiva till inomhusmiljön, men ville förbättra temperaturen i lägenheten under sommaren och vintern. Bolaget följer regelbundet upp temperaturen i våra bostäder med temperaturloggar för att få jämn temperatur.

## Vi mäter radonhalten i lägenheterna

Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens mätmetod för radonmätning. Radonhalten mäts i alla lägenheter med direkt markkontakt och 20 procent av övriga lägenheter i en byggnad. Vart tionde år mäts alla fastigheter om för att följa upp resultatet. Om radonhalterna är över 200 Bq/m<sup>3</sup> luft i årsmedelvärde kommer det att åtgärdas enligt bolagets program för radonåtgärder. Drygt 500 lägenheter mättes under mätsäsongen 2022–2023. Idag har 91 procent av bolagets fastigheter godkända radonvärden.

## VI BYGGER GIFTFRITT

Vi ska erbjuda våra hyresgäster ett hälsosamt och giftfritt boende. De byggmaterial vi använder ska vara miljöbedömda och godkända enligt Byggvarubedömningen. Det är krav vi ställer i alla upphandlingar och ramavtal. Ansvaret för miljöbedömningarna ligger på tillverkningsföretaget.

Vi utvärderade resultatet i fyra nybyggnadsprojekt under året. Målet var att 97 procent av de byggvaror som användes skulle vara godkända enligt Byggvarubedömningen. Resultatet blev 94,1 procent. I ett projekt krävdes materialval med kort varsel och materialen hann inte kontrolleras, det ledde till ett lägre resultat.

## HÅLLBAR LIVSSTIL

Våra hyresgäster ska ha möjlighet att göra hållbara val i vardagen. Vi ska göra det lätt att göra rätt. Det gör vi genom källsortering och matavfallsinsamling, att bygga nya bostäder nära kommunikationer eller erbjuda möjlighet att använda bil- eller cykelpooler.

## Engagera för utsortering matavfall

Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att minska sin klimatpåverkan, till exempel genom att sortera matavfall. Från 2023 ska alla som bor i ett hus med matavfallsinsamling sortera ut sitt matavfall. De senaste åren har Familjebostäder infört matavfallsinsamling överallt där det är möjligt. Vi har undersökt vilka områden som återstår och vilka praktiska lösningar som behövs för behållare och hämtning av matavfallet. Nu kan 85 procent av våra hyresgäster sortera matavfall. När stadens nya sorteringsanläggning i Högdalen är på plats kan vi erbjuda matavfallsinsamling till alla hyresgäster.

## Vi skyltar om i miljörummen

Under året byttes alla skyltar i miljöstugor, miljörum och grovsoprum. Nya tydliga skyltar togs fram för att hjälpa våra hyresgäster att sortera rätt. I Rinkeby gjordes en större satsning på att öka kunskapen om sopsortering hos våra hyresgäster. Vi knackade på hos hyresgäster och samtalade om sortering i miljöstugorna, delade ut återvinningskassar till över 1 000 hyresgäster, renoverade en miljöstuga och ordnade en hyresgästräff på temat återvinning.

I Rågsved, Tensta och Rinkeby återvinner vi mindre avfall än i andra områden. Under sommaren gjordes en enkätundersökning bland hyresgästerna i dessa områden för att få större förståelse för hyresgästernas utmaningar och hur situationen kan förbättras.

## BO ENKELT UTAN BIL

Familjebostäder vill erbjuda våra hyresgäster bra möjligheter att resa klimatsmart inom staden och ta emot leveranser hemma. Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att bo utan egen bil. I våra nyproducerade hus planeras sedan 2020 alltid för mobilitetstjänster.

## Bilpooler

Under 2023 har Familjebostäder utökat med tre nya elbilpooler. Idag har Familjebostäder bilpooler i Farsta strand, Farsta centrum, Drevvikshöjden, Rågsved, Årsta, Bandhagen, Hagastaden och Älvsjö.

## Cykelservice och cykelpooler

För att få fler att välja cykel erbjuder vi bra möjligheter att ha cykel i anslutning till våra nybyggda hus. Förutom tillgänglig och säker cykelparkering har vi i flera hus installerat servicestationer där hyresgästerna kan pumpa, laga, tvätta och underhålla sina cyklar. Vi testar olika typer av stationer, både utomhus och inomhus. Under 2023 utökade Familjebostäder med fyra nya elcykelpooler.

## Hållbara leveranser

Familjebostäder deltog i ett pilotprojekt kring hållbara hemleveranser tillsammans med Svenska bostäder och Stockholms hem under 2022. Genom att ställa ut leveransboxar i flera bostadsområden i Farsta och Farsta Strand vill vi bidra till att minska behovet av egen bil och förenkla våra hyresgästers vardag genom gångavstånd till hämtning av paket som köpts via e-handel. Lösningarna ska utvärderas för att bedöma om det är en hållbar och efterfrågad tjänst som vi ska erbjuda våra hyresgäster.

Utfallet av pilotprojektet är positivt. Utvärderingen 2023 visar att detta är en komponent som kan förenkla våra hyresgästers vardag och underlätta mottagandet av hemleveranser för den som inte har egen bil. Den stora vinningen för hyresgästerna är främst att bekvämt och tryggt kunna ta emot paket utan att behöva vara hemma och kunna hämta i närområdet när det passar.

## Vi planerar för laddplatser på våra parkeringar

Familjebostäder har fått i uppdrag av Stockholms stad att bygga ut laddinfrastrukturen i vårt parkeringsbestånd. Vi är en del i en gemensam satsning för att göra Stockholms luft renare och staden fossilfri till 2030. Satsningen har potential att minska utsläppen från hyresgästernas resor. Beslutet innebär en hög utbyggnadstakt kommande år.

## BIOLOGISK MÅNGFALD

Familjebostäder bidrar till biologisk mångfald i staden. På våra gårdar och andra gröna ytor skapar träd, buskar och växter en variationsrik miljö för fåglar, insekter och andra djur. Bolaget arbetar efter Stockholms stads handlingsplan för biologisk mångfald. Vi arbetar bland annat med att stärka den biologiska mångfalden med att spara fällda träd och ha dem kvar tex i blomsterängarna med kolmakadam och sandhögar. Boplatser utformas med sandhögar och högstubbar. Vi gör certifierade kolsänkor i våra rabatter i större utsträckning idag än tidigare. Och arbetet med att ordna ängsytor har ökat genom att ändra exempelvis bruksgräsmattor till ängsyta.

I Rinkeby har Familjebostäder sedan september 2022 planterat ungefär 9 000 buskar och perenner. Målet har varit att skapa lågväxande planteringar, inga växter ska bli mer än en meter högt för undvika siktpöbel och otrygga miljöer. Målet är även att det ska blomma hela sommarhalvåret och det ska även finnas växter som attraherar pollinerande insekter. Det finns också ett inslag av vintergröna växter. Det ska finnas skönhetsvärden i planteringarna året om. Samtidigt har vi planterat ungefär 8 000 lökväxter.

Jorden har bytts ut i många rabatter och ersatts med biokolmakadam, ett odlingssubstrat där råttor inte kan bygga bo. Hål vid fasader och under trappor har tätats där råttor tidigare hade etablerat boplatser.

## GRÖNA YTOR NÄR VI BYGGER NYTT

När vi bygger nya stadsdelar och bostäder planerar vi även för grönska i ett tidigt skede. Stockholms stad ställer krav på att det ska finnas en viss mängd gröna ytor i samband med markanvisningar på stadens mark. Med beräkningsverktyget grönytefaktor för kvartersmark kan vi beräkna hur mycket träd och planteringar som ska finnas i ett område för att bidra till en bra biologisk mångfald. Fokus vid vår projektering är att låta så mycket naturmark som möjligt vara kvar, även döda träd som är bra för den biologiska mångfalden. Om det vid produktion av nytt hus gör så att träd ändå dör eller faller, ska de användas som liggande träd för insekter.

|                                                         | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------------------------|------|------|------|
| Andel fastigheter som klarar radonkravet (%)            | 91   | 90   | 90   |
| Andel godkända Obligatorisk ventilationskontroll (%)    | 82   | 81   | 77   |
| Nöjdhet i inomhusmiljöenkät (%)                         | 74   | i.u  | 73   |
| Andel hushåll med tillgång till matavfallsinsamling (%) | 85   | 82   | 77   |



Mål i Agenda 2030: 7 Hållbar energi för alla,  
13 Bekämpa klimatförändringarna  
Hållbarhetsfråga: Minskad klimat- och miljöpåverkan  
Strategiskt målområde: Klimat och miljö

## Minskad klimatpåverkan genom smartare användning av energi och material

Kraven på att minska vår klimatpåverkan ökar. Nya arbetssätt införs för att använda mindre energi, minska utsläppen när vi bygger nytt och renoverar och öka andelen förnybara energikällor. Ett nytt mål antogs under 2023 för att halvera klimatutsläppen till 2030.

Familjebostäders mest betydande miljöfrågor är att minska vår klimatpåverkan, vår resursanvändning, användning av kemikalier och mängden byggavfall. För att minska vår miljöpåverkan arbetar vi enligt ISO 14001 och är certifierade sedan 1998. Certifieringen följs upp varje år i en extern miljörevision och 2023 års miljörevision visade på ett väl fungerande miljöarbete. Bolagets miljöarbete styrs bland annat av nationella miljömål, Stockholm stads miljöprogram och bolagets egen miljö- och energipolicy och energi- och klimatstrategi.

### SÅ NÅR VI KLIMATMÅLET

Från 2020-2023 ska vi minska våra klimatpåverkande utsläpp med 10 procent. Dagens klimatmål baseras på den mängd bränsle vi använder för att sköta driften av våra fastigheter och fordon samt den solen som vi producerar. Under 2023 uppnåddes bolagets klimatmål om max 17 000 ton CO<sub>2</sub>e, en minskning med tre procent jämfört med 2022. Vi har under året tagit fram ett nytt, mer omfattande klimatmål - att halvera våra utsläpp från 2024-2030. Det nya klimatmålet innebär att även utsläppen från våra byggprojekt ingår i klimatmålet och ska halveras. Det ställer krav på att minska resursanvändningen när vi bygger nytt och renoverar, ökar mängden återbruk och ställer rätt krav i upphandlingar.

### MINSKA ENERGIANVÄNDNINGEN

De senaste åren har vi gjort många åtgärder för att dra ner på mängden energi vi använder i våra fastigheter. Att se till att värme- och ventilationssystem fungerar optimalt har varit en av de viktigaste insatserna. Energianvändningen har minskat med 10 procent sedan 2018, mycket tack vare en aktiv driftoptimering av våra fastigheter.

Det pågår ett utvecklingsarbete för att kunna återanvända energi på ett effektivt sätt i våra fastigheter. Att lagra värme och el, återvinna energi från spillvatten, optimera ventilation och förbättra byggnadsskalet är åtgärder som kan ge ett positivt resultat. För att minska behovet av inköpt energi undersöker vi även möjligheten att lagra solenergi och balansera eleffektuttaget i våra fastigheter.

Sedan 2018 har vi byggt 28 nya fastigheter med totalt 64 byggnader. De har en maximal energianvändning om 55 kWh/m<sup>2</sup>. Kravet överträffas i 20 procent av fastigheterna och uppfylls i huvuddelen. För de fastigheter som avviker pågår ett arbete med felsökning och driftoptimering.

## Öka egenproducerad energi

Utöver de satsningar bolaget gör för att klara utsläppsmålet utreddes hur vår egenproducerade förnybara elproduktion kan utökas. Vi genomförde en vindkraftsutredning för att kunna nå våra klimatmål. Utredningen visar att elavtal med nyetablerad vindkraft är en möjlighet.

## Satsning på solceller

Bolaget har beslutat att öka antalet solceller med 50 procent till 2023 jämfört med 2018. Beslutet innebär att vi ska installera solceller i all kommande nyproduktion. Under 2023 installerades 460 kvm nya solceller på fyra fastigheter. Hittills har befintliga solceller genererat omkring en miljon kilowattimmar solel under 2023. Med de nya solcellerna kommer vi öka solcellsenergi till 1 100 000 kWh. Det är ett viktigt steg mot att bli klimatpositiva till år 2030. På hustaken runt om i Stockholm har Familjebostäder 7 854 kvadratmeter solceller.

## VI BERÄKNAR KLIMATUTSLÄPP NÄR VI BYGGER NYTT

Vår klimatpåverkan sker från att vi bygger våra hus, förvaltar och värmer upp dem och tills de renoveras eller i vissa fall behöver rivas. Vi minskar energianvändningen i våra befintliga hus och ser till att våra nybyggda hus använder så lite energi som möjligt. I all nyproduktion görs klimatberäkningar där vi mäter vad som orsakar störst utsläpp i olika delar av husbygget, som byggmaterial, transporter eller byggavfall. Bolaget har tillsammans med de andra byggande bolagen i Stockholm stad tagit fram gemensamma beräkningsanvisningar för klimatpåverkan för nyproduktion. Anvisningarna utgår ifrån Lag (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader så ställer bolagen krav i anvisningarna som går något längre än lagkravet. Under 2023 gjordes klimatberäkningar i sex nyproduktionsprojekt.

För att kunna halvera vår klimatpåverkan till 2030 tog Familjebostäder ett företagsövergripande beslut om gränsvärden för klimatutsläpp i all nyproduktion. Bolaget startade ett utvecklingsprojekt för minskade klimatutsläpp och cirkulära materialflöden i nyproduktion. Projektet ska ta fram verktyg och vägledning för att minska klimatpåverkan och öka återbruk i våra byggprojekt.

## KLIMATANPASSNING AV FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETER

Familjebostäder har en långsiktig plan för att anpassa våra fastigheter till ett förändrat klimat. Bolaget har därför inventerat fastigheternas förutsättningar att stå emot skyfall och övertemperaturer. I bolagets klimatanpassningsplan identifieras vilka fastigheter som har störst risk att drabbas vid skyfall och övertemperatur. Utifrån planen började vi inventera högriskfastigheter avseende skyfall för att åtgärda dem under 2024. Övriga riskfastigheter ska vara åtgärdade 2025.

## MINSKADE MÄNGDER BYGGAVFALL

Familjebostäder arbetar för att minska avfallet när vi bygger. Vi samarbetar med olika aktörer i staden för att hitta nya lösningar och metoder. Bolaget ställer också krav på våra entreprenörer att minimera, återvinna och sortera det byggavfall som uppstår. Vi följer Stockholms stads handlingsplan för cirkulärt byggande. Handlingsplanen uppmuntrar till att testa nya arbetssätt och öka kunskapen genom bland annat pilotprojekt. På sikt är planen att hitta kostnadseffektiva lösningar i större skala som kan minska byggavfall och öka återbruk i byggprojekt. Nästa steg för Familjebostäder är att ta fram rutiner för hur vi ska arbeta med cirkulärt byggande i alla byggprojekt.

Under 2022 testade Familjebostäder ett nytt digitalt verktyg, Scrap, som kan hjälpa våra entreprenörer att minska mängden byggavfall. Verktöget testades i kvarteret Drevvikshöjden, etapp 5. I verktöget kan vi beräkna, följa och åtgärda mängden byggavfall under byggproduktionen. Scrap har lett till att avfallsfrågan kommer upp på bordet och diskuteras mycket mera. Under arbetet med Scrap har projektet märkt att mycket bör göras redan under upphandling för att förhindra att avfall uppstår, genom att till exempel kravställa att alla leverantörer tar hand om sina engångspallar, vilka idag endast slängs.

## ÅTERBRUK NÄR VI BYGGER NYTT OCH RENOVERAR

Att arbeta med återbruk när vi bygger nytt och renoverar är en viktig insats för att kraftigt minska vår klimatpåverkan. Det pågår ett utvecklingsarbete i bolaget för att systematiskt införa återbruksinventeringar i våra byggprojekt. Inventeringen görs innan ett byggprojekt startar. Det ger oss möjlighet att planera vad som kan bevaras eller återbrukas. Sedan 2023 har vi haft en återbrukskonsult till hjälp i ett ombyggnadsprojekt. En inventering är gjord, nu ska vi hitta former för att kunna återbruka så mycket som möjligt i projektet. Några exempel på återbruk under året:

- När Familjebostäders kontor i Farsta byggdes om togs möbler och inventarier om hand, fräschades upp och skapade nya trivsamma arbetsmiljöer. De möbler som inte längre används kunde återanvändas i en skola i Bandhagen.
- Gallerförråd byttes ut i ett ombyggnadsprojekt och används nu i en annan fastighet.
- Ett begagnat kök fick nytt liv i en lokal som byggdes om till arbetsplatskontor.

För att nå klimatmål och minska vår resursanvändning behöver vi kunna lagra material som kan användas vid olika tillfällen. En lokal för Familjebostäders återbrukade material ställdes i ordning under året. Där samlar bolaget det material som blivit över från byggprojekt eller våra egna fastigheter. När något behöver bytas ut i våra hus kan vi i första hand söka bland egna återbrukade material.

## CERTIFIERING MILJÖBYGGNAD

Familjebostäder har under en längre tid projekterat alla nybyggnationer för att uppnå silvernivå i certifieringen Miljöbyggnad. Det innebär att vi bygger bättre än vad Boverkets byggregler kräver. Det finns tre olika nivåer för Miljöbyggnad. Brons innebär att vi uppnår grundläggande lagkrav. Silver innebär krav på ännu bättre prestanda, som solskydd, fukt och ljud. Guld ställer mycket höga krav på prestanda och att den boende upplever att huset uppfyller förväntningarna. Familjebostäder planerar nu för att bygga sitt första hus enligt Miljöbyggnad Guld, fastigheten Oldmästaren. Projektet certifierades preliminärt under hösten 2023 och bygget beräknas starta under 2024. I samband med planerna för Oldmästaren fick Familjebostäder tillstånd från Energimarknadsinspektionen att dela egen producerad solcellsel från Oldmästaren till egna närliggande hus. Det innebär att vi kan använda mer av vår egen solcellsel istället för att skicka tillbaka överskottsel till elnätet.

## MILJÖRISKER

| Bolagsmål         | Risk/oönskad händelse                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energianvändning  | Risk att våra fastigheter inte når ställda energikrav.                                                                                                                                                                                       |
| Utsläpp koldioxid | Risk att koldioxidutsläppen i byggprojekt inte minskas i tillräcklig omfattning.<br><br>Risk att bolaget inte genomför åtgärder för klimatanpassning för att skydda fastigheterna mot skyfall och övertemperaturer i tillräcklig omfattning. |

|                                                                                           | 2023    | 2022    | 2021    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Energianvändning, totalt köpt energi (MWh)                                                | 242 413 | 237 067 | 249 280 |
| Energianvändning (kWh/m <sup>2</sup> , Atemp)                                             | 102,6   | 103,4   | 109,4   |
| Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO <sub>2</sub> e/år )                                   | 46,7    | 48,7    | 47,4    |
| Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CO <sub>2</sub> e/år) | 16 606  | 17 140  | 19 459  |



Mål i Agenda 2030: 5 Jämställdhet,  
8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt  
Hållbarhetsfråga: Medarbetare  
Strategiskt målområde: Ledarskap och medarbetarskap

## Våra medarbetare

Familjebostäders medarbetare är själva förutsättningen för bolagets utveckling och framgång. Ett öppet arbetsklimat med goda relationer, aktiva medarbetare och ett framstående ledarskap främjar nytänkande och delaktighet.

### ETT VIKTIGT JOBB HOS EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Kompetensförsörjningen är en förutsättning för att vi ska lyckas med vårt uppdrag och säkerställs genom ett aktivt arbete för att vara en attraktiv arbetsgivare. Vår kompetensförsörjningsstrategi innebär att vi under året genomfört flera olika satsningar för att attrahera, rekrytera, motivera och utveckla våra medarbetare. Under året har vi bland annat utvecklat vårt deltagande vid digitala arbetsmarknadsdagar.

Vi fortsätter vårt arbete för att modernisera våra arbetsplatskontor och införa förnyade arbetssätt. Större flexibilitet, ökad helhetssyn och mer varierade ytor ska underlätta samarbete inom och mellan våra kontor. Moderna och välkomnande kontor stärker och utvecklar oss som arbetsgivare för att möta konkurrensen om kompetens inom fastighetsbranschen samtidigt som vi effektiviserar vår lokalyta.

### FRAMSTÅENDE LEDARSKAP OCH ETT AKTIVT MEDARBETARSKAP

Våra ledare har en nyckelroll i att driva utvecklingen av verksamheten tillsammans med chefskollegor och medarbetare. Genom att ständigt utveckla vårt ledarskap bibehåller och säkerställer vi vår ambition att vara ett föredöme bland ledare inom Stockholms stads koncern. Under året genomfördes ett antal ledarutvecklingsinsatser för att fortsätta stärka vårt ledarskap och vi introducerade även en ny utbildning i neuroledarskap – att leda hjärnsmart.

Aktiva och ansvarstagande medarbetare är en förutsättning för att nå uppställda mål. Genom att satsa på våra medarbetares utveckling och delaktighet skapar vi förutsättningar för ständig utveckling av verksamheten. Vår utvecklingsinsats i kundbemötande togs under året vidare till alla medarbetare för att stärka ett gemensamt kundfokus.

### GOD ARBETSMILJÖ

Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete för en god fysisk och psykisk hälsa samt trivsel och arbetstillfredsställelse för samtliga medarbetare. Vår årliga mätning av arbetsklimatet visade ett fortsatt gott resultat som följdes upp med handlingsplaner på bolags-, avdelnings- och enhetsnivå.

Vi genomförde nya utbildningar för chefer och medarbetare inom byggarbetsmiljö och har fortsatt utveckla vårt förebyggande arbete för en trygg och säker arbetsmiljö.

En av våra viktigaste arbetsmiljöfrågor gäller hot och våld mot våra medarbetare som arbetar ute på plats i våra fastighetsområden och nära våra hyresgäster. Under året har vi fortsatt det förebyggande arbetet med riskbedömningar och att säkerställa vår hantering av incidenter i

våra fastighetsområden. Vårt arbete för att säkra en trygg arbetsmiljö är en fortsatt viktig utvecklingsfråga under kommande år.

|                                                          | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------------------------|------|------|------|
| <b>Antal tillsvidareanställda (per 31 december 2023)</b> | 337  | 343  | 333  |
| Varav kvinnor                                            | 138  | 143  | 135  |
| Varav män                                                | 199  | 200  | 198  |
| Antal <30 år                                             | 20   | 27   | 24   |
| Antal 30-50 år                                           | 140  | 145  | 140  |
| Antal >50 år                                             | 177  | 171  | 169  |
| Andel anställda som omfattas av kollektivavtal (%)       | 100  | 100  | 100  |
| Frisknärvaro (%)                                         | 94,8 | 94,8 | 94,7 |
| <b>Antal kvinnor i ledningsgrupp (personer)</b>          | 4    | 4    | 4    |
| <b>Antal män i ledningsgrupp (personer)</b>              | 3    | 3    | 3    |
| Antal <30 år                                             | 0    | 0    | 0    |
| Antal 30-50 år                                           | 2    | 2    | 3    |
| Antal >50 år                                             | 5    | 5    | 4    |
| <b>Antal kvinnor i styrelsen (personer)</b>              | 9    | 7    | 7    |
| <b>Antal män i styrelsen (personer)</b>                  | 5    | 7    | 7    |

# Vår organisation och styrning

Familjebostäders styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter. Under 2023 hade styrelsen sex möten. Hur väl bolaget uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Stockholms Stadshus AB i samband med tertialbokslut samt i den årliga revision som stadens revisorer genomför av verksamheten.

## ORGANISATION

På *Fastighetsavdelningen* finns funktioner för fastighetsförvaltning, teknik, utemiljö, lokaluthyrning, bostadsuthyrning och kundservice. Sedan 2023 finns kompetens för byggstandard och teknisk expertkompetens inom avdelningen. Inom fastighetsavdelningen finns även tio geografiskt indelade förvaltningsteam som ansvarar för skötsel och underhåll av fastigheterna.

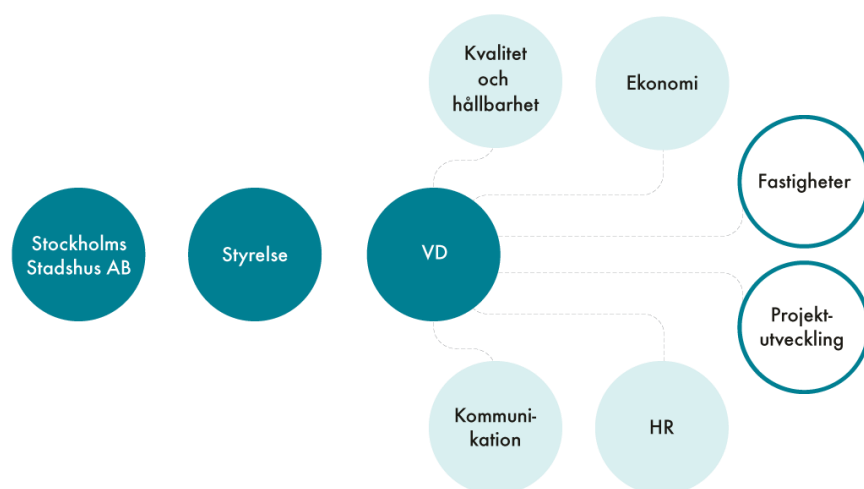
*Projektutvecklingsavdelningen* ansvarar för projektutveckling, nybyggnation och större underhålls- och ombyggnadsprojekt. Avdelningen har även kompetens inom stadsutveckling och hållbarhet.

På avdelningen *Kvalitet och hållbarhet* finns funktioner för digital utveckling, informationsförvaltning miljö, kvalitet och social hållbarhet samt juridik och säkerhet.

På *Ekonomiavdelningen* ryms funktionerna controlling, redovisning, analys och värdering, inköp och upphandling samt hyresförhandling.

*HR-avdelningen* har det övergripande ansvaret för HR-frågorna på bolaget och ansvarar för att säkerställa det strategiska och verksamhetsnära arbetet inom kompetensförsörjning, ledar- och medarbetarutveckling, arbetsmiljö, arbetsrätt och lönebildning.

*Kommunikationsavdelningen* ansvarar för bolagets varumärkesstrategi och genomför strategiska och operativa kommunikationsinsatser till våra hyresgäster, branschen och media. Utvecklar såväl familjebostader.com, intranätet Porten, som e-tjänsterna på Mina sidor.



## STYRELSE OCH ÄGARE

Familjebostäders styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter. Under 2023 hade styrelsen sex möten. Mötena och dess handlingar finns att nå via Meetings.

Styrelsen har tillsammans med bolagets verkställande ledning det operativa ansvaret för att Kommunfullmäktiges ägardirektiv och beslut verkställs. Uppföljning av mål och indikatorer sker tertialvis till Stockholms Stadshus AB i stadens gemensamma system för styrning och ledning (ILS). Hur väl bolaget uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Stockholms Stadshus AB i samband med tertialbokslut samt i den årliga revision som stadens revisorer genomför av verksamheten.

Den nya styrelsen som tillsattes efter kommunvalet 2022 tillträdde i sin helhet efter bolagsstämman i mars 2023.

*Styrelsen hade per 2023-12-31 följande sammansättning:*

Clara Lindblom, ordförande (V)  
Per Rosencrantz, vice ordförande (M)  
Ingela Edlund, ledamot (S)  
Tareq Hassan, ledamot (S)  
Shadi Larsson, ledamot (MP)  
Merit Frost Lindberg, ledamot (M)  
Lena Kling, ledamot (L)  
Margareta Stavling, suppleant (S)  
Magnus Grönlund, suppleant (S)  
Mia Andersson Wikholm, suppleant (S)  
Rashid Mohammed, suppleant (V)  
Sara Lundberg, suppleant (M)  
Helena Schmidt, suppleant *sedan 2023-12-11* (C)  
Michael Ekenstedt, suppleant (KD)

2024-02-19 höll kommunstyrelsen ett fyllnadsval varvid ordinarie ledamot Tareq Hassan entledigades och ersattes av suppleant Magnus Grönlund. Till ny suppleant valdes Robin Vamos Fecher.

## FÖRETAGSLEDNING

Jonas Schneider är Familjebostäders vd. Ledningsgruppen består utöver vd av avdelningscheferna för Fastighet, Projektutveckling, Kvalitet och hållbarhet, Ekonomi, HR och Kommunikation.

*Företagsledningen hade per 2023-12-31 följande sammansättning:*

Jonas Schneider, VD, anställd 2018  
Joakim Lundberg, fastighetschef, anställd 2018  
Håkan Siggelin, chef projektutvecklingsavdelningen, anställd 2012  
Lott Jansson, kommunikationschef, anställd 2019  
Karin Jacobsson, ekonomichef, anställd 2015  
Therése Kjellgren, HR-chef, anställd 2017  
Sara Grindemo, chef Kvalitet och hållbarhet, anställd 1998

## NY AFFÄRSPLAN MED HÅLLBARHET I FOKUS

Affärsplanen anger bolagets övergripande mål och inriktning under en femårsperiod. Familjebostäders affärsplan har fyra övergripande målområden som pekar ut riktningen för verksamheten; *Stadsutveckling och förvaltningskvalitet*, *Social hållbarhet och trygghet*, *Klimat och miljö* samt *Ledarskap och medarbetarskap*. Till målområdena kopplas bolagsövergripande mål och strategier.

Under året arbetades en ny affärsplan fram för åren 2024-2028 med sikte på en kraftfull utveckling av Familjebostäder med nöjdare hyresgäster, snabbare klimatomställning och god lönsamhet.

Genom att ta tillvara varandras kompetenser och ta ett gemensamt ansvar ökar möjligheten att nå uppsatta mål. Det gäller internt inom och mellan bolagets enheter, avdelningar och processer, men också externt där vi aktivt bidrar till eller söker samverkan med andra aktörer.

## SYSTEMATISKT KVALITETSARBETE

Familjebostäder har tagit fram en modell för processbaserad verksamhetsutveckling. Vi utvecklar verksamhet och kvalitet utifrån fyra huvudprocesser. Det ger ett tydligare helhetsperspektiv och ett större fokus på kundens behov.

## PROCESSBASERAD VERKSAMHETSUTVECKLING

Våra fyra huvudprocesser utgör tillsammans med stöd- och ledningsprocesserna navet för att utveckla verksamheten. Företagsledningen har tillsammans med andra nyckelpersoner arbetat fram vår bolagsgemensamma modell för verksamhets- och kvalitetsutveckling under 2023. Varje process leds av en utsedd processledare som till sin hjälp har en förbättringsgrupp bestående av olika kompetenser. En förutsättning för vårt utvecklings- och kvalitetsarbete är ett helhetsperspektiv och att alla kompetenser som finns inom bolaget inkluderas för att driva igenom förbättringar. Under året har en ny styrmodell tagits fram som omfattar såväl linje- som processorganisationen. Arbetet har resulterat i verksamhetsplaner på avdelningsnivå, aktivitetsplaner på enhetsnivå och process- och systemutvecklingsplaner för respektive process. Mätbara och uppföljningsbara mål som styr mot de bolagsgemensamma målen är grunden i alla planer.

## REVISIONER

Auktoriserade externa revisorer granskar räkenskaperna och den finansiella informationen. Revisionen utfördes under januari 2024 av EY. Stockholms stads lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, har i uppdrag att utvärdera hur bolaget genomfört kommunfullmäktiges direktiv. Granskningarna genomförs av stadens revisionskontor. Utöver den årliga revisionen granskades under året bolagets internkontrollarbete kopplat till lokalupplåtelse samt byggprocessen avseende stockholmshusen. De granskningar som genomfördes under 2022 har även följts upp under året.

I enlighet med miljöledningssystemet genomfördes externa och interna miljörevisioner under året. Kopplat till miljöledningssystemet och ISO 14001 har det genomförts en certifieringsrevision samt miljörevisioner med fokus på bl.a. ramavtalsupphandlade entreprenörer.

## INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Familjebostäder arbetar kontinuerligt med riskanalyser i det vardagliga arbetet och följer Stockholms stads tillämpningsanvisningar för internkontroll. Vi tar årligen fram en

väsentlighets- och riskanalys som identifierar risker utifrån bolagsmålen. Information inhämtas från bolagets olika ledningsgrupper och från nyckelpersoner. I enlighet med gällande tillämpningsanvisningar överförs risker med ett riskvärde (sannolikhet \* konsekvens) från tolv och uppåt till internkontrollplanen, som har följts upp under hösten. Såväl väsentlighets- och riskdokumentationen, internkontrollplanen och uppföljningen av denna antas av styrelsen inom ramen för verksamhetsplan och verksamhetsberättelse.

Nedan återges exempel på risker som bolaget värderade högt under 2023:

| Bolagsmål                          | Risk/oönskad händelse                                                                                                             |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Överskottsgrad                     | Risk att avvikelser (förseningar, fördyringar, kompetensbrist) i underhållsprojekt genererar ökade kostnader.                     |
| Serviceindex                       | Risk att vi inte möter kundernas förväntningar i nyproduktionsprojekt.                                                            |
| Trygghetsindex                     | Risk att hyresgäster känner sig otrygga i/runt om våra fastigheter. Detta gäller särskilt i tyngdpunktsområden                    |
| Antal färdigställda nya lägenheter | Risk att höjda räntor leder till ökade kostnader vilket minskar utrymmet för investeringar i t.ex. nyproduktion och ombyggnation. |
| Energianvändning                   | Risk att elförsörjningen inte täcker utbyggnaden av laddplatser i bolagets fastigheter.                                           |
| Medarbetarskap                     | Risk att bolagets anställda känner sig otrygga på jobbet pga. våldshändelser i områden de vistas i under arbetstid.               |

Årligen sker det en översyn av bolagets övergripande styrdokument för att säkerställa att dessa är uppdaterade och aktuella. Arbetet omfattade även de stadsgemensamma styrdokument som bolaget måste förhålla sig till.

Styrdokument är en viktig del i arbetet med att upprätta en god intern styrning och kontroll. På uppdrag av koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB antar Familjebostäders styrelse därutöver stadsgemensamma program, policyer och riktlinjer vilka sedan implementeras i bolaget. Samtliga riktlinjer och policyer finns tillgängliga för medarbetare på bolagets intranät och de uppdateras årligen.

#### ARBETE FÖR MINSKAD SÅRBARHET OCH ÖKAD BEREDSKAP

Under året slutfördes bolagets *risk- och sårbarhetsanalys*, som syftar till att reducera risker, minska sårbarheter i bolaget och staden samt att förbättra vår förmåga att förebygga, motstå och hantera kriser och extraordinära händelser. Analysen har rapporterats till våra ägare.

Familjebostäder ingår i Stockholm stads struktur och sektorsorganisation för civil beredskap för att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan förvaltningar och bolag inom staden. Vi ingår i sektorn räddningstjänst och skydd av civilbefolkning vilket för oss innebär att vi ska se till att våra skyddsrum är fungerande. Under hösten bjöd staden in till ett uppstartsmöte för sektorsorganisationen där Familjebostäder deltog tillsammans med övriga aktörer i sektorn.

Under året har vi arbetat fram en krigsledningsplan utifrån den modell som gäller i Stockholms stad.

#### KRISHANTERING

Familjebostäders centrala krisledningsorganisation utgörs av vd, delar av företagsledningen, säkerhetschef, bolagsjurist samt vid behov ytterligare nyckelpersoner från bolagets olika verksamheter. Mindre allvarliga avvikelser utanför kontorstid hanteras vanligen akut av upphandlad fastighetsjour i samverkan med Familjebostäders beredskapsfunktion, vilken bemannas dygnet runt av ett antal medarbetare med god kännedom om verksamheten. De kan

därmed agera skyndsamt som en första operativ yta mot Stockholms stad, myndigheter och andra externa aktörer samt initiera intern krisledning.

Under inledningen av året inträffade ett antal skjutningar och sprängningar i och i nära anslutning till Familjebostäders fastigheter. Händelserna hanterades av Polismyndigheten, räddningstjänsten och Familjebostäder egen personal. Utöver det inträffade under året ett antal bränder av skiftande allvarlighetsgrad. Dessa hanterades av räddningstjänsten i samverkan med Familjebostäders beredskapsfunktion och övrig personal. Händelserna krävde inte att den centrala krisledningen aktiverades.

# GRI-index

Hållbarhetsrapporten för AB Familjebostäder är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) internationella riktlinjer för hållbarhetsredovisning Standard.

Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsrapporten som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. För frågor kring Familjebostäders hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Helena Gräntz, tel. 08-737 20 21.

| Indikator                  | Beskrivning                                                                                                                                                | Kommentar                                                                                                                                                                                                            | Sidhänvisning    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>ORGANISATIONSPROFIL</b> |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| 102-1                      | Organisationens namn                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 2            |
| 102-2                      | De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 6            |
| 102-3                      | Lokalisering av organisationens huvudkontor                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 2            |
| 102-4                      | Lokalisering av organisationens verksamhet/-er                                                                                                             | Stockholms kommun                                                                                                                                                                                                    | Sid 2            |
| 102-5                      | Ägarstruktur och företagsform                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 2, 47-48     |
| 102-6                      | Marknader som organisationen är verksam på                                                                                                                 | Stockholms kommun                                                                                                                                                                                                    | Sid 2            |
| 102-7                      | Den redovisande organisationens storlek                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 3, 15-22     |
| 102-8                      | Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön                                     |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 3, 45-46     |
| 102-9                      | Beskrivning av organisationens leverantörskedja                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 35           |
| 102-10                     | Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden                                                            | Inga väsentliga förändringar har skett.                                                                                                                                                                              |                  |
| 102-11                     | Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen                                                                                     | I miljöarbetet tas hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet. Ekonomiska redovisningsprinciper finns i den legala årsredovisningen. | Sid 41-43        |
| 102-12                     | Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer. |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 24-27, 41-43 |
| 102-13                     | Huvudsakligt medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer                                                          | Fastighetsägarna Stockholm, Järva fastighetsägare och Rågsveds fastighetsägare, Sveriges Allmännyttan, Eurhonet, ElectriCITY, Sweden Green Council.                                                                  |                  |
| <b>Strategi</b>            |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| 102-14                     | Uttalande från VD                                                                                                                                          | VD-ord                                                                                                                                                                                                               | Sid 4-5          |
| <b>Etik och integritet</b> |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| 102-16                     | Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande.                                                                     |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 33-34, 45-46 |

| Indikator                                | Beskrivning                                                                                                                     | Kommentar                                                                     | Sidhänvisning |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Styrning</b>                          |                                                                                                                                 |                                                                               |               |
| 102-18                                   | Redogörelse för organisationens bolagsstyrning                                                                                  |                                                                               | Sid 47-50     |
| <b>Kommunikation och intressenter</b>    |                                                                                                                                 |                                                                               |               |
| 102-40                                   | Intressentgrupper som organisationen har kontakt med                                                                            |                                                                               | Sid 10-14     |
| 102-41                                   | Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal                                                                         | Familjebostäder är medlemmar i Fastigo och tillämpar S-avtalet och K-avtalet. | Sid 46        |
| 102-42                                   | Beskrivning av identifiering och urval av intressenter                                                                          |                                                                               | Sid 10-14     |
| 102-43                                   | Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter                                                                            |                                                                               | Sid 10-14     |
| 102-44                                   | Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter                                                     |                                                                               | Sid 10-14     |
| <b>Tillvägagångssätt för redovisning</b> |                                                                                                                                 |                                                                               |               |
| 102-45                                   | Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter                                                                  |                                                                               | Sid 2         |
| 102-46                                   | Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och ämnes/frågeavgränsningar                                 |                                                                               | Sid 6-9       |
| 102-47                                   | Redogörelse för samtliga väsentliga ämnen/frågor som identifierats                                                              |                                                                               | Sid 9         |
| 102-48                                   | Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar | Inga väsentliga förändringar har skett.                                       |               |
| 102-49                                   | Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod                                                          | Inga väsentliga förändringar har skett.                                       |               |
| 102-50                                   | Redovisningsperiod                                                                                                              | 1 januari - 31 december 2023                                                  |               |
| 102-51                                   | Datum för publicering av den senaste redovisningen                                                                              | 30 mars 2023                                                                  |               |
| 102-52                                   | Redovisningscykel                                                                                                               | Ettårig                                                                       |               |
| 102-53                                   | Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll                                                                |                                                                               | Sid 53        |
| 102-54                                   | Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer                                                    | Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core                           | Sid 53        |
| 102-55                                   | GRI-index                                                                                                                       |                                                                               | Sid 53-55     |
| 102-56                                   | Redogörelse för externt bestyrkande                                                                                             | GRI-redovisning inte externt styrkt.                                          | Sid 56        |

| Indikator                                          | Beskrivning                                                                                           | Kommentar                        | Sidhänvisning |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Redovisning av väsentliga hållbarhetsfrågor</b> |                                                                                                       |                                  |               |
| <b>SAMHÄLLSNYTTA</b>                               |                                                                                                       |                                  |               |
| 203<br>103-1,2,3                                   | Indirekt ekonomisk påverkan                                                                           |                                  |               |
| 203-1                                              | Infrastrukturinvesteringar och tillhandahållande av tjänster.                                         |                                  | Sid 15-22     |
| Eget<br>103-1,2,3                                  | Affärsmässighet och stabil ekonomi                                                                    |                                  |               |
| FB1                                                | Avkastning på totalt kapital                                                                          |                                  | Sid 23-26     |
| FB2                                                | Soliditet                                                                                             |                                  | Sid 23-26     |
| 205<br>103-1,2,3                                   | Antikorruption                                                                                        |                                  |               |
| 205-2                                              | Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicyer och rutiner                                |                                  | Sid 33-34     |
| 205-3                                              | Konstaterade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder                                           | Inga incidenter har konstaterats |               |
| Eget<br>103-1,2,3                                  | TRYGGHET                                                                                              |                                  |               |
| FB1                                                | Trygghet                                                                                              |                                  | Sid 27-32     |
| FB2                                                | Attraktivitet                                                                                         |                                  | Sid 32        |
| <b>MINSKAD KLIMAT- OCH MILJÖPÅVERKAN</b>           |                                                                                                       |                                  |               |
| 416<br>103-1,2,3                                   | Hälsa och säkerhet                                                                                    |                                  |               |
| 416-2                                              | Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster. |                                  | Sid 38        |
| 302<br>103-1,2,3                                   | Energi                                                                                                |                                  |               |
| 302-1                                              | Energianvändning inom organisationen                                                                  |                                  | Sid 41-44     |
| CRE1                                               | Energiintensitet i byggnader                                                                          |                                  | Sid 41-44     |
| 305                                                | Utsläpp                                                                                               |                                  |               |
| 305-1                                              | Direkta (Scope 1) utsläpp av växthusgaser                                                             |                                  | Sid 41-44     |
| 305-2                                              | Indirekta (scope 2) utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning                             |                                  | Sid 41-44     |
| 306                                                | Avfall                                                                                                |                                  | Sid 41-44     |
| 306-2                                              | Avfall utifrån typ och behandlingsmetod                                                               |                                  | Sid 41-44     |

Stockholm den dag som framgår av  
våra elektroniska underskrifter

Clara Lindblom  
Ordförande

Per Rosencrantz  
Vice ordförande

Ingela Edlund

Lena Kling

Magnus Grönlund

Shadi Larsson

Merit Frost Lindberg

Jonas Schneider  
Verkställande direktör

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten  
Till bolagsstämman i AB Familjebostäder, org.nr 556035-0067

#### **Uppdrag och ansvarsfördelning**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

#### **Granskningens inriktning och omfattning**

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

#### **Uttalande**

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredric Hävrén, Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB