



# 2025

Hållbarhetsrapport

---

AB Familjebostäder  
Org.nr 556035-0067



FAMILJEBOSTÄDER

# Innehåll

---

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Vd har ordet: Framtiden kräver nytt mod.....         | 3  |
| Familjebostäder i korthet .....                      | 5  |
| 2025 i siffror.....                                  | 7  |
| Så skapar vi värde för stockholmarna .....           | 8  |
| Hyresgästerna är vårt främsta fokus.....             | 10 |
| Familjebostäder bygger för stockholmarna .....       | 15 |
| En stabil ekonomi i en orolig omvärld.....           | 22 |
| Vårt arbete med social hållbarhet och trygghet ..... | 26 |
| Rättvis uthyrning och schyssta villkor .....         | 33 |
| Hälsosamma hem och klimatsmart vardag .....          | 36 |
| Cirkulär byggprocess ska halvera klimatpåverkan..... | 39 |
| Våra medarbetare .....                               | 42 |
| Vår organisation och styrning.....                   | 44 |
| GRI-index.....                                       | 51 |

# Vd har ordet: Framtiden kräver nytt mod

---



Chris Österlund, vd Familjebostäder

**Trots tuffare ekonomiska förutsättningar fortsatte Familjebostäder att bygga nya hyresrätter, pressa ner klimatutsläppen och utveckla servicen. Kvittot blev en rekordhög kundnöjdhet. En stor affär slutfördes där vi övertog 1200 hyresrätter i Hjulsta.**

Vi lämnar 2025 med ett nytt slags allvar. Efter flera år av ekonomisk turbulens har osäkerhet blivit ett normalläge. Räntor, byggkostnader och driftutgifter fortsätter att sätta press på ekonomin, samtidigt som investeringsutrymmet är mer begränsat än tidigare.

Familjebostäder har trots svårigheterna byggstartat ett Stockholmshusprojekt med 79 hyresrätter i Farsta strand, men det är allt svårare att få ihop kalkylerna utan att landa på väldigt höga hyresnivåer. Arbetet med att vässa och pressa vår produktion pågick under året och kommer att behöva fortsätta.

När nyproduktionen bromsas in förflyttas fokus från expansion till förvaltning – från att bygga nytt till att utveckla, effektivisera och ta hand om det befintliga beståndet. Förändringsarbetet av vårt underhåll fortsatte med inriktning mot varsam renovering och mer kvarboende. Vi ska göra mindre i fler fastigheter.

Vi förstärkte vår roll i Järva genom köpet av 1200 hyresrätter i Hjulsta. Vårt mål är att vara en ledande fastighetsägare som utvecklar Järva till en trygg och välmående stadsdel i Stockholms stad.

## Hållbarhet – inget sidospår

Hållbarhet är inte längre ett sidospår utan en del av vardagen. Energi, klimatkrav och regelverk sätter ramarna och vi påminns dagligen om allvaret och nödvändigheten av en

kraftfull klimatomställning. Under 2025 pressade vi våra klimatutsläpp ytterligare, främst genom energieffektivisering, men också genom mer cirkulär materialanvändning i både förvaltning, ombyggnation och nyproduktion.

Men hållbarhet är mer än så. Den sociala hållbarheten har fått ökad betydelse. Trygghet, närvaro i bostadsområden och samverkan med lokalsamhället påverkar både attraktivitet och efterfrågan. Här vill jag göra mer!

Vi har tre fokusområden där vi gjorde mest insatser under 2025: Farsta, Rågsved och Järva. Där samarbetar vi med Stockholms stads olika aktörer, polisen, andra fastighetsägare och föreningar. Tillsammans jobbar vi för att ta tillbaka platser som kriminella annekterat och styrt. Vi motar undan öppna drogscener, håller rent och snyggt, sysselsätter barn på loven, erbjuder praktik, feriearbete och läxhjälp, sätter gränser och skapar relationer. Så stärker vi den kollektiva förmågan och arbetar för att människor ska trivas.

Vi på ett bostadsbolag gör mycket konkret för stabilitet. I vår dagliga förvaltning såg vi till att trapphus och gårdar var trygga och välskötta, så att människor vågar vara ute på kvällar och helger. Vi satsade på belysning och kameror på strategiska platser – inte som övervakning, utan som trygghetsskapande åtgärder.

Vårt trygghetsindex ökade under 2025 och vi hade lyckligtvis färre skjutningar och explosioner i och runt våra fastigheter. Men trygghet och tillit är inga permanenta tillstånd. De måste förvaltas. Varje dag. Och det är här samverkan kommer in. Inte som projekt. Inte som tillfälliga initiativ. Utan som robusta strukturer.

### **Hyresgästen i centrum**

Konkurrensen om hyresgästerna har ökat, även om hyresmarknaden i Stockholm fortfarande präglas av lång kötid. Men på flera marknader ökar vakanserna, rörligheten är större och hyresgästerna mer medvetna i sina val. Det räcker inte längre att erbjuda en bostad; upplevelsen av boendet, tillgänglighet, service och bemötande spelar en avgörande roll. Hyresgäster jämför sin hyresvärd med andra aktörer och andra branscher.

Vårt arbete med snabb service, bättre återkoppling, närvaro i våra bostadsområden gav oss ett rekordhøgt resultat i vår kundenkät – 83,8. Allra bäst resultat fick vi i att ta kunden på allvar och erbjuda hjälp när det behövs. Detta är framgångsfaktorer som vi ska bevara.

### **Framtid med nytt mod**

Framtiden kräver mod - tydlig riktning, förmåga att prioritera och fatta beslut även när alla svar saknas. Jag ser fram emot att anta utmaningen tillsammans med medarbetarna - alltid med hyresgästen i centrum, där vi håller i ekonomin och utvecklar våra arbetssätt i takt med omvärlden.

*Chris Österlund, vd Familjebostäder*

# Familjebostäder i korthet

Familjebostäders vision är att skapa hem för en enklare vardag. Med bra service, löpande underhåll och investeringar för att öka tryggheten i våra bostadsområden siktar vi på Stockholms nöjdaste hyresgäster. Nya arbetssätt och en mer cirkulär byggprocess ska bana vägen för halverade klimatutsläpp.

## 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: Hemmahamnen Kontor AB, Familjebostäder Fastighetsnät AB samt Familjebostäder Årstaberg AB. Familjebostäders kontor finns i Hammarby sjöstad, Farsta, Rinkeby och på Södermalm i Stockholm.

## FAMILJEBOSTÄDERS HÅLLBARHETSRAPPORT

Denna hållbarhetsredovisning utgör Familjebostäders lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattar räkenskapsår 2025. Rapporten omfattar AB Familjebostäder och dess dotterbolag.

## VÅR VISION – HEM FÖR EN ENKLARE VARDAG

Familjebostäders vision är att skapa hem för en enklare vardag. Vi erbjuder hyresrätter där underhåll och service ingår. Vi renoverar och bygger nytt med framtiden i sikte, energisnålt och uppkopplat. Det ska vara enkelt att bo hos oss.

## VÅRA MÅL OCH RESULTAT

Affärsplanen har tre övergripande mål: vi ska ha de nöjdaste hyresgästerna i Stockholm, halvera klimatutsläppen med lönsamhet och en stark finansiell ställning.

### Stockholms nöjdaste hyresgäster

| Målvärde     | Mål 2025 | Utfall 2025 |
|--------------|----------|-------------|
| Serviceindex | 83,5     | 83,8        |

Alla ska kunna bo bra i Stockholm. Som allmännyttigt bostadsbolag bidrar vi till bostadsförsörjningen genom att förvalta och bygga hyresrätter. Vi tar hand om våra bostadsområden och hyresgäster för att skapa trygga hem där människor trivs och vill bo kvar. Med en stark serviceorganisation säkrar vi god kvalitet i förvaltning och underhåll.

Kundnöjdheten nådde under 2025 vårt högsta resultat någonsin, 83,8, och placerar oss bland topp fem av stora fastighetsägare i Sverige. Den positiva utvecklingen är ett resultat av insatser både i det löpande underhållet och i den dagliga servicen. Insatser i miljöstugor och utemiljöer har ökat nöjdheten av delindexet rent och snyggt. Trygghetsindex ökar för sjunde året i rad. Kvar på en hög nivå ligger hyresgästernas upplevelse av att få hjälp när det behövs och att bli tagna på allvar. Det är framför allt

medarbetarna som jobbar ute i våra fastigheter och i kundservice som bidrar till att ge bolaget hög nöjdhet med servicen.

### Minskad klimatpåverkan

| I Målvärde              | Mål 2025 | Utfall 2025 |
|-------------------------|----------|-------------|
| Klimatpåverkan, ton Co2 | 48 000   | 46 700      |

Till år 2030 ska vi halvera vår klimatpåverkan. Det gör vi genom att minska utsläppen i nyproduktion och underhåll, energieffektivisera våra fastigheter och öka produktionen av egen förnybar el. Vi arbetar brett med cirkulärt byggande, återbruk, återvinning och moderna mobilitetslösningar.

Bolagets totala klimatutsläpp minskade med 12,8 procent. Det inkluderar utsläpp från våra egna fordon, energianvändning och byggprojekt. Användningen av återbrukat material ökade i det löpande underhållet och bidrog till att undvika utsläpp motsvarande 5,1 ton Co2.

Energieffektiviseringen uppgick till 5 procent, främst genom driftoptimering, underhåll och nya energieffektiva fastigheter. Solcellsanläggningarna producerade 944 000 kilowattimmar solet under året.

### Lönsamhet och finansiell stabilitet

| Målvärde           | Mål 2025 | Utfall 2025 |
|--------------------|----------|-------------|
| Totalavkastning, % | – *      | 3,2         |

\*Vi mäter resultatet med svenskt bostadsindex, MSCI, som rapporterar varje år i mars.

Familjebostäder är i grunden ett starkt bolag med finansiell stabilitet och låg belåning. Vi har utvecklats starkt det senaste decenniet fram för allt tack vare en nyproduktion av över 4 600 hyresrätter och ökade investeringar i service och underhåll.

De senaste åren har ekonomin försvagats, både i Sverige och i bolaget. Den ekonomiska utvecklingen har försämrats av oron i världen. Bygg- och materialkostnader har stigit kraftigt och räntorna har uppnått högre nivåer än vi varit vana vid. Den ekonomiska tillbakagången sammanfaller med stora behov i samhällets infrastruktur för värme, vatten och avfall – vilket har gett ökade taxekostnader. Därför genomfördes under 2025 en förstudie för att förbättra lönsamheten med fokus på bolagets driftnetto.

Driftnettot utvecklades positivt under året och direktavkastningen ökade till 2,6 (2,5) procent. Bolagets resultat påverkades dock negativt av förgävesprojektering och nedskrivning av två projektfastigheter. Den totala värdeökningen för hela fastighetsportföljen uppgick till 0,6 procent vilket gav en totalavkastning på 3,2 (3,9) procent. Bolagets finansiella ställning är fortsatt mycket god med en hög soliditet, låg belåningsgrad och ett stabilt kassaflöde.

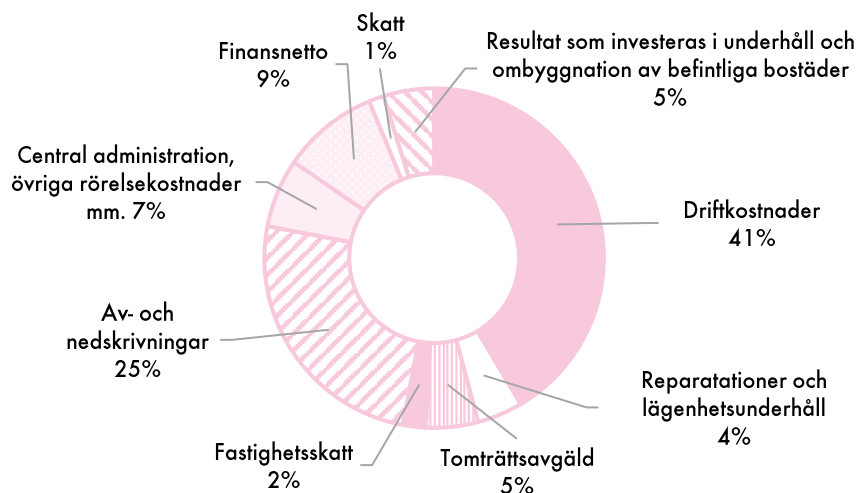
# 2025 i siffror

|                                          | 2025   | 2024   |
|------------------------------------------|--------|--------|
| <b>Beståndet</b>                         |        |        |
| Fastigheternas marknadsvärde (mnkr)      | 49 822 | 48 823 |
| Antal fastigheter                        | 399    | 398    |
| Antal lägenheter                         | 21 752 | 21 745 |
| Antal lokaler                            | 2 384  | 2 389  |
| Hysesintäkter bostäder (mnkr)            | 2 366  | 2 237  |
| Hysesintäkter lokaler (mnkr)             | 296    | 290    |
| Investeringar (mnkr)                     | 751    | 1 012  |
| Antal påbörjade lägenheter               | 79     | 87     |
| <b>Miljö</b>                             |        |        |
| Energianvändning (kWh/m2, Atemp)*        | 93,8   | 98,7   |
| Klimatpåverkan, ton CO <sub>2</sub>      | 46 700 | 53 600 |
| <b>Ekonomi</b>                           |        |        |
| Fastighetsintäkter (mnkr)                | 2 785  | 2 636  |
| Driftnetto, kr/m2                        | 840    | 792    |
| Resultat efter finansiella poster (mnkr) | 174    | 219    |
| Balansomslutning (mnkr)                  | 21 604 | 21 610 |
| Soliditet, synlig (%)                    | 52,7   | 52,1   |
| Soliditet, justerad (%)                  | 67,7   | 67,1   |
| Avkastning totalt kapital (%)            | 2,0    | 2,3    |
| <b>Så tycker hyresgästerna</b>           |        |        |
| Serviceindex                             | 83,8   | 83,0   |
| Produktindex                             | 78,0   | 77,4   |
| <b>Medarbetare</b>                       |        |        |
| Antal anställda i medeltal               | 341    | 346    |

\* korrigering genom energiindex, uppvärmning och varmvatten

\*\* Scope 1, 2 och 3 ingår i beräkning av klimatpåverkan. Årets utfall baseras på tre års medelvärde.

## SÅ ANVÄNDS BOLAGETS INTÄKTER



# Så skapar vi värde för stockholmarna

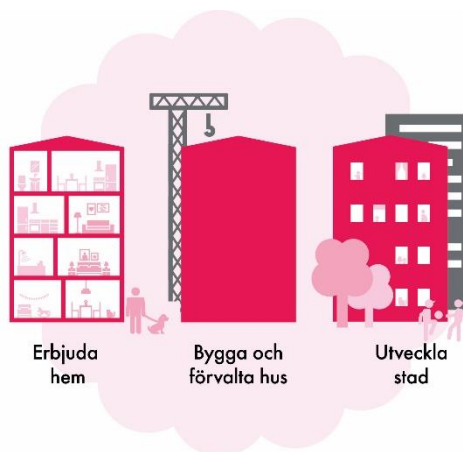
Familjebostäder är en av Stockholms största hyresvärdar. Genom att bygga och förvalta hyresrätter bidrar vi till utvecklingen av en hållbar stad. Våra hyresgäster ska kunna lita på att vi tar ansvar för klimatet och arbetar för att utveckla områden med stark social sammanhållning.

## VÅRT UPPDRAG

Vårt uppdrag är att erbjuda bra hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Vi ska ta ett aktivt samhällsansvar för både miljö, klimat och människor samtidigt som vi bedriver verksamheten enligt affärsmässiga principer.

### Erbjuda hem

Vi ser till att lägenheter förmedlas rättvist genom Bostadsförmedlingen i Stockholm. Med en stark serviceorganisation erbjuder vi våra hyresgäster bra service och hem att trivas i. Vi säkerställer en bra inomhusmiljö, möjligheter till återvinning och lösningar som gör det möjligt att bo utan egen bil.



### Bygga och förvalta hus

Det behövs fler bostäder i Stockholm när staden växer. Familjebostäder ökar antalet underhållsinsatser i våra fastigheter och bidrar med nybyggda hyresrätter runt om i Stockholm. När vi bygger nytt och renoverar arbetar vi för att minska klimatpåverkan. Vi gör klimatberäkningar, minskar energianvändningen och satsar på återbruk och att minska mängden byggavfall.

### Utveckla stad

När staden växer utvecklas också nya bostadsområden. Familjebostäder samarbetar med stadsdelsförvaltningar, föreningsliv, andra fastighetsägare och hyresgästerna för att utveckla en stad där människor trivs, både idag och i framtiden. Bolagets lokalutbud bidrar till ett levande stadsliv genom att ge plats för handel, service och mötesplatser.

## VÅR STRATEGI FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

Hållbarhet är en integrerad del av vår affärsplan. Det ska genomsyra hela verksamheten på ett systematiskt sätt.

## VÅRA VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Familjebostäder har identifierat fyra områden där vi kan bidra mest till ett hållbart Stockholm. De utgår från vår affärsplan och FN:s globala mål i Agenda2030. De mål vi bidrar mest till är mål 11 – hållbara städer och samhällen, mål 7 – hållbar energi för alla och mål 12 – hållbar konsumtion och produktion.

- *Samhällsnytta* - bostadsförsörjningen är en del av vårt bidrag till ett hållbart Stockholm.
- *Minskad klimatpåverkan* genom snabbare omställning
- *Ökad trygghet* som en del av att utveckla den sociala hållbarheten i våra bostadsområden.
- *Attraktiv arbetsgivare* - för att nå våra mål måste vi rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.

| Hållbarhetsfråga                                        | Fokusområden                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Affärsmål                                                                                        | Agenda2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Samhällsnytta</b>                                    | Familjebostäder har ett viktigt samhällsuppdrag – att bidra till en hållbar och affärsmässig utveckling av bostadsmarknaden i Stockholm.<br>Ansvar, samverkan, partnerskap, transparens, trygghet och inkludering är ledord i utvecklingsarbetet.                                                               | Lönsamhet och finansiell stabilitet<br>Stockholms nöjdaste hyresgäster                           |  <br>                                                                                         |
| <b>Minskad klimatpåverkan</b>                           | Minska bolagets klimat- och miljöpåverkan genom bland annat driftoptimering av våra fastigheter, minskad energianvändning, byggmaterial med lägre klimatavtryck och minskad mängd byggavfall. Öka medvetenhet och skapa delaktighet kring klimat- och miljöarbetet. Systematiskt arbete med biologisk mångfald. | Minskad klimatpåverkan                                                                           |  <br>  |
| <b>Social hållbarhet med särskilt fokus på trygghet</b> | Trygghetsskapande åtgärder i husens gemensamma utrymmen och utemiljöer. Sociala analyser och trygghetsaktiviteter i samverkan med föreningar, organisationer och andra aktörer i staden. Jämlik och transparent fördelning av bostäder.                                                                         | Stockholms nöjdaste hyresgäster                                                                  |                                                                                                                                                                              |
| <b>Attraktiv arbetsgivare</b>                           | Arbeta med strategisk kompetensförsörjning för att attrahera, rekrytera, introducera och utveckla befintliga och nya medarbetare.                                                                                                                                                                               | Stockholms nöjdaste hyresgäster<br>Lönsamhet och finansiell stabilitet<br>Minskad klimatpåverkan |                                                                                                                                                                              |

# Hyresgästerna är vårt främsta fokus

Familjebostäder har flera intressenter, men ett särskilt fokus på våra hyresgäster. Ett rekordhøgt serviceindex visar att de trivs i sina hem, bostadsområden och med oss som hyresvärd. Engagerade medarbetare är en förutsättning för att utveckla verksamheten. Därför arbetar vi aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare.

Många grupper påverkar och påverkas av vår verksamhet. Hyresgästerna är vår viktigaste intressent. Deras upplevelse av sina hem, bostadsområden och oss som hyresvärd är en självklar utgångspunkt i vårt utvecklingsarbete. Vi finns också till för våra medarbetare, ägare och leverantörer, myndigheter, Hyresgästföreningen och allmänheten. Dialogen med våra intressenter sker på olika sätt och med olika frågor i fokus.

## VÅRA INTRESSENTER

### Hyresgäster

Serviceindex för 2025 uppgick till 83,8 procent. Det är det högsta resultatet sedan mätningarna startade 2016. Resultatet är 3,5 procent över branschens genomsnitt (80,3) och visar att våra hyresgäster uppskattar oss som hyresvärd. Serviceindex består av fyra delområden: ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt samt hjälp när det behövs. Värdet för rent och snyggt steg med tre procent och trygghetsindex ökade till 81,8. Det är ett resultat av ett långsiktigt och systematiskt arbete för att stärka trivsel och trygghet i våra områden. Från och med 2025 mäts kundnöjdheten varje månad genom löpande enkäter. Det gör det möjligt att följa utvecklingen löpande och agera snabbare när något behöver förbättras.

Familjebostäder nominerades för andra året i rad till *Bästa inflyttningsprocess* av AktivBo. Nomineringen bygger på nyinflyttade hyresgästers omdömen om hela inflyttningsresan, från bemötande och information till lägenhetens skick och hur snabbt fel åtgärdas.

### Tillgänglighet och smidiga digitala lösningar

Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att komma i kontakt med oss, få information och utföra tjänster digitalt. Hyresgäster kan lämna synpunkter, göra felanmälan och ställa frågor via digitala tjänster, e-post, telefon, besök på våra kontor eller sociala medier. De möter också husvärdar och andra medarbetare i vardagen.

Under året fortsatte vi att utveckla våra digitala tjänster. Hyresgäster kan nu boka tid för åtgärd direkt vid felanmälan via Mina sidor. Enkäter visar att över 90 procent upplevde att bokningen var smidig och informationen tydlig.

Vi följde upp lanseringen av vår nya webbplats. Den har utvecklats utifrån hyresgästernas behov av enklare tvättstugebokning och information om vad som händer i och runt fastigheten. Resultaten visar en ökad nöjdhet både med webbplatsen och med Mina sidor.

## Kundservice för en enklare vardag

Ett bra bemötande och tydlig återkoppling är avgörande för våra hyresgäster. I den dagliga kontakten bygger vi förtroende och påverkar upplevelsen av Familjebostäder som hyresvärd. Omkring 90 procent av hyresgästerna svarar i hyresgästundersökningen att de är nöjda med kontakten med oss.

Våra hyresgäster kan utföra många tjänster digitalt på Mina sidor, men också få hjälp av kundservice. Kundservice svarar dagligen på våra hyresgästers frågor och hjälper till att hantera ärenden snabbt och enkelt. De har i snitt 10 800 kontakter per månad via telefon, e-post och besök.

## Dialoger med hyresgäster

Vid större förändringar, som stadsutveckling, nyproduktion och ombyggnation, för vi en aktiv dialog med hyresgäster och andra berörda:

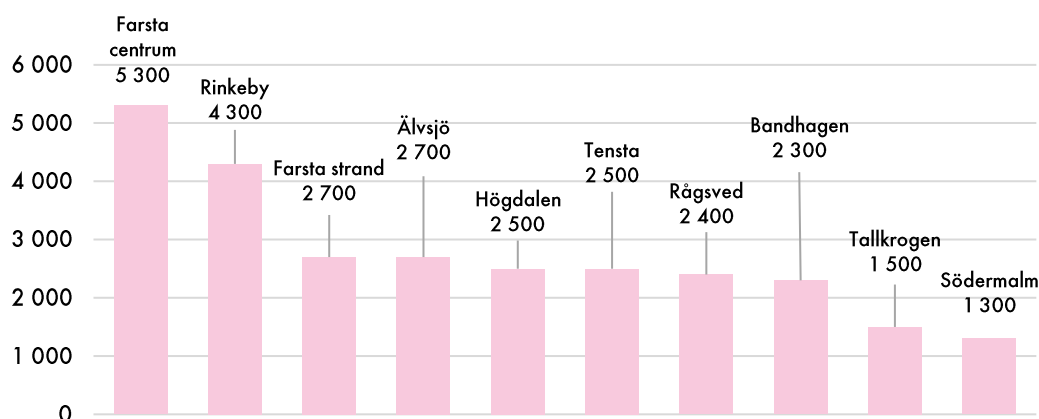
- I Årstaberg intervjuade vi boende för att samla in synpunkter inför områdets utveckling. Tillsammans med Stockholms stad och polisen genomförde vi också en social konsekvensanalys för att bättre förstå hur planerna påverkar människors vardag och sociala sammanhang.
- Inför övertagandet av Hjulstahem hade vi en nära dialog med våra blivande hyresgäster. De bjöds in till informationsmöte där de fick möjlighet att ställa frågor till Familjebostäders vd och andra medarbetare. Alla hyresgäster fick ett välkomstbrev och information på webben inför bytet av hyresvärd.
- Vid större renoveringar genomför vi samråd och dialog med våra hyresgäster. Deras inflytande över sitt boende är en viktig utgångspunkt. För att stärka kontakten med våra hyresgäster och säkerställa deras boendeflytande tecknades ett samrådsavtal med Hyresgästföreningen, som reglerar formerna för samråd och hyresgästdialog.

Ytterligare exempel på hyresgästdialoger under året:

- Informationsmöte och samråd i Kikaren inför kommande renovering.
- Dialoger med hyresgäster i Rinkeby inför planeringen av nya tvättstugor.
- Samråd och enskilda samtal med hyresgäster i samband med ombyggnation och upprustning i Tensta.
- Boendemöten genomfördes i varje förvaltningsområde tillsammans med lokala hyresgästföreningar.
- Under höstlovet knackade vi på hos hyresgäster i Rinkeby och informerade om källsortering.
- Vi deltog i Järvaveckan och fick möjlighet att prata med våra hyresgäster och andra boende på Järva.
- Vi deltog på trygghetsträffar i Farsta strand som en del av ett kontinuerligt trygghetssamarbete mellan Familjebostäder, Farsta stadsdelsförvaltning, Polisen, Stadsmissionen och Svenska kyrkan.

## Här bor våra hyresgäster

Familjebostäder har över 45 000 hyresgäster. De flesta bor i följande områden:



---

48 procent är ensamboende utan barn

---

29 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 451 000 kronor per år

---

Medelåldern är 37 år

---

## Lokalhyresgäster

Våra lokalhyresgäster är företag och organisationer som hyr lokaler av oss. Vi har en löpande dialog under hela hyresperioden, som startar när vi tar emot en intresseanmälan.

### Dialoger med lokalhyresgäster

- Utifrån kundenkät till våra lokalhyresgästers genomfördes flera förbättringar under året, bland annat tydligare information och ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst. Nästa mätning sker under 2026.
- Vi hade samtal och dialoger med parter från olika delar av Stockholms stad om mötesplatsen i Fagersjö, som är i behov av åtgärder. Arbetet fortsätter kommande år.
- Lokalförvaltare har löpande dialog med lokalhyresgäster för att fånga upp och utveckla servicen så långt det är möjligt efter deras behov och önskemål.

## Medarbetare

Familjebostäders viktigaste resurs är våra medarbetare. De är en förutsättning för vår utveckling och framgång. Chefer och medarbetare för nära dialoger i vardagen, på möten och intranät, i medarbetarsamtal, på medarbetardagar och i medarbetarundersökningar.

### Dialoger med medarbetare

- Vi arbetar med processbaserad verksamhetsutveckling för medarbetardriven utveckling.
- Alla anställda har haft möjlighet att tycka till och komma med synpunkter på våra kontor, som nu är helt ombyggda.
- Intranätet används både för att dela kunskap, använda digitala verktyg och för att stärka företagskulturen.

- Arbetsplatsträffar genomförs en gång i månaden med en fast agenda som möjliggör information och påverkan.
- Vd skickar veckobrev till alla medarbetare för att sprida goda exempel från verksamheten och generell information.
- Årlig medarbetardag där alla medarbetare samlas kring ett särskilt tema, som i år var vikten av att ha kul på jobbet.
- Genom Eurhonet gör vi det möjligt för kompetensutbyte mellan länder. Under året deltog en medarbetare på en europeisk nätverksträff för fastighetsbranschen i Italien.

## **Blivande medarbetare och studenter**

För att nå våra mål behöver vi rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Vi möter studenter och blivande medarbetare genom mässor, i sociala medier, på praktikplatser och feriejobb, i sociala medier och kompetensbaserad rekrytering.

## **Dialoger med blivande medarbetare och studenter**

- Familjebostäder deltog på Newton Networking Day. En nätverksdag för studenter på Newton som utbildar bland annat förvaltare och byggnadsingenjörer samt VVS-ingenjörer.
- Tio handledare rekryterades, som arbetade med ferieungdomar på sommarlovet och höstlovet.
- Åtta studenter gjorde din LIA/praktik hos oss.
- Vi arbetade aktivt och strukturerat med att profilera Familjebostäder och lediga tjänster på LinkedIn, Förvaltarforum och Fastighetsnytt.

## **Hyresgästföreningen**

Familjebostäder samarbetar med Hyresgästföreningen för att förbättra boendemiljön och hyresvillkoren för våra hyresgäster. Vi har samråd och boendemöten med lokala hyresgästföreningar, samt hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

## **Dialoger med Hyresgästföreningen**

- 2024 förhandlades hyran för två år framåt.
- Ett samrådsavtal vid större upprustningar tecknades med Hyresgästföreningen
- Under 2025 förhandlades hyra för byggprojektet Ratten 4.
- Vi har löpande samråd och boendemöten med lokala hyresgästföreningar för att samverka på bästa sätt.

## **Entreprenörer och leverantörer**

Vi har en nära dialog med de entreprenörer och leverantörer vi samarbetar med i våra bygg- och underhållsprojekt. Dialogen sker framför allt i upphandlingar och avtalsuppföljningar. Vi genomför också fördjupade dialoger och ökad samverkan med potentiella leverantörer i upphandlingsprocessen.

## **Vårt fokus på entreprenörer och leverantörer**

- Vi för dialog med våra entreprenörer och leverantörer genom kontinuerliga uppföljningsmöten.
- Varje år följer vi upp våra leverantörsavtal för att säkerställa kvalitet och pris.

## **Myndigheter och andra bolag**

Myndigheter och andra bolag är en intressentgrupp som vi samarbetar med för att följa lagar och regler, samt för att genomföra gemensamma projekt. Vi har löpande dialoger och samarbeten om specifika områden, som trygghet och säkerhet, upphandlingar och kontroller på byggarbetsplatser.

## Vårt fokus på myndigheter och andra bolag

- Familjebostäder samarbetar med Polismyndigheten för att förebygga brott och skapa trygga bostadsområden. På förekommen anledning samarbetar vi även med Skatteverket och andra statliga aktörer.
- Vi samarbetar med andra bolag och förvaltningar både i och utanför Stockholm kring olika sakfrågor.
- Vi har ett samarbete med Skyddsvärnet. Deras trygghetsvårdar besöker utvalda platser och adresser i Farsta.
- För att motverka arbetslivskriminalitet i byggbranschen är vi medlemmar i Rättvist byggande, en samverkan mellan byggherrar och Ekobrottsmyndigheten, gränspolis, Skatteverket och Arbetsmiljöverket.

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

Vi har en löpande dialog med vår ägare Stockholms stad, med kommunala bostadsbolag, fackförvaltningar och stadsdelar. Vi styrs av ägardirektiv och har kontinuerliga dialoger och avstämning med Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

### Dialog med vår ägare och andra samarbetspartners i staden

- Vi erbjuder sommaraktiviteter för strax över 2 000 barn och ungdomar som bor hos Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Aktiviteterna ordnas i samarbete med klubbar och föreningar runt om i staden. Målet med satsningen är att ge barn och ungdomar en meningsfull sommar.
- Familjebostäder samarbetar ofta med Stockholms stads övriga bolag i frågor som rör tillgänglighet, hållbarhet, ekonomi och digital utveckling.
- Vi samarbetar med 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

Det är viktigt att ha en god relation med de som bor i närheten av våra områden, med allmänhet och föreningar som berörs av vår verksamhet på olika sätt. Vi har dialogmöten med närboende där vi bygger nytt, bygger om eller utför underhåll, samt samarbeten med lokala föreningar som bidrar till en positiv utveckling i våra bostadsområden.

### Dialog med närboende, allmänhet och föreningar

- 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 är ett sätt att stärka tryggheten och gemenskapen i Rågsved.

# Familjebostäder bygger för stockholmarna

Efter ett decennium av hög byggtakt befinner sig byggbranschen i ett nytt läge. Under 2025 byggstartade vi endast ett projekt i Farsta strand. Samtidigt förvärvade vi 1200 hyresrätter i Hjulsta från Einar Mattsson.

## UTMANINGAR I BYGGBRANSCHER DÄMPAR BYGGTAKTEN

Under året var 166 lägenheter i produktion. Vi startade ett nytt projekt i Farsta strand med 79 hyresrätter. Samtidigt fortsatte produktionen av 87 lägenheter i Nockebyhov, vårt första projekt som certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. Det markerar ett viktigt steg i vårt hållbarhetsarbete.

Ingen inflyttning skedde under 2025. Under 2026 välkomnar vi däremot nya hyresgäster till kvarteret Oldmästaren. Parallellt med pågående produktion arbetar vi för att säkra framtida byggstarter. I dag finns 19 projekt i detaljplaneskedet och vi söker löpande nya markanvisningar för att möta stadens långsiktiga behov av hyresrätter.

Höga bygg- och räntekostnader har inneburit utmaningar för hela byggbranschen och påverkat förutsättningarna för att starta nya projekt utan att hyrorna blir för höga. När vi blickar framåt är ambitionen tydlig: vi ska fortsätta utveckla byggandet för att nå våra klimatmål. Det innebär bland annat ökat återbruk, mer resurseffektiva lösningar, effektivare boyta och bra byggförutsättningar för att hålla nere produktionskostnader. Med långsiktighet och ansvar bygger vi vidare, även i en tid av förändring.

## SÅ UTVECKLAR VI STADEN

Stockholms stad arbetar intensivt för att ge de kommunala bostadsbolagen möjlighet att bygga flera bostäder. Familjebostäder fick tre markanvisningar under 2025, som möjliggör 380 nya hyresrätter. Samtliga ska planeras som Stockholmshus, som är bolagens koncept för en effektiv byggprocess och rimliga hyror.

Under året har vi arbetat nära Stockholms stad för att hitta genomförbara projekt utifrån viktiga faktorer som naturvärden, buller, skyfall och ekonomisk hållbarhet. Samtidigt ska våra hus bidra till social hållbarhet och bra boendemiljö.

Familjebostäder utvecklar både befintliga och nya stadsdelar. Vi har en ambition att dels komplettera befintlig bebyggelse med mindre projekt, dels att delta i stadens stora utvecklingsområden, som Norra Djurgårdsstaden. Vi söker också mark i områden där allmännyttan inte finns representerad idag.

## ÖVER 5 000 LÄGENHETER I STOCKHOLMSHUS

Stockholmshusen byggs i samarbete mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, privata entreprenörer och stadens tekniska förvaltningar. Syftet är att bygga snabbare och mer kostnadseffektivt. Under året pågick en satsning för att öka antalet markanvisningar till de kommunala bostadsbolagen i Stockholm. I dag omfattar Stockholmshusen omkring 5 000 bostäder i totalt 40 färdiga, påbörjade och planerade projekt fördelat på

Stockholm stads tre bostadsbolag. Hälften av alla nya markanvisningar till stadens bostadsbolag ska vara Stockholmshus.

Under året byggstartades ett projekt med Stockholmshus i staden - Familjebostäders fastighet med 79 lägenheter i Farsta strand. Ytterligare nio Stockholmshusprojekt planeras, med omkring 1 200 hyresrätter. Husen byggs utifrån miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad silver och bidrar till social hållbarhet och trygghet utan att ge avkall på de klimatmål vi följer. Husen utformas för levande gatumiljöer, ofta med lokaler i bottenvåningen. 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.

### MINDRE MILJÖPÅVERKAN NÄR VI BYGGER

Våra nybyggda bostäder ska vara attraktiva för både nuvarande och framtida hyresgäster. Hög kvalitet genom hela byggprocessen är avgörande. Bolaget arbetar med egna systematiska kontroller och har egna specialister inom bland annat VVS, el och bygg.

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 att:

- beräkna klimatutsläpp i alla nyproduktionsprojekt och styra mot minskade utsläpp.
- ställa krav på miljögodkända byggvaror och produkter enligt Byggvarubedömningen vid alla upphandlingar och inköp.
- sträva efter att minska byggavfallet och arbeta med återbruk av byggnadsmaterial.
- 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 minst uppfylla certifieringsnivå för Miljöbyggnad Silver.
- genomföra återbruksinventeringar i nyproduktions- och ombyggnadsprojekt.
- skapa gröna gårdar som tar hand om dagvatten och skyfall, skyddar mot hetta, bidrar till biologisk mångfald och är en plats för rekreation
- erbjuda mobilitetslösningar som gör det enkelt för våra hyresgäster att bo hos oss utan egen bil.

### Utredningar i tidiga skeden

Innan ett byggprojekt startar genomförs omfattande förberedelser. Vi tar fram projektidéer, markanvisningsansökningar och de utredningar som ligger till grund för detaljplaner. Under 2025 hade bolaget 19 pågående detaljplaner i olika skeden. Utredningarna säkerställer att vi uppfyller de krav som ställs på de bostäder vi bygger.



## Konstnärlig gestaltning

Konst är en självklar del av våra byggprojekt. Genom konstnärlig gestaltning skapar vi miljöer som engagerar, väcker nyfikenhet och bidrar till platser där människor trivs och känner sig hemma. Det kan ta sig uttryck i allt från konst som integreras i byggnadens arkitektur eller bestå av fristående verk i utemiljöer – alltid med ambitionen att stärka platsens identitet.

Samarbetet med Stockholm konst ger en långsiktig ram för hur konst kan bidra till framtidens bostadsområden. Utgångspunkten är att konsten ska vara tillgänglig och inkluderande, bidra till trygghet och jämlikhet samt utformas med material och metoder som uppfyller våra miljökrav.

Under året tillkom nya konstverk i våra fastigheter. I kvarteret Källvreten 2 i Drevvikshöjden invigdes verket *Omfamnande element* av konstnären My Lindh. Gestaltningen tar avstamp i samspelet mellan människa, natur och material, och påminner om vårt gemensamma ansvar för den miljö vi delar – både idag och för kommande generationer.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

### Våra bostäder

Familjebostäder hade totalt 21 752 lägenheter vid årets slut. De flesta finns i södra Stockholm, men den stadsdel där flest hyresgäster bor är Farsta centrum. Merparten av fastigheterna är uppförda åren 1945 - 1959. Andelen nyproducerade lägenheter ökar och vår projektportfölj omfattar närmare 4 200 byggrätter.

### Hem för alla

Drygt 45 000 stockholmare bor i våra hyresrätter. Genomsnittsytan på våra lägenheter är 64 kvm. Det vanligaste är tvårumslägenheter (8 000) och trerumslägenheter (6 700). När vi planerar nya bostäder kartlägger vi efterfrågan på olika lägenhetsstorlekar, så att nyproduktionen kompletterar det befintliga utbudet. I områden där många bor trångt ser vi också över hur vi kan möta behovet av större bostäder, både vid ombyggnation och nyproduktion.

Familjebostäder erbjuder både vanliga hyresrätter och mer specialiserade boendeformer. I dagsläget har vi 234 studentlägenheter och 241 ungdomsbostäder för unga i åldern 18-25 år. Vi erbjuder också kollektivhus. Idag har vi sex kollektivhus i Stockholm: fyra i söderort, ett på Södermalm och ett i Hammarby sjöstad. De boende har egna lägenheter, men delar på gemensamma ytor.

### Bostadssocialt ansvar

Familjebostäder tar ett bostadssocialt ansvar genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter samt 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 2025 tillhandahölls 146 lägenheter till Bostad Först, försöks- och träningslägenheter och genomgångsboenden via Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS).

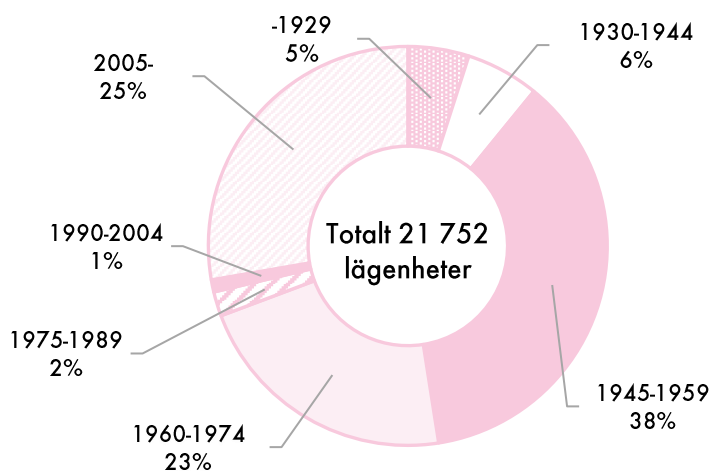
## Familjebostäder köper 1 200 hyresrätter i Hjulsta

Under året beslutades att Familjebostäder köper cirka 1 200 hyresrätter i Hjulsta från Einar Mattsson. Det är bolagets första bostadsförvärv sedan 2009 och innebär att vi stärker vår närvaro på Järva. Efter tillträdet blir bolaget den tredje största fastighetsägaren i området.

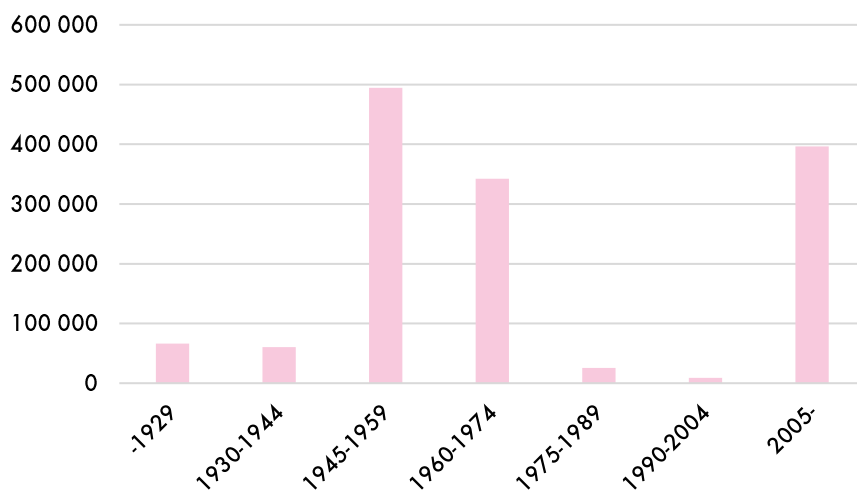
Köpet omfattar två byggrätter och 14 fastigheter med totalt 1 194 hyresrätter och omkring 85 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. I affären ingår också lokaler för kommersiell verksamhet och föreningsliv. Fastigheterna är till största delen byggda på 1970-talet och är välsköta, med flera investeringar genomförda under de senaste tio åren.

Förvärvet syftar till att stärka allmännyttan i Stockholm och skapa goda förutsättningar för en långsiktig och effektiv förvaltning, med rimliga hyror och fortsatt utveckling av både bostäder och områden. Tillträdet sker i början av 2026 efter beslut i kommunfullmäktige.

## Lägenhetsbestånd fördelat på byggnadsår



## Antal m2 boyta fördelat på byggnadsår



## Våra lokaler

Familjebostäder arbetar för ett varierat lokalutbud i våra fastigheter. Målet är att hitta långsiktigt hållbara verksamheter som erbjuder närservice, skapar arbetstillfällen och bidrar till en levande stadsdel. Vid årets slut hade Familjebostäder totalt 2 384 lokaler varav 968 kommersiella. Vakansgraden ökade till 7,8 procent jämfört med 6,4 procent 2024. Det följer det aktuella läget på lokalmarknaden.

Våra kommersiella lokaler rymmer allt från butiker och kontor till verksamheter inom vård, omsorg och skola. Vi samarbetar också med Kulturförvaltningen för att kulturutövare ska kunna hyra lokaler av oss. Det bidrar till ett rikt förenings- och kulturliv, med exempelvis föreningar, bibliotek, kulturskolor, konstnärsateljéer, teatrar och restauranger.

## Ökad trygghet och service i Rinkeby

På Rinkebystråket har Familjebostäder 26 lokaler och alla är uthyrda. Ambitionen är att erbjuda en bred mix av hyresgäster med ett utbud som bidrar till mer dagliv och trygghet i området. För att öka trivselen och tryggheten kring lokalerna sågs all belysning över och byttes ut.

## Tomma lokaler byggs om till bostäder

När konjunktur och köpbeteenden förändras blir det ännu viktigare att hitta rätt hyresgäster till varje område. Vi lägger därför mer tid på att utveckla vår strategi för lokaluthyrning. Vi ser exempelvis över möjligheten att bygga om tomställda lokaler till bostäder eller LSS-boenden. Det ökar tryggheten i området och är ett effektivt sätt att använda ytorna, samtidigt som det finns behov av fler bostäder. Det ger dessutom ofta lägre klimatutsläpp än att bygga helt nya bostäder. Under året byggdes en lokal i Farsta centrum om till tre lägenheter och en lokal i Farsta strand började byggas om till sju servicelägenheter. I Rågsved och Tensta utreddes lokaler som kan byggas om till både LSS-boenden och lägenheter.

## LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING OCH DRIFT

Familjebostäder tar ett långsiktigt ansvar för att våra hus och bostadsområden ska vara trivsamma att bo i, både för dagens hyresgäster och för de som flyttar in i framtiden. En central del av uppdraget är att hålla fastigheterna i gott skick. Genom löpande underhåll kan vi upptäcka underhållsbehov i tid och planera rätt åtgärder. Fastigheternas skick kontrolleras regelbundet för att förebygga brister, särskilt i gemensamma utrymmen. Med ett systematiskt arbetssätt kan vi prioritera insatser, använda resurser effektivt och skapa trygga och välfungerande boendemiljöer. Det ger god service till hyresgästerna och bidrar till att husen behåller sin standard och sitt värde över tid.

## Underhåll med varsam renovering

Familjebostäders underhållspolicy styr arbetet med större renoveringar och löpande underhåll. Policyn uppdaterades under året och utgår från varsam renovering i dialog med hyresgästerna. Den innehåller också ett tydligt fokus på cirkularitet genom återbruk, materialåtervinning och minskat byggavfall. Målet är att bidra till halverade klimatutsläpp till år 2030.

Policyn omfattar större upprustningar, underhållsinsatser, reparationer och skötsel. Den inkluderar också åtgärder som minskar energibehovet, förbättrar inomhusklimatet och tar hänsyn till kulturhistoriska värden.

## Fortsatt hög underhållstakt

Drygt 60 procent av Familjebostäders bostäder byggdes mellan 1945-1975. Det innebär stora underhållsbehov under de kommande åren. Många bostäder behöver moderniseras för att till exempel effektivisera energianvändningen, möta högre krav på inomhusmiljö och anpassas till ett mer extremt klimat. För att möta behoven håller vi en fortsatt hög underhållstakt. Åtgärderna ska minska fastighetens klimatavtryck samtidigt som husen rustas för att hålla i många år framöver. Exempel på insatser är moderna energisystem, hissrenoveringar, bättre belysning och upprustning av skyddsrummen. Vi använder digitala verktyg och arbetssätt, som exempelvis drönare, för att få bättre överblick över fastigheternas skick och planera åtgärder mer effektivt.

## Hänsyn och valmöjligheter för hyresgästerna

När vi genomför underhållsarbeten är målet att påverka hyresgästerna så lite som möjligt. God planering, tydlig kommunikation och hänsyn i utförandet är centrala delar i arbetet. Våra entreprenörer får tydliga instruktioner om hur arbeten ska genomföras med respekt för boendemiljön. Vi informerar hyresgäster löpande före, under och efter projekten.

Hyresgästerna har också möjlighet att påverka delar av det inre lägenhetsunderhållet enligt bolagets avtal med Hyresgästföreningen. De kan till exempel välja ommålning, tapeter eller nya vitvaror med bestämda intervaller. Under 2025 tapetserades 4 126 rum, 2 355 vitvaror byttes, 325 parkettgolv slipades och 1 000 rum fick nya golv.

## Över 400 skyddsrum rustas upp

Familjebostäder ansvarar för 423 skyddsrum runt om i Stockholm med plats för cirka 34 000 personer. Skyddsrummen är en viktig del av Sveriges civilförsvar och vårt ansvar som fastighetsägare. För att stärka beredskapen rustas nu alla skyddsrum upp, så att de snabbt kan tas i bruk om det skulle behövas.

Arbetet startade under 2025 och pågår till och med 2029. Alla skyddsrum har inventerats och åtgärder genomförs för att säkerställa att funktioner som dörrar, ventilation, el, värme och avlopp fungerar. I vissa skyddsrum räcker det med mindre insatser, medan andra kräver mer omfattande åtgärder. Målet är att skyddsrummen ska kunna ställas i ordning inom 48 timmar vid höjd beredskap. Upprustningen är en del av den nationella och kommunala satsningen på civilförsvaret och bidrar till ett tryggare och mer motståndskraftigt samhälle.

## RENOVERINGAR I LÄGENHETER OCH ALLMÄNNA UTRYMMEN

Familjebostäder vill erbjuda ett boende som möter kraven på standard, tillgänglighet och trygghet. Det gör vi främst genom planerade underhållsåtgärder. När flera av husets grundläggande funktioner har nått sin tekniska livslängd är det nödvändigt med en mer omfattande, men fortfarande varsam, renovering.

## Återbruk när vi renoverar

Familjebostäder ökar sitt fokus på varsam renovering för att styra mot en mer hållbar byggproduktion. Bolaget införde krav på cirkularitet i relevanta upphandlingar, där leverantörer i första hand ska använda material från vår återbrukshubb. Återbruksinventeringar gör det möjligt att kraftigt minska klimatutsläppen genom att bevara och återbruka byggmaterial, snickerier och vitvaror i så stor utsträckning det går.

Hyresgäster i pågående ombyggnadsprojekt kan välja att behålla och återbruka så mycket som möjligt av interiören.

I kvarteret Väktaren 37 på Kungsholmen avslutades renoveringen av närmare drygt 60 lägenheter under året. De första hyresgästerna flyttade tillbaka under 2024 och under 2025 färdigställdes hela huset. De återflyttande hyresgästerna kunde välja mellan flera standardpaket i lägenheterna. Omkring hälften valde återbrukade kök.

### Planerade underhållsåtgärder

Det finns planer på underhållsprojekt i flera fastigheter, där några än så länge är i ett tidigt planeringsskede:

- Vid Rinkebyplan planerar vi att renovera fastigheten Kvarnberget 2. Vi strävar efter att återbruka köks- och garderobssnickerier i så stor utsträckning det går.
- I det kulturklassade kvarteret Draget 1 på Södermalm planeras för renovering av 178 lägenheter. Hyresgästerna kan välja mellan olika standardpaket i lägenheterna, varav ett innebär att så mycket som möjligt av interiören återbrukas eller behålls i befintligt skick.
- I Tensta fortsatte planeringen av en kommande upprustning i fastigheterna Hämringe 1 och Krällinge 1. Husen på Krällingegränd renoverades utvändigt.
- I Ratten 4 i Gröndal pågår renovering av 16 lägenheter.

### Planerade underhållsprojekt

| Stadsdel  | Fastighet   | Antal lägenheter | Planerad underhållsstart |
|-----------|-------------|------------------|--------------------------|
| Gröndal   | Ratten 4    | 16               | 2025                     |
| Gröndal   | Ratten 2    | 24               | 2027                     |
| Vasastan  | Kikaren 15  | 14               | 2028                     |
| Södermalm | Draget 1    | 178              | 2026                     |
| Tensta    | Hämringe 1  | 152              | 2031                     |
| Tensta    | Krällinge 1 | 157              | 2028                     |
| Totalt    |             | 541              |                          |

|                                                                                                            | 2025  | 2024  | 2023  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Antal färdigställda nyproducerade lägenheter (st.)                                                         | 0     | 440   | 351   |
| Antal påbörjade nyproducerade lägenheter (st.)                                                             | 79    | 87    | 0     |
| Antal lägenheter i nyproduktion (st.) *                                                                    | 166   | 87    | 495   |
| Investering i nyproduktion (mnkr)                                                                          | 269   | 434   | 1 022 |
| Investering i underhåll och ombyggnad (mnkr)<br>(exkl. inre underhåll, tillval och resultatfört underhåll) | 446   | 572   | 422   |
| Resultatfört underhåll inkl. HLU och tillval (mnkr)                                                        | 121   | 120   | 114   |
| Totalt antal lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling (st.)                              | 1 734 | 1 792 | 2 075 |

\* Inkluderar pågående nyproduktionsprojekt med genomförandebeslut.

# En stabil ekonomi i en orolig omvärld

En långsiktigt stabil ekonomi är en förutsättning för en hållbar fastighetsportfölj och för att kunna erbjuda våra hyresgäster trygg och god service över tid. Under året har drift- och taxebundna kostnader fortsatt att öka, samtidigt som finansieringskostnaderna varit kvar på en hög nivå. Genom krav på effektivitet och tydliga prioriteringar har bolaget trots detta bibehållit en stabil ekonomisk ställning.

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 stockholmnas 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 2025 uppgick till 49 822 mnkr (48 823) inklusive investeringar i pågående ny- och ombyggnation. I marknadsvärdet ingår även internt värderade byggrätter motsvarande 133,8 mnkr.

Den totala värdeökningen för portföljen uppgick till 0,6 procent. Årets högre bedömda marknadsvärde förklaras med ett förbättrat driftnetto samt något sänkta direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven för bostäder sjönk med cirka 5 punkter i mer centrala lägen 10 punkter i delar av Bromma. I ytterområdena var direktavkastningskraven oförändrade. Den realiserade värdeförändringen ökade till 28 932 (28 015) mnkr. Investeringar i befintligt bestånd påverkade värdet med 0,9 (1,2) procent och motsvarande siffra för nyproduktion uppgick till 0,6 (0,9) procent. Genomsnittlig initial direktavkastning för hela beståndet uppgick till 3,5 (3,5) procent.

| Mnkr                           | Nyproduktion | Befintligt bestånd | Byggrätt | Totalt |
|--------------------------------|--------------|--------------------|----------|--------|
| Värde vid årets början         | 33           | 48 590             | 200      | 48 823 |
| Köp                            | 0            | 0                  | 0        | 0      |
| Försäljning                    | 0            | 0                  | -0       | 0      |
| Investeringar                  | 269          | 446                | 0        | 715    |
| Orealiserade värdeförändringar | -156         | 450                | -10      | 284    |
| Verkligt värde vid årets slut  | 146          | 49 486             | 190      | 49 822 |
| Värdeförändring (%)            | -51,7        | 0,9                | -5,0     | 0,6    |

## Förändring av fastighetsbeståndet

| Mnkr                               | 2025   | 2024   | 2023   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Verkligt värde vid årets början    | 48 823 | 47 133 | 48 947 |
| Köp                                | 0      | 0      | 195    |
| Försäljning                        | 0      | -15    | 0      |
| Investeringar i nyproduktion       | 269    | 435    | 1 022  |
| Investeringar i befintligt bestånd | 446    | 572    | 422    |
| Orealiserade värdeförändringar     | 284    | 698    | -3 453 |
| Verkligt värde vid årets slut      | 49 822 | 48 823 | 47 133 |

## 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 47,0 (46,5) procent.

Verksamhetens och enskilda fastigheters ekonomiska utveckling följs upp varje år utifrån totalavkastning, det vill säga direktavkastning plus värdeförändring. Bolagets totalavkastning uppgick 2025 till 3,2 (3,9) procent till följd av en positiv utveckling av fastighetsvärden i beståndet. Avkastning på det totala kapitalet uppgick till 2,0 (2,3) procent.

|                      | 2025 | 2024 | 2023 |
|----------------------|------|------|------|
| Direktavkastning (%) | 2,6  | 2,5  | 2,4  |
| Värdeförändring (%)  | 0,6  | 1,4  | -6,8 |
| Totalavkastning (%)  | 3,2  | 3,9  | -4,4 |

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 134 mnkr föreslås en utdelning om 0 (0,0) 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 har minskat och uppgår till 269 (434) mnkr i nyproduktionen och 446 (572) mnkr i ombyggnad samt underhåll. Investeringar i nyproduktion och ombyggnad sker till marknadsmässiga avkastningskrav. 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.

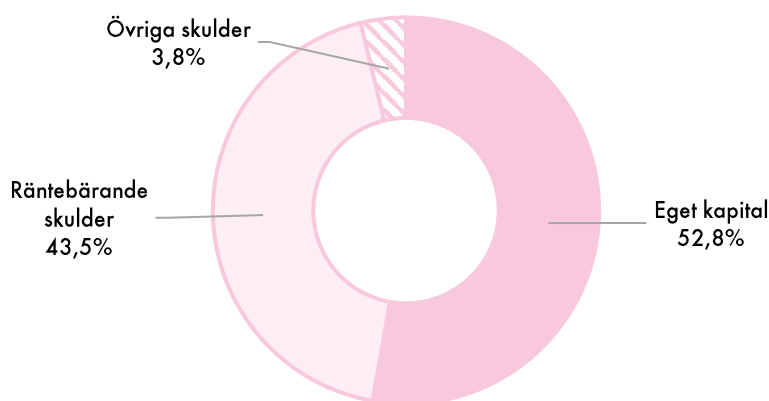
## FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har två fastigheter överlåtits från Familjebostäder till dotterbolaget Årstaberg. Inga köp eller försäljningar har skett med extern part. I juli 2025 tecknades ett aktieöverlåtelseavtal att per den 2 februari 2026 köpa samtliga aktier i Hjulstahem AB och därmed förvärva 1 194 lägenheter i Hjulsta.

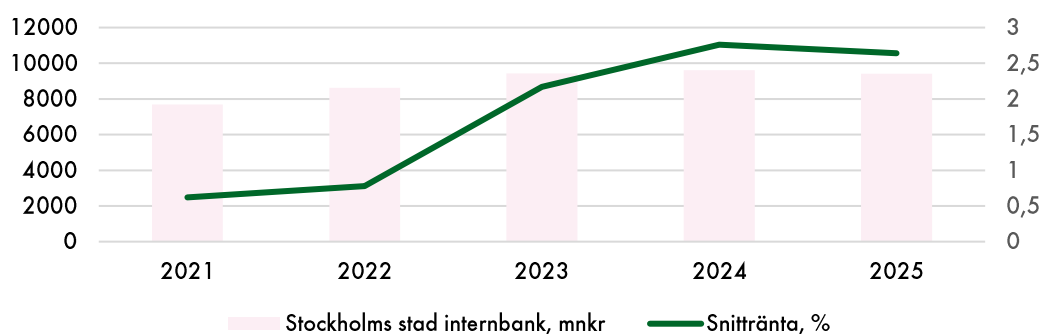
## FINANSIERING

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 minskade under 2025 till följd av lägre snittränta på lånat kapital samt minskad belåning. Familjebostäder har en god finansiell ställning och står på en stabil grund med justerad soliditet 67,7 (67,1) procent och 18,8 (19,7) procents belåningsgrad, vilket skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt. Rådande marknadsförutsättningar utmanar möjligheten till lönsamma och hållbara investeringar i nya bostäder.

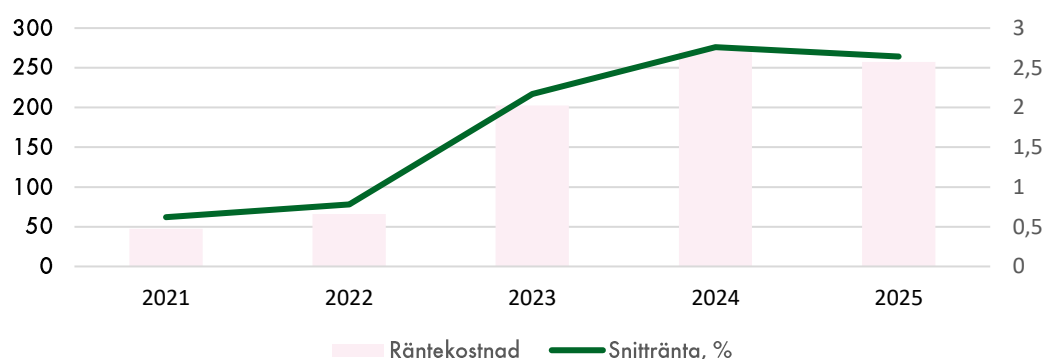
### Kapitalstruktur 2025



## Lånevolym och genomsnittlig ränta



## Genomsnittlig ränta och räntekostnad



## HYRESUTVECKLING OCH DRIFTNETTOUTVECKLING

Hyresutvecklingen för bostäder förhandlas årligen centralt med Hyresgästföreningen. I slutet av 2024 tecknades det en 2-årig överenskommelse för 2025 och 2026.

2025 höjdes hyran i genomsnitt med 4,7 procent från den 1 januari, vilket motsvarar en hyreshöjning på 411 kronor per månad för en medelstor lägenhet på 64 kvm.

Driftskostnaderna uppgick till 1 155 mnkr (1 099). Ökningen avsåg främst ökade kostnader för taxebundna kostnader och fastighetsdrift. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader, utvecklades positivt till följd av ökade hyresintäkter och uppgick till 1 310 (1 225) mnkr. Familjebostäders bostadsbestånd är fullt uthyrt.

|                                   | 2025   | 2024   | 2023   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|
| Årets resultat efter skatt (mnkr) | 134    | 170    | 78     |
| Direktavkastning (%)              | 2,6    | 2,5    | 2,4    |
| Avkastning på totalt kapital (%)  | 2,0    | 2,3    | 1,5    |
| Synlig soliditet (%)              | 52,7   | 52,1   | 52,2   |
| Justerad soliditet (%)            | 67,7   | 67,1   | 66,9   |
| Marknadsvärde (mnkr)              | 49 822 | 48 823 | 47 133 |
| Driftnetto (kr/m2)                | 840    | 792    | 747    |

# Vårt arbete med social hållbarhet och trygghet

Social hållbarhet handlar om att skapa ett samhälle där alla har tillgång till bostad, hälsa och social rättvisa. För oss innebär det fram för allt trygga bostäder med rimliga hyror i kvarter där människor trivs. Vårt långsiktiga trygghetsarbete gav resultat, trygghetsindex ökade för sjunde året i rad till 81,8.

## EXTRA RESURSER FÖR ÖKAD TRYGGHET

De senaste åren har präglats av många våldsdåd i Sverige. Skjutningar och sprängningar riktade mot enskilda och deras bostäder har ökat och skapar otrygghet. Som bostadsbolag har vi en viktig roll i att bidra till trygghet. Det gör vi genom vår närvaro i områdena, vårt sätt att bygga och förvalta fastigheter och genom samverkan med staden, civilsamhället och andra aktörer. I några bostadsområden är de sociala utmaningarna större än i andra delar av staden. Just nu gäller det främst Farsta, Rinkeby, Rågsved och Tensta. Där satsar vi extra resurser på att öka tryggheten för våra hyresgäster.

Vårt löpande trygghetsskapande arbete består av många olika insatser:

- Förbättra husen, förvalta för att förebygga brott och erbjuda sociala aktiviteter.
- Möta våra hyresgäster dagligen, åtgärda fel, hålla helt, rent och snyggt i bostadsområdena.
- Rondera utemiljöer och beskära buskar så att ingen kan gömma sig bakom dem.
- Installera trygghetspaket i källare och på vindar och gå trygghetsvandringar för att upptäcka var det exempelvis behövs bättre belysning.
- Kameraövervakning i miljöstugor för att minska risken att hyresgäster dumpar farligt och felaktigt avfall.

Sammantaget gör detta att våra hyresgäster känner sig tryggare. Trygghetsindex för 2025 ökade till 81,8 – en siffra som visar att arbetet ger resultat.

## FÖRVALTNING FÖR ATT FÖREBYGGA BROTT

Vi arbetar förebyggande för att minska risken för brott och störningar. Först och främst genom att se till att den fysiska miljön är trygg för våra hyresgäster. Vi kontrollerar dagligen att allt fungerar i fastigheterna. Om vi upptäcker ett fel åtgärdas de så snabbt som möjligt, eftersom det ökar hyresgästens känsla av trygghet.

Att fastighetens skalskydd, lås, portar och passagesystem fungerar väl är också något vi lägger stor vikt vid. Obehöriga personer ska inte kunna ta sig in eller röra sig i husen. Vi söker efter moderna lösningar för att utveckla skalskyddet, exempelvis alternativa låssystem och möjlighet att låsa upp med hjälp av mobiltelefoni och bank-id.

Vi håller särskild koll på gemensamma utrymmen som entréer, källare och vindar för att se till att obehöriga inte vistas där. Vid behov kompletteras skalskyddet med bevakningskameror och intelligenta ljudstörare. Ljudstörare låter med allt starkare ljud om någon vistas för länge i ett undanskymt utrymme.

Ytterligare 14 bevakningskameror installerades i miljörum under året. De hjälper oss att identifiera hyresgäster som dumpar miljöfarligt och skrymmande avfall som exempelvis kylskåp. I vissa fall fakturerar vi hyresgästen för frakten av olämpligt avfall.

Interna och externa trygghetsinventeringar sker tillsammans med medarbetare, fastighetsföreningar, polisen och boende. Inventeringarna hjälper oss att identifiera otrygga platser där vi behöver sätta in extra åtgärder. Ett vanligt önskemål från boende är bättre belysning.

### **Medarbetare lär sig hantera hot och våld**

En säker arbetsmiljö är en prioritet. Nya medarbetare får utbildning i att hantera konflikter och hotfulla situationer. Medarbetare som möter särskilt utsatta situationer erbjuds fördjupade utbildningar och stöd. Vi genomför också trygghetsbesiktningar för utvalda fastigheter och områden.

### **Allvarliga händelser**

Under året inträffade inga större händelser i våra fastigheter, som exempelvis explosioner. Däremot skedde en skjutning på Rinkebystråket. När allvarliga händelser inträffar förstärker vi våra trygghetsinsatser i samarbete med stadsdelsförvaltningen. Vid behov kallas extern hjälp in till exempel i form av väktare. De kontrollerar fastigheten eller området och deras rapportering underlättar för oss att återställa ordningen och tryggheten i huset.

### **NÄR DET KÄNNES SÄRSKILT OTRYGGT**

#### **Fel person bor i lägenheten**

För många känns det otryggt att inte känna igen sina grannar eller veta vem som bor i trapphuset. Därför arbetar vi för att försvåra olaga andrahandsuthyrning. Vi kartlägger våra lägenheter för att säkerställa att rätt person bor där, det vill säga den som har förstahandsavtal eller ett beviljat andrahandsavtal. I arbetet använder vi ett automatiserat systemstöd som upptäcker och flaggar avvikelser i Skatteverkets folkbokföring. Systemet kan också uppvisa tecken på andra typer av bostadsbedrägerier, exempelvis adressförsäljning och folkbokföringsbrott. Vi får också in tips om olaga andrahandsuthyrningar genom samarbetet med kollegor som arbetar i våra fastigheter. En glädjande siffra är att 221 lägenheter friställdes under året, jämfört med tidigare årsbästa på 135 lägenheter.

#### **Ljudstörningar, stök, hot och våld**

Störningar bidrar självklart till lägre trivsel och ökad otrygghet. Våra medarbetare förebygger och hanterar många typer av störningar under kontorstid. Vanliga ärenden gäller ljudstörningar, stök i allmänna utrymmen men även hot och våld mellan grannar. Vi utreder och kontakter den störande för att se till att beteendet upphör.

#### **Grannstörningar på kvällar och helger**

Störningar sker ofta utanför kontorstid. Då kan hyresgäster vända sig till Störningsjouren, som är en gemensam service för Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag. Kvällstid och helger hanterar Störningsjouren ofta ärenden om bråk, hög musik och andra högljudda aktiviteter.

## Våld i nära relation

Våld i nära relation är ett allvarligt samhällsproblem. Som hyresvärd har vi en viktig roll i att upptäcka signaler och agera när det behövs. Vi arbetar därför aktivt för att öka kunskapen hos våra medarbetare. Ökad kunskap innebär ökad trygghet för våra hyresgäster. Under året fick samtliga medarbetare en grundläggande introduktion för att lära sig känna igen tecken på våld och våga agera. En fördjupande föreläsning med Alla kvinnors hus genomfördes.

## Hyresrättsligt stöd för den som utsätts för brott

Vi verkar för att brottsutsatta hyresgäster, oftast kvinnor, ska kunna bo kvar även när det är förövaren som står på hyresavtalet. En lag från förra året innebär att den brottsutsatta kan ha rätt att överta det aktuella avtalet. Det är ett effektivt sätt att hindra bostadslöshet och att trygga boende för brottsutsatta, medboende och barn.

## Allt fler ansökningar om stöd

Vi arbetar aktivt och vräkningsförebyggande för att minska antalet avhysningar och underlätta för hyresgäster att kunna bo kvar långsiktigt, inte minst barnfamiljer. Antalet boende som söker hjälp och stöd har ökat liksom antalet sena eller uteblivna betalningar. Vi hanterade cirka 320 ärendet under 2025, vilket är ca 60 fler än förra året.

## SÅ ARBETAR VI FÖR BRANDSÄKERHET

Våra husvärdar ansvarar för det systematiska brandskyddsarbetet i våra fastigheter. De håller exempelvis trapphus och källargångar fria från brännbart material. Det är viktigt både för att öka säkerheten vid utrymning och för att minska risken för anlagd brand. Hos nya hyresgäster installerar vi brandvarnare och ger en brandfilt i inflyttningspresent. I nybyggda och ombyggda lägenheter installerar vi el-ansluten brandvarnare.

I ett brandförebyggande samarbete med Storstockholms brandförsvär gör vi årligen cirka 100 brandskyddsinventeringar, där eventuella brister i fastigheten rapporteras till ansvarig förvaltare. Brandförsvaret deltar även i våra hyresgästträffar och lär boende att hantera brandsläckare. Under året deltog 25 medarbetare i praktisk brandutbildning tillsammans med kollegor från Svenska Bostäder, Stockholmshem och Micasa.

Riskbesiktningar genomfördes i sju av våra största fastigheter. Under 2025 hanterades cirka 30 brandskador i våra hus.

Stockholms stads revisionskontor kontrollerar Familjebostädernas systematiska brandskyddsarbete enligt LSO, Lagen om skydd mot olycka. Intervjuer genomförs med medarbetare, dels i övergripande funktion, dels från olika geografiska områden.

## JÄRVA – LÅNGSIKTIGT ARBETE

Vi har funnits i Järva i mer än 50 år och fortsätter utveckla området så att våra hyresgäster trivs. Arbetet är en viktig del av Stockholms stads prioriterade satsningar på stadsutveckling i Järva.

## Trygg där man bor

Tryggheten i det egna huset är viktigast. Därför säkerställer vi att skalskyddet fungerar, så att obehöriga inte kan ta sig in, bland annat med "Järvadörren", en dörr med magnetlås som inte går att ställa upp. Vi installerar också porttelefoner med Aptus-bricka

och begränsar hyresgästernas åtkomst till källaren, utöver sina egna förråd. Vi ser också till att entréer och trapphus är välkomnande med bra belysning, tydliga anslagstavlor och postboxar för säker posthantering, där det finns plats.

Miljöstugor rustas upp med fönster och närvarostyrd belysning. I vissa miljöstugor finns kameraövervakning för ökad säkerhet och bättre kontroll.

Under året arbetade förvaltningsteamet systematiskt med bland annat förrädsrensningar, skyltning och rengöring i miljöstugor och översyn av tvättstugor.

### **Gemensamma trygghetsvandringar**

Tillsammans med stadsdelsförvaltningen, polisen och Fastighetsägare i Järva genomför vi trygghetsvandringar, där boende också bjuds in att delta. Vi går igenom området och letar efter sådant som kan skapa otrygghet. Eventuella brister i miljön fångas upp och åtgärdas av respektive aktör.

### **Lyckat arbete med säkerhetsbesiktningar**

Säkerhetsbesiktningar är ett effektivt sätt att öka tryggheten och säkerheten i en fastighet. Kraven är höga, men under året fick vårt team i Järva tre fastigheter godkända. Besiktningarna bidrar till tryggare hemmiljöer, minskad lägre risk för inbrott och skadegörelse, färre felanmälningar och lägre underhållskostnader. Våra besiktningar genomförs av Fastighetsägare i Järva.

### **Samverkan och möten med hyresgäster**

Hyresgäster bjuds löpande in till gårdsträffar och bomöten. Träffarna skapar personlig kontakt och dialog och ger möjlighet att informera om aktuella frågor. I Rinkeby hade två träffar temat avfallssortering och trygghet. I Tensta deltog vi i Hyresgästföreningens bomöten.

För att fler ska kunna ta till sig information från Familjebostäder tog vi fram lättlästa aviseringsmallar med bilder och satte upp sorteringsskyltar med förklarande bilder i miljörummen.

### **Effektiv råttbekämpning**

Råttor är ett problem i hela Stockholmsområdet. I nedre Tensta fortsatte ett större arbete med råttbekämpning där vi tätade runt hus och portar. Det är ett effektivt sätt att hindra råttor från att bygga bon och föröka sig.

### **Närvaro i stadsdelen**

Vi deltar årligen i Stockholms stads gemensamma tält på Järvaveckan. Årets tema i montern var sommaraktiviteter och tillsammans med Kista Sports Club och Svenska Bostäder fick hundratals unga prova på orientering. Det visade vilka möjligheter som sommaraktiviteter kan skapa för våra yngsta hyresgäster. Vi medverkade också i Nobel Week Lights, en ljusfestival i Stockholm under Nobelveckan. I Tensta ordnades en lokal ljusfestival under veckan. Under året genomfördes även en lokal ljusfestival i Tensta. Under en av kvällarna arrangerade vi en utomhusträff där vi mötte hyresgäster och berättade om vårt trygghetsarbete, där bättre belysning är centralt.

## **SÖDERORT - SAMVERKAN ÖKAR TRYGGHETEN**

I söderort fortsatte det långsiktiga trygghetsarbetet i samverkan med andra aktörer. Platssamverkan är en viktig del i det förebyggande arbetet.

### **Trygghetsträffar för boende**

Vi genomförde trygghetsträffar där boende möter Familjebostäder och andra aktörer, som Farsta stadsdelsförvaltning, polisen, Stockholms stadsmission och Svenska kyrkan. Träffarna har olika teman, innehåller alltid en aktivitet för barn och stärker samverkan i området. Under året genomfördes tre träffar i Farsta och två i Fagersjö. Vi ordnade också egna gårdsträffar, bland annat två större i Rågsved.

### **Trygghetsvårdar i Farsta fem kvällar i veckan**

Familjebostäders trygghetsvårdar patrullerar Farsta centrum, Fagersjö, Farsta strand och Hökarängen fem kvällar i veckan i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning. De rör sig i kända riskmiljöer och tittar särskilt till portar, trapphus, källare och cykelförråd. Efter varje pass får vi en lägesrapport och vid allvarliga händelser kan trygghetsvårdarna även stötta i kontakten med hyresgäster.

### **Trygghetsvandringar med stadsdelsförvaltningen**

Under året genomfördes fem trygghetsvandringar med Rågsveds Fastighetsägare. Där deltog fastighetsägare, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och polisen för att ta reda på vad i miljön som kan upplevas som otryggt och behöva åtgärdas.

### **Trygghetsforum Farsta**

Vi deltar även i nätverket Trygghetsforum Farsta med Farsta stadsdelsförvaltning, polisen, skolan, företagarföreningar och andra fastighetsägare. Månadsvisa lägesavstämningar och ett digitalt kartverktyg uppmärksammar oss på problem i området och visar var extra insatser behövs.

### **Nionde trygghetsdagen i Rågsved**

För nionde året i rad genomfördes ”Trygghetsdagen i Rågsved” för att stärka tryggheten och gemenskapen i området. Varje år diskuteras fyra teman - platssamverkan, trygg utemiljö, trygg i hemmet och trygg uppväxt. Arrangörer är Rågsveds Fastighetsägare (där Familjebostäder är medlem), Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning och polisen.

Under Rågsveds Fastighetsägare ryms också andra aktiviteter, som Rågsveds Gröna Gårdar med pysselkvällar, en mosaikverkstad, gratis skridskoskola och golfkurs för flickor.

### **Aktiviteter för hyresgäster**

Vi genomför aktiviteter som gör det lättare för grannar att lära känna varandra. I Farsta centrum ordnades julpyssel och julkranstillverkning i samverkan med Hyresgästföreningen. Tillsammans med ”Kvarterets cirkelträning” och Hyresgästföreningen erbjöds gratis gruppträning.

## **BOSOCIALT ARBETE FÖR ÖKAD TRYGGHET**

Att skapa hem där människor trivs, mår bra och vill bo kvar länge är en av våra viktigaste uppgifter. För att lyckas satsar vi på trevliga utomhusmiljöer där hyresgäster lär känna sina grannar på ett naturligt sätt. Det är ett långsiktigt arbete som utgår från platsens

behov. Vi utvecklar utemiljöer med exempelvis sittmöbler, lekutrustning, grusgångar och plantering av buskar, träd och blommor som gynnar pollinerande insekter. Upprustning sker det ofta i samråd med lokala hyresgästföreningar.

### **Klimatvänlig odling**

Många hyresgäster uppskattar möjligheten till stadsodling, Vi erbjuder boende att låna och odla i någon av våra cirka 200 odlingslådor. Lådor, naturjord och kogödsel står vi för medan odlarna själva köper allt de behöver för plantering. Vårt krav är att odlingen är bi- och klimatvänlig, utan kemiska bekämpningsmedel och konstgödsel.

I Farsta strand har vi byggt två så kallade "Benjeshäckar" med ris, grenar och löv mellan granstolpar. Det ger små djur och insekter en plats där de kan söka skydd, samtidigt som vi slipper transportera bort riset.

### **AKTIVITETER FÖR BARN OCH UNGA**

#### **Feriejobb ger första raden på cv:t**

Genom feriejobb ger vi unga en första kontakt med arbetslivet. Det handlar om mycket mer än arbetstillfällen – det handlar om att bygga delaktighet, stolthet och hållbara samhällen. När vi som bostadsbolag skapar feriejobb stärker vi samtidigt gemenskapen och tryggheten.

I år sommarjobbar 15 unga mellan 16 och 19 år hos oss, de flesta från Enskede-Årsta-Vantör, Farsta, Rinkeby-Kista och Södermalm. Ungdomarna utför enklare målnings- och reparationsarbeten, ser över och snyggar till gårdar, trapphus och källare. Även på påsk- och höstlov erbjuder vi feriejobb i mindre skala. Då handlar det ofta om att packa och dela ut återvinningskassar till hyresgäster.

#### **Kul på sommarlovet**

Sommaraktiviteter är ett årligt samarbete mellan Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag och en viktig del av vårt arbete för social hållbarhet. Vi erbjuder våra yngsta hyresgäster roliga aktiviteter för att öka tryggheten och bygga framtidstro i våra bostadsområden.

Många av sommaraktiviteterna är gratis, andra är kraftigt rabatterade tack vara samarbete med lokala föreningar. Sommaren 2025 deltog över 2 000 barn och unga i schemalagda aktiviteter hos olika föreningar. Barnen kan bland annat välja att delta i fotboll, simskola, friidrott, sportscamps, boxning och kreativt skapande. Över 4 000 barn deltog i avgiftsfria spontanaktiviteter.

#### **Aktiviteter på fler lov**

Med vårt stöd erbjuder vissa samarbetsföreningar även aktiviteter på andra lov. Boxningsklubb Rågsved låter barn mellan 10 och 19 år testa boxning gratis. Vid Bäverdalens bollplan erbjuder Rågsveds Fastighetsägare gratis skridskoutlåning och skridskoskola hela vintersäsongen.

## SAMARBETSPARTNERS SOMMARLOVSAKTIVITETER

|                        |                                     |                                    |
|------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Fotboll</b>         | <b>Simning</b>                      | <b>Boxning</b>                     |
| Enskede IK             | SK Neptun                           | Boxningsklubb Rågsved              |
| Rågsveds IF            | Spårvägen Simförening               | <b>Konst och kreativt skapande</b> |
| IFK Stockholm          | <b>Friidrott</b>                    | Scenkompaniet                      |
| Spårvägen FF Skarpnäck | Spårvägen Friidrott                 | Tensta Konsthall                   |
| Samban FF              | Hässelby Friidrott                  | <b>Idrottsläger</b>                |
|                        | Hammarby Friidrott                  | Farsta Sport Camp                  |
|                        | Bromma IF Friidrottsskola           | Kista Sport Camp                   |
|                        | Kista Sports Club, Friidrott Spånga | Skärholmens Sports Club            |

## EXEMPEL PÅ FÖRENINGSSAMARBETEN

Samarbete är avgörande för att stärka den sociala hållbarheten, trivseln och tryggheten. Vi samverkar med aktörer vars verksamhet skapar mervärde för våra hyresgäster; allt från idrottsföreningar till kultur-, konst och bredare samhällsföreningar. Alltid med långsiktigt fokus på demokrati, jämlikhet, jämställdhet och mångfald, exempelvis genom att ställa krav på flickors möjlighet att delta i idrottsföreningar. Språkträning hos ”Svenska med baby”, läxhjälp och cykelträning är några exempel på samarbeten.

## SAMARBETSPARTNERS SOCIAL HÅLLBARHET

|                             |                            |                             |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Boxningsklubb Rågsved       | Lokala hyresgästföreningar | Som United                  |
| Cykelfrämjandet             | Kista Sports Club          | Stiftelsen Läxhjälp         |
| Enskede-Årsta-Vantör        | Musketörerna i Rågsved     | Stiftelsen Tensta Konsthall |
| stadsdelsförvaltning        | Nya Rågsveds Folkets Hus   | Stiftelsen Järvaveckan      |
| Farsta stadsdelsförvaltning | Järva stadsdelsförvaltning | Shanta IF                   |
| Fastighetsägare i Järva     | Rinkeby Festivalskommitté  | Svenska med Baby            |
| Hässelby-Vällingby          | Rinkeby Folkets Hus        | Unga Örnar                  |
| Fastighetsägare             | Rågsveds Fastighetsägare   |                             |
|                             | Rågsveds IF                |                             |

|                                              | 2025  | 2024  | 2023  |
|----------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Trygghetsindex                               | 81,8  | 81,3  | 80,4  |
| Attraktivitet*                               | 88,6  | 86,4  | 84,4  |
| Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter ** | 2 191 | 3 748 | 2 173 |
| Varav flickor                                | 910   | 1 062 | 1 008 |
| Varav pojkar                                 | 1 040 | 2 507 | 1 165 |
| Antal ferieungdomar som arbetat hos oss      | 114   | 115   | 113   |

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

\*\* Totalt antal medverkande, inkluderar barn och unga som bor hos Familjebostäder, Svenska bostäder, Stockholmshem och Stadsholmen.

# Rättvis uthyrning och schyssta villkor

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt hög. Under 2025 återförde vi över 220 hyresrätter till bostadskön efter att ha upptäckt fusk. Vi ställer höga krav på både medarbetare och för att motarbeta mutor och säkerställa schyssta villkor i vår verksamhet.

## EN KORREKT OCH RÄTTVIS UTHYRNING MED STÄRKT KONTROLL

Ett tryggt hem är ett grundläggande behov och en viktig del i de mänskliga rättigheterna. Familjebostäder har en viktig roll i att bidra till en bostadsmarknad där alla ska kunna bo bra.

Familjebostäders hyresrätter förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bostäderna förmedlas efter kötid genom ett transparent och rättvist system. En ansvarsfull uthyrning med tydliga, transparenta och rimliga krav och kriterier för blivande hyresgäster, bidrar till en mer rättvis bostadsmarknad i Stockholm.

En del av bolagets lägenheter fördelas som sociala kontrakt via socialtjänsten, stadsdelar och SHIS inom Stockholm Stad. I dessa fall gäller andra kraven och kriterier och lägenheterna fördelas inte utefter kötid.

Varje uthyrningsärende granskas av två personer för att säkerställa att allt går rätt till. Under året stärktes den interna kontrollen vid uthyrning av bostäder och lokaler genom tydligare rutiner och en mer kontinuerlig uppföljning av tecknade kontrakt.

Bolaget motverkar svartkontrakt och olaga andrahandsuthyrning. På så sätt kan vi friställa lägenheter till Bostadsförmedlingens kö. År 2025 friställdes totalt 221 lägenheter genom att utreda olaga andrahandsuthyrningar.

## RÄTTVIST BYGGANDE

Rättvist byggande är en satsning som ska motverka arbetslivskriminalitet i byggbranschen, till exempel ekonomisk brottslighet, svartarbete och andra oegentligheter. Familjebostäder är medlemmar i Rättvist byggande sedan många år tillbaka. Våra hyresgäster ska känna trygghet i att deras lägenheter är byggda utan fusk. Arbetet handlar också om sund konkurrens på lika villkor och schyssta villkor i hela kedjan av byggentreprenörer.

Rättvist byggande är ett samarbete mellan fastighetsbolag och kommuner i Sverige, ett flertal tillsynsmyndigheter (t.ex. Skatteverket och Arbetsmiljöverket) och branschorganisationer. Under 2025 genomfördes fyra arbetsplatskontroller på Familjebostäders byggarbetsplatser. Kontrollerna resulterade i följande avvikelser:

|                                                                                                                                  |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Andel oanmälda underentreprenörer                                                                                                | 20 %  |
| Andel av totala antalet kontrollerade företag på arbetsplatser som inte varit föranmälda och registrerade hos Rättvist byggande. | (7,1) |
| Andel avvikelse ID06                                                                                                             | 4,1 % |
| Andel av totala antalet kontrollerade personer som saknat giltigt ID06-kort vid arbetsplatskontroller.                           | (2,9) |

|                                                                                                                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Andel avvikelse ID-handling</b>                                                                                                                                                | 20,4 % |
| Andel av totala antalet kontrollerade personer som saknat giltig ID-handling vid arbetsplatskontroller.                                                                           | (8,8)  |
| <b>Andel avvikelse tillstånd (Rätt att arbeta i Sverige)</b>                                                                                                                      | 0,0%   |
| 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. | (0,0)  |
| <b>Andel brister inhägnad</b>                                                                                                                                                     | 25 %   |
| Andel av byggarbetsplatser som har någon form av brist i inhägnaden.                                                                                                              | (50)   |

Antalet avvikelser ökade 2025 jämfört med året innan. Efter varje kontroll får vi en rapport om hur många företag och personer som kontrollerats, vilka avvikelser som noterats och hur de ska hanteras. Vi för dialog med entreprenörerna och följer upp avvikelser tills de är åtgärdade.

## HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Familjebostäder köper årligen produkter och tjänster för nära 1,29 miljarder kronor. Det påverkar vår verksamhet och vårt hållbarhetsarbete. Därför är det viktigt att vi ställer tydliga krav på våra leverantörer. I vår uppförandekod beskriver vi vilka krav som gäller för våra samarbetspartners och leverantörer. Genom att ta ansvar i hela värdekedjan vill vi förstå vår påverkan och minska negativa konsekvenser för samhället.

Bolagets inköpsprocess skapar goda förutsättningar för hållbara inköp. Vi följer upp våra avtal systematiskt. I våra upphandlingar ställer vi krav på leverantörer för att minska miljöpåverkan och öka insatser kring social hållbarhet. Sedan förra året ställer vi krav på återbruk i ombyggnadsprojekt för att öka användningen av återbrukat material. Vi kräver välfungerande miljö- och kvalitetsledningssystem och ställer krav på ISO 14001:2015/ISO 9001:2015, BKMA eller motsvarande. De varor och material som används ska vara miljöbedömda i Byggvarubedömningen.

Vi ställer krav på att leverantörerna ska erbjuda goda arbets- och anställningsvillkor. De ska också erbjuda praktikplatser och tillfälliga anställningar i samverkan med Arbetsmarknadsförvaltningen. Alla upphandlingar sker enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

## KONTROLL AV LEVERANTÖRER

Som stor inköpare av varor och tjänster, främst inom byggentreprenad, drift och underhåll, är det viktigt att samarbeta med seriösa aktörer. Därför gör vi regelbundna kontroller för att säkerställa att våra leverantörer uppfyller sina åtaganden och för att förhindra felaktiga betalningar och bluffakturor. Vi använder en automatiserad bevakningstjänst som kontrollerar våra leverantörer och hyresgäster mot register hos exempelvis Skatteverket, Bolagsverket och Svensk Handel. Om avvikelser upptäcks gör vi fördjupade kontroller och hanterar situationer löpande.

Alla fakturor som överstiger 500 000 kronor granskas innan betalning. Vi kontrollerar särskilt kostnader som kan vara svåra att bedöma, till exempel representation och medlemsavgifter, för att säkerställa att de följer regelverk och lagstiftning.

Varje år följer vi upp de miljökrav vi ställer på leverantörer enligt vårt miljöledningssystem.

## ANTI-KORRUPTION OCH VISSSELBLÅSNING

Alla organisationer kan riskera att utsättas för fusk och oegentligheter. Korruption är en av de största riskerna, särskilt i form av otillbörliga förmåner eller mutor. Det kan ske i

kontakter med både hyresgäster och leverantörer. Därför har vi identifierat det som en viktig fråga i vår väsentlighets- och riskanalys. Bolagets riktlinjer för intern och extern representation omfattar också Stockholms stads regler om mutor. Riktlinjerna finns på intranätet och vi påminner årligen om vad som gäller.

Stockholms stad har en gemensam visselblåsarfunktion. Där kan medarbetare rapportera missförhållanden och oegentligheter anonymt. Under året kom inga anmälningar som rörde Familjebostäder.

## SOCIALT ANSVAR OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Våra arbetsplatser ska ha en bra arbetsmiljö och följa arbetsrätten. Våra policys och riktlinjer utgår från lagar, regler och stadens program. De beskriver vilka krav vi ställer på medarbetare gällande uppförande, antikorruption och representation.

## ETT JÄMSTÄLLT BOLAG UTAN DISKRIMINERING

Familjebostäder arbetar aktivt för jämställdhet, icke-diskriminering och mångfald. Vi ska vara en schysst och rättvis arbetsgivare. I årets medarbetarundersökning uppgick delindexet för lika rättigheter och respekt till 83 (83). Resultatet följs upp i medarbetarundersökningar och årliga riskbedömningar för arbetsmiljöfrågor.

Genom årliga kartläggningar kan vi upptäcka ojämlikheter och säkerställa jämställda löner. All rekrytering sker genom en kompetensbaserade rekryteringsprocess med stöd av bolagets HR-partner.

Ingen ska känna sig kränkt eller trakasserad på jobbet eller när de kontaktar oss. 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 uppgav drygt 82 procent att de inte upplevt sig diskriminerade i kontakt med oss medan 3,9 procent upplevde att de hade diskriminerats. Resultatet ligger i linje med föregående år. Vi tar alla kommentarer och synpunkter på allvar och agerar utifrån bolagets riktlinjer och rutiner.

Bolaget har tydliga riktlinjer för att hantera kränkande särbehandling och sexuella trakasserier. De beskriver hur anmälningar görs och hur ärenden utreds. Riktlinjerna finns på intranätet och arbetsmiljöansvarige har löpande kontakt med medarbetare och chefer. I årets medarbetarenkät uppgav 96 procent att de vet vart de ska vända sig om de utsätts för kränkande särbehandling eller sexuella trakasserier. Det är en ökning med en procent jämfört med föregående år.

|                                                                                            | 2025 | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Andel medarbetare utbildade i anti-korruption (%)                                          | 100  | 100  | 100  |
| Påbörjade utredningar av olaga andrahand (st.)                                             | 459  | 260  | 324  |
| Avslutade utredningar av olaga andrahand (st.)                                             | 519  | 146  | 375  |
| Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (st.)                   | 221  | 120  | 136  |
| Uppsagda avtal avseende oriktiga hyresförhållanden som hänskjutits till hyresnämnden (st.) | 73   | 10   | 22   |
| Total inköpsvolym (mdkr)                                                                   | 1,29 | 2,3  | 2,6  |

# Hälsosamma hem och klimatsmart vardag

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

## SUND INOMHUSMILJÖ

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

Vi följer löpande upp hur hyresgäster i nyproducerade och ombyggda lägenheter upplever temperatur, buller, dagsljus och luftkvalitet. När en fastighet varit i drift i mer än två år genomförs en enkätundersökning. Vid årsskiftet 2024-2025 tillfrågades drygt 400 hyresgäster i fem nybyggda fastigheter hur de upplever sin inomhusmiljö. De flesta var nöjda, särskilt med ljudisolering och dagsljus. Samtidigt ville många att temperaturen inne skulle förbättras under både sommar- och vinterhalvåret, liksom luftkvaliteten. Bolaget följer regelbundet upp temperaturen i bostäderna för att hålla en jämn nivå. Felanmälningar från våra hyresgäster följs upp, ventilationssystem övervakas och eventuella fel och brister åtgärdas löpande.

## Vi mäter radonhalten i lägenheterna

Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens metod för radonmätning. Radonhalten mäts i alla lägenheter med markkontakt och i 20 procent av övriga lägenheter i en byggnad. Alla fastigheter mäts om vart tionde år. Om årsmedelvärdet överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup> vidtas åtgärder enligt bolagets rutiner. Under mätsäsongen 2024-2025 mättes drygt 600 lägenheter. Idag har 90 procent av fastigheterna godkända radonvärden.

## VI BYGGER GIFTFRITT

Vi ska erbjuda våra hyresgäster ett hälsosamt och giftfritt boende. Byggmateriäl ska vara miljöbedömda och godkända enligt Byggarubedömningen. Det är krav vi ställer i alla upphandlingar och ramavtal. Ansaret för miljöbedömningarna ligger på tillverkningsföretaget. Målet är att 97 procent av byggvarorna i nyproduktion ska vara godkända. Det är inte 100 procent, eftersom vissa produkter saknar ett godkänt alternativ. För produkter som används inomhus är vi extra noggranna med att de ska vara godkända i miljödatabasen. Under 2025 färdigställdes ingen nyproduktion, därför saknas resultat för miljögodkända byggvaror. Kommande byggstarter 2026 har fokus på giftfri miljö.

## HÅLLBAR LIVSSTIL

Våra hyresgäster ska ha goda möjligheter att göra hållbara val. Vi vill 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**

Alla som bor i hus med matavfallsinsamling ska sortera matavfall. Idag har 95 procent av våra hyresgäster möjlighet att sortera matavfall. Under hösten infördes insamling av matavfall i 1 000 hushåll i Rinkeby.

## **Informationsinsatser om miljörummen**

Familjebostäder arbetar för att fler hyresgäster ska sortera och återvinna sitt avfall. Idag sorteras ungefär 42 procent av avfallet. De flesta hyresgäster kan slänga grovavfall, förpackningar, elavfall, småbatterier, tidningar och glas där de bor. Farligt avfall och stora möbler ska lämnas på en återvinningscentral, men hamnar ofta ändå i miljörummen. Det är en utmaning i vardagen och endast 66 procent av hyresgästerna är nöjda med ordningen i miljörummen.

Tydliga skyltar i miljörum och information ska hjälpa fler att sortera rätt. Under våren genomfördes informationsinsatser hos hyresgästerna i Tensta. Våra ferieungdomar informerade om avfallssortering och delade ut återvinningskassar till över 200 hushåll för att öka kunskaperna om återvinning. De delade också ut startpaket i Rinkeby till hushåll som fått tillgång till matavfallsinsamling. Startpaketen innehåller material och information för att kunna sortera matavfall.

## **BO ENKELT UTAN BIL**

Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att bo utan egen bil och ta emot leveranser hemma. I våra nyproducerade hus planeras alltid för mobilitetstjänster.

## **Bilpooler och cykelservice**

Våra hyresgäster i Farsta strand, Rågsved, Årsta, Årstaberg, Hägerstensåsen och Rinkeby har tillgång till bilpooler i närområdet. Familjebostäder har sex bilpooler. För att få fler att välja cykel erbjuder vi bra möjligheter att ha cykel i anslutning till våra nybyggda hus. Det finns tillgängliga och säkra cykelparkeringar och i flera hus finns servicestationer där hyresgästerna kan pumpa, laga, tvätta och underhålla sina cyklar. Vi testar olika typer av stationer, både utomhus och inomhus.

## **Effektiva parkeringslösningar**

Familjebostäder har en strategi för parkeringsplatser och mobilitet som bidrar till minskad klimatpåverkan när vi bygger nya bostäder och gör det enklare för våra hyresgäster att leva utan egen bil. Genom ett helhetsgrepp på parkeringar och mobilitetstjänster kan vi minska antalet parkeringsplatser i nyproduktion och använda befintliga parkeringsplatser mer effektivt.

Färre parkeringsplatser leder till mindre biltrafik och skapar utrymme för nya mobilitetslösningar. När behovet av parkering minskar kan mark i stället användas till fler bostäder och mer grönska, vilket stärker den biologiska mångfalden och ökar stadens motståndskraft mot klimatförändringar.

## **Utbyggnaden av laddplatser fortsätter**

Det pågår ett omfattande arbete med att utrusta våra parkeringsplatser med laddmöjligheter. Det finns en ökande efterfrågan och staden ska vara fossilfri till år 2030. Målet är att alla hyresgäster ska ha möjlighet att ladda elbil senast 2030.

Idag har omkring 1 200 hyresgäster tillgång till laddning på sin parkering, bland annat i söderort och i garage i samarbete med Stockholms Parkering. Totalt finns 742 laddpunkter installerade i Familjebostäders bestånd. I samband med installationerna inför vi tillståndsparkering, där flera hyresgäster delar på laddplatser.

## BIOLOGISK MÅNGFALD

Familjebostäder bidrar till biologisk mångfald och arbetar efter Stockholms stads handlingsplan för biologisk mångfald. På våra gårdar skapar träd, buskar och växter en variationsrik miljö för fåglar, insekter och andra djur. När träd måste fällas skapar vi faunadepåer av materialet. Döda trädstammar är viktiga livsmiljöer för många hotade insektsarterna.

I samband med bygget av Stockholmshusen i Farsta strand kommer flera träd behöva tas ned. För att värna den biologiska mångfalden i området kommer Familjebostäder sätta upp fågelholkar för svartvit flugsnappare. Vid det första spadtaget under hösten presenterades en specialtillverkad fågelholk i miniatyrformat av ett Stockholmshus. När husen och utemiljön är klara kommer tio fågelholkar att sättas upp i området.

I Älvsjö planterades 13 nya träd - körsbärskornell och silverpärön. De blommar olika tidpunkter under året, vilket ger insekterna föda under en längre period. I Gubbängen-Enskede planterades 16 träd.

## Trädinventering

En trädinventering genomfördes i alla fastigheter. Det gör det möjligt att planera trädvård i god tid, stärka den biologiska mångfalden, bevara våra träd och på sikt öka krontäckningsgraden i våra områden. Vid inventeringen registreras träden med uppgifter som art, stamdiameter, kronbredd, vitalitet, eventuella skador och riskbedömning. Uppgifterna kommer att användas som underlag för en trädvårdsplan.

## Återbruk av växter i utemiljön

Familjebostäder har ett blomsterprogram för gårdarna. Det visar vilka växter som prioriteras i fastigheterna de kommande åren. Fokus ligger på långsiktighet, minskad andel säsongsblommor och ökat inslag av perenner.

En annan inriktning är att skapa trivsamma gårdsmiljöer även vintertid, bland annat genom plantering av barrväxter och andra vintergröna växter. Samtidigt arbetar vi för att minska antalet urnor, av både miljö- och skötselskäl, och ersätta dem med perenna, blommande rabatter runt våra fastigheter.

Under hösten bestod växterna i urnorna till hälften av perenna växter och till hälften av annueller. De perenna växterna återanvänds och planteras ut i rabatter där det finns tomma ytor. På så sätt tar vi vara på växterna och arbetar mer cirkulärt.

|                                                         | 2025 | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------------------------|------|------|------|
| Andel fastigheter som klarar radonkravet (%)            | 90   | 91   | 91   |
| Andel godkända Obligatorisk ventilationskontroll (%)    | i.u* | i.u* | 82   |
| Nöjdhet i inomhusmiljöenkät (%)                         | 72   | 75   | 74   |
| Andel hushåll med tillgång till matavfallsinsamling (%) | 95   | 87   | 85   |

\* Uppgifter saknas på grund av tekniska möjligheter att hämta aktuella data.

# Cirkulär byggprocess ska halvera klimatpåverkan

Familjebostäder ställer om till en cirkulär byggprocess för att halvera klimatutsläppen till år 2030. Smartare resursanvändning, mindre byggavfall, mer återbruk och förnybar energi är viktiga satsningar för att nå målet. Under året tog vi fram fyra cirkularitetsindex.

## SÅ NÅR VI KLIMATMÅLET

Familjebostäder har en klimatstrategi med en plan för hur klimatutsläppen ska halveras fram till 2030. De största insatserna handlar om effektiv energianvändning och minskad klimatpåverkan när vi bygger nytt, renoverar och underhåller våra fastigheter.

Bolaget arbetar enligt ISO 14001 och är certifierade sedan 1998. Certifieringen följs upp årligen genom extern miljörevision. Miljöarbetet styrs bland annat av nationella miljömål, Stockholm stads miljöprogram och bolagets egen miljö- och energipolicy och klimatstrategi.

## VI MINSKAR UTSLÄPPEN NÄR VI BYGGER OM OCH BYGGER NYTT

Vår klimatpåverkan uppstår när vi bygger, förvaltar och värmer upp våra hus och när de senare renoveras eller i vissa fall behöver rivas. Vi minskar energianvändningen i befintliga hus och ser till att nybyggda hus använder så lite energi som möjligt.

Bolaget utvecklar nya arbetssätt för att minska klimatutsläppen och resursanvändningen i nyproduktion. Alla nybyggda bostäder ska uppfylla våra gränsvärden för klimatpåverkan och det cirkulära byggandet ska öka. Sedan 2025 följer vi upp projektens resursanvändning genom fyra cirkularitetsindex. Det innebär att vi ska:

- fördubbla mängden återvunnet, återbrukat och förnybart byggmaterial till 2030, jämfört med 2025.
- öka andelen sorterat byggavfall från minst 70% 2025 till minst 90% till 2030.
- minska mängden byggavfall till max 15 kg/kvm BTA till 2030.
- bygga mer flexibla bostäder och öka anpassningsbarhet och demonterbarhet.

För att nå målet utvecklar vi effektiva sätt att planera, upphandla och genomföra byggprojekt.

## Klimatberäkningar i byggprojekt

När vi bygger om eller bygger nya hyresrätter gör vi klimatberäkningar. De visar var utsläppen är störst, till exempel från byggmaterial, transporter eller byggavfall. Det nyproduktionsprojekt som startades under 2025 har ett målvärde på 350 kg CO<sub>2</sub>/kvm/BTA. Till 2030 ska vi nå 180kg/kvm/BTA.

Familjebostäder beslutade om gränsvärden för klimatutsläpp i all nyproduktion fram till 2030. Klimatberäkningar behöver göras på ett enhetligt sätt. Därför har Familjebostäder tillsammans med andra byggande bolag i Stockholms stad tagit fram gemensamma anvisningar för hur klimatpåverkan ska beräknas i nyproduktion. Beräkningarna utgår från *Lagen om klimatdeklaration för byggnader (2021)*, men går något längre än vad lagen kräver.

Bolaget tog också fram en klimattrappa för ombyggnadsprojekt för att succesivt halvera klimatutsläppen fram till 2030. Under 2025 ska utsläppen från ombyggnadsprojekt minskas med 25 procent jämfört med utgångsläget 2022. I alla större ombyggnadsprojekt görs en återbruksinventering. Den visar vilka material som kan bevaras eller återbrukas i andra projekt. Därefter görs en klimatberäkning av planerade åtgärder. Återbruksinventeringen och klimatberäkningen hjälper oss att hitta sätt att öka återbruk och välja material med lägre klimatpåverkan.

### **Eget lager för återbrukat material**

Återbruk i nyproduktion och renovering är en viktig insats för att minska vår klimatpåverkan. I ombyggnationer visar klimatberäkningar att klimatutsläppen kan minska upp till 25 procent med mer återbrukat material. Det gäller bland annat ombyggnadsprojekten Väktaren 37 i norra innerstaden, Kvarnberget 2 i Rinkeby och Draget 1 i södra innerstaden.

För att öka återbruk även i den löpande förvaltningen har Familjebostäder en egen återbrukshubb. Där lagras material som blir över från våra byggprojekt eller våra egna fastigheter. När något behöver bytas ut kan vi i första hand använda återbrukat material från hubben.

Under återbrukshubbens första år minskades utsläppen med 2,3 ton CO<sub>2</sub> genom att använda återbrukade byggmaterial. Under 2025 minskade utsläppen med 5 ton CO<sub>2</sub>. Återbrukshubben fick ett digitalt beställningssystem under året. Det gör materialet mer tillgängligt och ger bättre överblick över lagersaldo.

### **Certifiering Miljöbyggnad**

Familjebostäder projekterar alla nybyggnationer för att uppnå betyget Silver i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Det innebär att vi bygger bättre än vad Boverkets byggregler kräver. Miljöbyggnad har tre nivåer. 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 samt att den boende upplever att huset uppfyller förväntningarna.

Familjebostäder har preliminärt certifierat vårt första hus för Miljöbyggnad Guld i Bromma. När byggnaden är klar verifierar vi att vi byggt enligt handlingarna, så att vi kan få en slutlig certifiering.

### **MINSKA ENERGIANVÄNDNINGEN**

De senaste åren har vi genomfört flera åtgärder för att minska energianvändningen i fastigheterna. En av de viktigaste insatserna är att säkerställa att värme- och ventilationssystemen fungerar optimalt. Målet är att minska energianvändningen med 10 procent mellan 2023 och 2026, jämfört med 2022. Under 2025 minskade energianvändningen med 5 procent jämfört med föregående år. Vi arbetar aktivt med driftoptimering för att återanvända energi på ett effektivt sätt. Att lagra värme och el,

återvinna energi från spillvatten, optimera ventilationen och förbättra byggnadsskalet är exempel på åtgärder som bidrar till positiva resultat. Energianvändningen i nybyggda hus följs upp under garantiperioden. Målet är att den inte ska överstiga 55 kWh per kvadratmeter.

### Satsning på solceller

Familjebostäder satsar på att öka solenergiproduktionen. Sedan 2021 har solcellsytan ökat med över 50 procent och täcker nu 8 700 kvadratmeter takyta. Idag har 40 fastigheter med 64 byggnader solceller. Den totala elproduktionen uppgick till drygt 965 000 kilowattimmar förnybar energi.

Målet till år 2030 är att utöka solcellsytan till 11 000 kvadratmeter och nå en elproduktion på 1 500 000 kWh. Det motsvarar 5 procent av Familjebostäders elbehov.

För att kunna bygga ut mer har vi kartlagt vilka befintliga fastigheter som har bäst förutsättningar, särskilt byggnader med högt energibehov. Under soliga perioder producerar solcellerna ofta mer el än husen behöver. Överskottet säljs till elnätet och bidrar till mer förnybar el i Stockholm.

### KLIMATANPASSA FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETER

Familjebostäder har en långsiktig plan för att anpassa våra fastigheter till ett förändrat klimat. Vi har kartlagt vilka fastigheter som har störst risk att drabbas av skyfall och övertemperaturer. Under året genomfördes åtgärder i de hus som löper störst risk att skadas vid ett skyfall. Vi påbörjade även projektering för fastigheter med lägre risk. Projekteringen blir underlag för vilka åtgärder som behöver genomföras framöver.

|                                                                                           | 2025    | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Energianvändning, totalt köpt energi (MWh)                                                | 216 023 | 234 865 | 242 413 |
| Energianvändning (kWh/m <sup>2</sup> , Atemp)                                             | 93,8    | 98,7    | 102,6   |
| Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO <sub>2</sub> e/år )                                   | 8,7     | 8,4     | 46,7    |
| Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CO <sub>2</sub> e/år) | 11 460  | 11 480  | 16 606  |

# Våra medarbetare

Familjebostäders medarbetare är en förutsättning för bolagets utveckling och framgång. Ett öppet arbetsklimat med goda relationer, engagerade medarbetare och ett framstående ledarskap främjar nytänkande och delaktighet.

## ETT VIKTIGT JOBB HOS EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Vår gemensamma värdegrund, EKAN, vägleder oss i vår vision, att uppnå våra verksamhetsmål och stärka vårt varumärke. Den bidrar också till en kultur där medarbetare trivs och utvecklas tillsammans. Vi lever värdegrunden genom att vara engagerade, kundfokuserade, affärsmässiga och nytänkande.

Kompetensförsörjningen är avgörande för att vi ska lyckas med vårt uppdrag. Därför arbetar vi långsiktigt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Vår strategi omfattar hela anställningen – från att attrahera och rekrytera till att motivera och utveckla våra medarbetare.

## Attrahera och rekrytera nya medarbetare

För att attrahera framtida medarbetare och väcka intresse för Familjebostäder som arbetsgivare deltog vi i flera arbetsmarknads- och nätverksevenemang under året. Bland annat medverkade vi på Newton Networking Day för studenter inom fastighetsförvaltning, bygg och VVS. Vi tog också emot åtta studenter som gjorde LIA praktik hos oss. Samtidigt arbetade vi aktivt med att stärka arbetsgivarprofilen och synliggöra lediga tjänster i relevanta kanaler, som LinkedIn, Förvaltarforum och Fastighetsnytt.

## Utveckling, lärande och tidiga insatser

För att stödja lärande, motivation och långsiktig kompetensutveckling förbättrades vår digitala läroplattform Medarbetarportalen. Den följer medarbetaren genom hela anställningen och samlar mål, uppföljning, samtal och utbildningar på ett ställe. Digitala utbildningar och ett mer strukturerat arbetssätt ger goda möjligheter till kontinuerligt lärande.

## FRAMSTÅENDE LEDARSKAP OCH AKTIVT MEDARBETARSKAP

Våra ledare har en nyckelroll i att driva verksamheten framåt tillsammans med chefskollegor och medarbetare. Genom att ständigt utveckla ledarskapet vill vi vara ett föredöme bland ledare inom Stockholms stad.

Under året genomfördes flera satsningar för att fortsätta stärka ledarskapet. Utbildningen Klart ledarskap genomfördes för nya chefer och process- och projektledare. Vårt månatliga ledarforum utvecklades vidare och vi fortsatte att utbilda i neuroledarskap – att leda hjärnsmart. Resultatet av det långsiktiga arbetet syntes bland annat i den årliga medarbetarenkäten, där ledarskapsindex landade på 87.

Bolagets lednings- och internkommunikation kartlades under året. Syftet var att få en tydligare bild av styrkor och förbättringsbehov. Samtal med företagsledning, chefer och medarbetare visade ett stort engagemang men också behov av tydligare roller och

gemensamma arbetssätt. Nästa steg är att ta fram en gemensam strategi för lednings- och internkommunikation och stärka stödet till chefer i deras kommunikativa uppdrag.

## Kompetens och delaktighet

Aktiva och ansvarstagande medarbetare är en förutsättning för att nå uppställda mål. Medarbetarindex låg kvar på en hög nivå, 84, vilket visar att många är nöjda med sin arbetssituation. Genom satsningar på kompetens och delaktighet skapar vi goda förutsättningar för att fortsatt utveckling. Medarbetare uppmuntrades till intern rörlighet och kompetenshöjning. Vi anpassade också utbildningserbjudandet efter verksamhetens behov och vår kompetens- och resursplanering.

## GOD ARBETSMILJÖ

Vi bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att främja god fysisk och psykisk hälsa, trivsel och arbetstillfredsställelse. Den årliga mätningen av arbetsklimatet visade fortsatt goda resultat. Resultaten följdes upp med handlingsplaner på bolags-, avdelnings- och enhetsnivå. Enheter och grupper kunde också göra pulsmätningar inom särskilda områden.

Hot och våld är en av våra viktigaste arbetsmiljöfrågor, särskilt för medarbetare som arbetar nära hyresgäster och i bostadsområdena. Arbetet mot våld i nära relationer fick därför ett särskilt fokus. Alla medarbetare fick en grundläggande introduktion för att kunna upptäcka tecken på våld och våga agera. Vi erbjuder löpande utbildningar och har rutiner för stöd och åtgärder vid akuta händelser. Arbetet med en trygg arbetsmiljö är och kommer alltid att vara en fortsatt viktig utvecklingsfråga.

Genom årliga riskbedömningar har vi en god överblick över arbetsmiljön. Vi vidtog åtgärder där det fanns behov, till exempel utbildningar, rutiner för en trygg och säker arbetsmiljö olika former av skydd. I de årliga riskbedömningarna granskas alla grupper och eventuella nya risker bevakas. Det systematiska brandskyddsarbetet förtydligades under året, bland annat vad gäller roller, ansvar och uppgifter.

Under året färdigställdes bolagets nya moderna kontor. Det sista kontoret i Hammarby Sjöstad stod klart under våren. Kontorsytan har nästan halverats genom mer flexibla arbetsplatser, clean-desk och bättre mötes- och samtalsrum.

|                                                    | 2025 | 2024 | 2023 |
|----------------------------------------------------|------|------|------|
| Totalt antal anställda (per 31 december 2025)      | 339  | 335  | 337  |
| Varav kvinnor                                      | 142  | 138  | 138  |
| Varav män                                          | 197  | 197  | 199  |
| Antal <30 år                                       | 23   | 22   | 20   |
| Antal 30-50 år                                     | 137  | 147  | 140  |
| Antal >50 år                                       | 179  | 176  | 177  |
| Andel anställda som omfattas av kollektivavtal (%) | 100  | 100  | 100  |
| Frisknärvaro (%)                                   | 96,0 | 94,4 | 94,8 |
| Antal kvinnor i ledningsgrupp (personer)           | 5    | 4    | 4    |
| Antal män i ledningsgrupp (personer)               | 2    | 2    | 3    |
| Antal <30 år                                       | 0    | 0    | 0    |
| Antal 30-50 år                                     | 1    | 2    | 2    |
| Antal >50 år                                       | 6    | 4    | 5    |
| Antal kvinnor i styrelsen (personer)               | 9    | 9    | 9    |
| Antal män i styrelsen (personer)                   | 5    | 5    | 5    |

# Vår organisation och styrning

Stockholmarna är våra ägare och vår styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB följer upp hur väl vi uppfyller ägarens direktiv i samband med tertialbokslut och genom revisioner av verksamheten.

## ORGANISATION

*Fastighetsavdelningen* ansvarar för fastighetsförvaltning, teknik, utemiljö, lokaluthyrning, bostadsuthyrning, bosocialt arbete och kundservice. Inom avdelningen finns också 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.

Avdelningen *Kvalitet och hållbarhet* ansvarar för områdena digital utveckling, informationsförvaltning, miljö, kvalitetsledning, projektstyrning, marknadsanalys, social hållbarhet samt juridik och säkerhet.

*Ekonomiavdelningen* ansvarar för controlling, redovisning, analys och värdering, inköp och upphandling samt hyresförhandling.

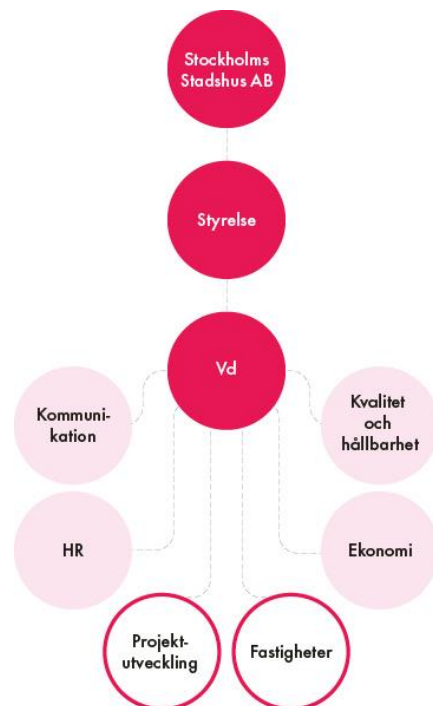
*HR-avdelningen* har ett övergripande ansvar för HR-frågor och säkerställer det strategiska och verksamhetsnära arbetet inom kompetensförsörjning, ledar- och medarbetarutveckling, arbetsmiljö, arbetsrätt och lönebildning.

*Kommunikationsavdelningen* ansvarar för varumärkesstrategi, visuell identitet, mediakontakter, kriskommunikation och internkommunikation. Avdelningen genomför också operativa kommunikationsinsatser till våra hyresgäster, bransch och media.

## STYRELSE OCH ÄGARE

Familjebostäders styrelse utses av kommunfullmäktige och har samma mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter och under 2025 hade styrelsen sex möten. Möten och handlingar finns tillgängliga via Meetings.

Styrelsen och bolagets verkställande ledning ansvarar för att ägardirektiv och beslut genomförs. Mål och indikatorer följs upp tertialvis till Stockholms Stadshus AB i stadens gemensamma system för intern styrning och ledning (ILS). Moderbolaget Stockholms Stadshus AB följer upp hur väl bolaget uppfyller ägarens direktiv i samband med tertialbokslut samt i den årliga revision som stadens revisorer genomför.



När kommunfullmäktige utser nya ledamöter i Stadshus AB:s dotterbolagsstyrelser får de en utbildning i styrelsearbete. Utbildningen omfattar bland annat kommunala bolags förutsättningar, ägar- och bolagsstyrning samt allmänna handlingar och sekretess. För att öka förståelsen om vad införandet av CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) innebär för moderbolaget och dess dotterbolag genomförde Stadshus AB även en digital utbildning för samtliga bolagsstyrelser.

*Styrelsen hade per 2025-12-31 följande sammansättning:*

Deniz Butros, ordförande sedan 2025-10-13 (V)  
Per Rosencrantz, vice ordförande (M)  
Ingela Edlund, ledamot (S)  
Magnus Grönlund, ledamot (S)  
Shadi Larsson, ledamot (MP)  
Merit Frost Lindberg, ledamot (M)  
Lena Kling, ledamot (L)  
Margareta Stavling, suppleant (S)  
Robin Vamos Fecher, suppleant (S)  
Mia Andersson Wikholm, suppleant (S)  
Aidin Zandian, suppleant sedan 2025-10-13 (V)  
Sara Lundberg, suppleant (M)  
Helena Schmidt, suppleant (C)  
Michael Ekenstedt, suppleant (KD)

2025-10-13 beslutade kommunfullmäktige att entlediga ordförande Clara Lindblom och suppleant Rashid Mohammed från sina uppdrag i styrelsen. Clara Lindblom ersattes av Deniz Butros och Rashid Mohammed ersattes av Aidin Zandian.

## FÖRETAGSLEDNING

I mars valdes Chris Österlund till vd för Familjebostäder. Hon tillträdde tjänsten den 1 juni. Fram till dess var ekonomichef Karin Jacobsson tillförordnad vd.

Ledningsgruppen består, utöver vd, av avdelningscheferna för fastighet, projektutveckling, kvalitet och hållbarhet, ekonomi, HR och kommunikation.

*Företagsledningen hade per 2025-12-31 följande sammansättning:*

Chris Österlund, vd, anställd 2025  
Karin Jacobsson, vice vd och ekonomichef, anställd 2015  
Sara Grindemo, kvalitets- och hållbarhetschef, anställd 1998  
Joakim Lundberg, fastighetschef, anställd 2018  
Håkan Siggelin, projektutvecklingschef, anställd 2012  
Lott Jansson, kommunikationschef, anställd 2019  
Rebecca Källskog, HR-chef, anställd 2024

## AFFÄRSPLAN MED HÅLLBARHET I FOKUS

Affärsplanen anger bolagets övergripande mål och inriktning under en femårsperiod. Familjebostäders affärsplan har tre övergripande målområden som pekar ut riktningen för verksamheten; Stockholms nöjdaste hyresgäster, Minskad klimatpåverkan samt Lönsamhet och finansiell stabilitet. För att nå visionen och de övergripande målen har vi identifierat fem strategier: tillit, medarbetardrivet, värdeskapande, hållbart och digitalt. Strategierna hjälper oss att navigera och skapa önskade förflyttningar.

Genom att ta tillvara varandras kompetenser och ta ett gemensamt ansvar ökar möjligheten att nå målen. Det gäller både internt och mellan bolagets enheter, avdelningar och processer, men också externt genom samverkan med andra aktörer.

## SYSTEMATISKT KVALITETSARBETE

### Processbaserad verksamhetsutveckling

Bolagets verksamhetsutveckling planeras, följs upp och utvecklas systematiskt. Vi följer Stockholms stads kvalitetsprogram och länkar ihop ständiga förbättringar med digital utveckling och innovation. För att få en helhetsbild utifrån kundens behov arbetar vi processbaserat utifrån identifierade kärnprocesser, stöd- och ledningsprocesser. Styrkan är att flera kompetenser i bolaget samverkar för att driva igenom förbättringar. Under 2025 låg fokus på att ytterligare stärka strukturen mellan processarbetet och den digitala utvecklingen.

### REVISIONER

Auktoriserade externa revisorer granskar årligen bolagets räkenskaper och finansiella information. Under 2025 har revisionen utförts av EY. Stockholms stads lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, utvärderar hur bolaget genomfört kommunfullmäktiges direktiv. Granskningarna genomförs av stadens revisionskontor. Utöver den årliga revisionen granskades bolagets systematiska brandskyddsarbete (SBA), inomhusmiljö samt attest och delegation. Granskningar som genomfördes under 2024 följdes också upp.

I enlighet med miljöledningssystemet ISO 14001:2015 genomfördes en extern och en intern miljörevision. Kopplat till miljöledningssystemet genomfördes även stickprovskontroller hos ramavtalsupphandlade entreprenörer för att följa upp ställda miljökrav.

### RISKER OCH MÖJLIGHETER

Familjebostädernas verksamhet påverkas av utvecklingen i världen. Vi gör en löpande omvärldsanalys för att kunna arbeta systematiskt och proaktivt med händelser som kan påverka oss negativt. Genom att hantera risker på ett effektivt sätt kan vi skapa beredskap för oförutsedda händelser som kan få negativa konsekvenser för verksamheten och hyresgästerna. Att tidigt upptäcka risker kan också ge möjligheter att förbättra och utveckla verksamheten.

### ÖVERGRIPANDE RISKANALYS OCH HANTERING

Varje år analyserar vi risker som kan påverka verksamheten. Vi inventerar, bedömer och sammanställer risker och möjligheter. Bolagets chefer har det yttersta ansvaret för att risker hanteras på ett effektivt sätt och att nödvändiga åtgärder genomförs. Under hösten stärkte vi riskarbetet genom samarbete med extern kompetens.

### RISKGRADERING OCH ANPASSNING

För varje identifierad risk bedömer i nivå - låg, medel eller hög - och vad som kan hända om risken blir verklighet. Det hjälper oss att prioritera rätt. Här finns exempel på risker som bolaget värderade högt under 2025:

| Omvärldsrisker                           | Riskbeskrivning                                                                                                                                                  | Hantering                                                                                                                                                           | Möjligheter                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Försämrat säkerhetsläge/krig             | Oro och osäkerhet i omvärlden ökar risken för krig och konflikter i vårt närområde som påverkar uppbyggnaden av civil beredskap.                                 | Framtagande av en krigsorganisation för bolaget.<br>Upprustning av skyddsrum.<br>Kris- och krigsledningsövningar.                                                   | Stärkt beredskap att möta stockholmarnas och våra hyresgästers behov vid ett försämrat säkerhetsläge.<br>Ökad förmåga att bidra till stadens övergripande beredskap.        |
| Mänskliga rättigheter/<br>Ökad otrygghet | Kriminalitet i leverantörskedjan i form av svart arbetskraft på byggarbetsplatser, till följd av att entreprenörer inte efterlever avtalade krav och arbetssätt. | Kravställning i upphandlingar.<br><br>Medlem i Rättvist byggande med det kontinuerliga kontroller på byggarbetsplatser.<br><br>Kravställning i upphandlingar.       | Förebyggande arbete och systematisk uppföljning minskar risk för ekonomisk brottslighet och stärker förtroendet för bolaget.                                                |
|                                          | Ökad segregation och gängkriminalitet i samhället kan skapa otrygghet bland hyresgäster och skapa otrygghet i boendemiljön.                                      | Förebyggande underhåll och socialt hållbara insatser som föreningssamarbeten.<br>Löpande tillsyn. Hantera fel och avvikelser effektivt.<br>Information om insatser. | Satsningar på social hållbarhet och trygghet stärker hyresgästernas förtroende och bidrar till en trivsam boendemiljö.                                                      |
| Förändrat klimat                         | Ökat extremväder, såsom översvämningar och värmeböljor, kan medföra skador på fastigheter, ökade underhållskostnader och påverkan på hyresgästernas boendemiljö  | Drift- och underhållsplanering. Identifiera och åtgärda riskutsatta fastigheter.                                                                                    | Anpassning av fastigheter och investeringar i hållbara lösningar kan minska sårbarheten vid extremväder, reducera framtida kostnader och stärka bolagets långsiktiga värde. |

| Strategiska risker                            | Riskbeskrivning                                                                                                                                     | Hantering                                                                                                                                        | Möjligheter                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Organisation                                  | Att inte lyckas rekrytera och behålla personal med rätt kompetens kan påverka bolagets leveransförmåga, utvecklingstakt och kvalitet i verksamheten | Tydlig rekryteringsprocess.<br>Arbete med kompetensutveckling.<br>Avgångsenkät till alla som slutar för att identifiera förbättringsmöjligheter. | En förbättrad arbetsgivarprofil kan öka bolagets attraktionskraft och möjliggöra rekrytering av framtida medarbetare.              |
| Antikorruption/<br>otillåten påverkan         | Otillräcklig kunskap och kontroll om mutor och korruption.                                                                                          | Nyanställda går utbildning i stadens policy om mutor och gåvor. Skriftliga rutiner och information på intranätet.                                | Ett systematiskt arbete mot mutor och korruption stärker förtroendet för Familjebostäder både internt och externt.                 |
| Sociala förhållanden/<br>Välfärdsbrottslighet | Bristande kontroll vid uthyrning av lägenheter och lokaler.                                                                                         | Tydliga rutiner och kontroller i samband med uthyrning. Särskilt fokus på kontroller för att motverka oriktiga hyresförhållanden.                | Systematiskt arbete med oriktiga hyresförhållanden gör att fler lägenheter friställs och hyrs ut rättvist via Bostadsförmedlingen. |

| Finansiella risker | Riskbeskrivning                                                  | Hantering                                                              | Möjligheter                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Konjunktur         | Fastigheter riskerar en värdenedgång p.g.a. förändrade marknads- | Marknadsmässiga krav på avkastning på investerat kapital. Kontinuerlig | Genom marknadsvärdering kan bolaget identifiera utvecklingsmöjligheter och |

| Omvärldsrisker               | Riskbeskrivning                                                                                                     | Hantering                                                                                                                            | Möjligheter                                                                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | förutsättningar eller bristande underhåll.                                                                          | uppföljning och analys med kompetens inom fastighetsanalys. Dokumenterade underhållsplaner och underhållande insatser utifrån behov. | förbättra sin finansiella styrning.                                                                                                   |
| Ränte- och finansieringsrisk | Höjda räntor leder till ökade finansieringskostnader med påverkan på bolagets resultat och investeringsmöjligheter. | Långsiktig finansieringsplanering. Omförhandling av lån. Omvärldsbevakning.                                                          | En effektiv finansiell strategi kan skapa utrymme för nya investeringar och bidra till stabilitet även under ekonomiskt osäkra tider. |

| Operationella risker | Riskbeskrivning                                                                                                                                                                                    | Hantering                                                                                                                                        | Möjligheter                                                                                                                                               |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetskostnader  | Den allmänna kostnadsutvecklingen ger ökade kostnader för fastighetsutveckling och förvaltning. Bristande kostnadsstyrning kan ge förhöjda underhållskostnader.                                    | Ekonomisk styrning med kontinuerlig uppföljning. Hantering av avvikelser. Avtalsuppföljning.                                                     | Effektiv ekonomisk styrning stärker bolagets motståndskraft och möjliggör prioriterade satsningar som bidrar till långsiktig hållbarhet.                  |
| Hyresintäkter        | Hyreshöjningar som inte följer den allmänna kostnadsutvecklingen. Ökade vakanser och tomställningar.                                                                                               | Strategiskt arbete med hyresförhandlingar. En god och förebyggande förvaltning och trygghetsarbete stärker attraktivitet och kundnöjdhet.        | Aktivt arbete med att utveckla bolagets fastigheter kan stärka bolagets intäktbas och framtida utveckling.                                                |
|                      | Minskad betalningsförmåga hos lokalhyresgäster.                                                                                                                                                    | Uppföljning och kontroller löpande och i samband med tecknande av hyresavtal.                                                                    | Systematisk uppföljning av betalningar minskar risken för uteblivna betalningar och säkerställer stabila intäkter.                                        |
| Klimatpåverkan       | Nyproducerade och ombyggda fastigheter når inte ställda klimatbelastningskrav.                                                                                                                     | Styrning och krav. Kontinuerlig uppföljning av beslutade åtgärder. Omvärldsbevakning och branschsamverkan.                                       | Investeringar i klimatvänliga lösningar och energieffektiva material kan stärka Familjebostäders hållbarhetsarbete och sänka långsiktiga driftskostnader. |
| Genomföra projekt    | Bristar i övergången från produktion till förvaltning kan leda till driftproblem, ökade kostnader för underhåll, bristande funktionalitet i fastigheter samt försämrad upplevelse för hyresgäster. | Processutveckling och intern samverkan i tidiga skeden. Löpande uppföljning. Säkerställa korrekta och uppdaterade tekniska krav och anvisningar. | Effektiv samverkan möjliggör optimerad drift av nya fastigheter, minskade framtida kostnader och stärkta relationer med nya hyresgäster                   |
|                      | Ökade byggkostnader på grund av förseningar och/eller fördyringar.                                                                                                                                 | Strukturerad projektstyrning och ekonomisk uppföljning. Tydliga riktlinjer och krav på leverantörer och                                          | Förbättrad projektstyrning ger bättre resursutnyttjande, ökad förutsägbarhet i investeringskostnader och                                                  |

| Omvärldsrisker                  | Riskbeskrivning                                                                                                                                                                                                    | Hantering                                                                                                                                                                                       | Möjligheter                                                                                                                                 |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |                                                                                                                                                                                                                    | entreprenörer.<br>Systematisk hantering av<br>ändrings- och<br>tilläggsarbeten.<br>Löpande riskbedömningar i<br>pågående projekt.                                                               | stärker bolagets långsiktiga<br>planering.                                                                                                  |
| IT- och<br>informationssäkerhet | Att relevanta<br>informationssäkerhetskrav<br>inte ställs i samband med<br>upphandlingar.                                                                                                                          | Dokumenterade processer<br>och rutiner med<br>dokumenterade krav på<br>informationssäkerhet i<br>upphandlingar.<br><br>Uppföljning av leverantörers<br>efterlevnad av ställda<br>säkerhetskrav. | Ett systematiskt arbete med<br>informationssäkerhet hos<br>leverantörer minskar risken<br>för incidenter och skyddar<br>viktig information. |
|                                 | Störningar, systemfel eller<br>driftstopp i<br>verksamhetskritiska system<br>kan leda till avbrott i<br>verksamheten, minskad<br>produktivitet, förlorad<br>information och försämrad<br>service till hyresgäster. | Dokumenterade rutiner och<br>incidenthantering.<br>Kontinuitetsplan,<br>förebyggande åtgärder och<br>regelbunden uppföljning.<br>Kompetensutveckling inom IT-<br>och informationssäkerhet.      | Robusta IT-lösningar och<br>kontinuitetsplaner minskar<br>risken för driftstopp och<br>stärker verksamhetens<br>motståndskraft.             |

## HANTERA STYRANDE DOKUMENT

Styrelsen ska fastställa mål, policys och strategier som är av väsentlig betydelse för bolaget. Styrelsen ansvarar också för att dokumenten uppdateras och ses över. Detta regleras i styrelsens arbetsordning. Alla styrdokument som fastställs av styrelsen kommuniceras internt. Ägandeskap utses och dokumenten samlas på intranätet så att de är tillgängliga för alla medarbetare.

Våra styrande dokument omfattar miljö och klimat, samhällsansvar och styrning. Några exempel nämns här:

*Miljö och klimat*; Miljöprogram 2030, Klimathandlingsplan 2030, Miljö- och energipolicy

*Samhällsansvar*; Treårsplan 2025-2027, Verksamhetsplan och budget 2025, Arbetsmiljöpolicy, Personalpolicy, Riktlinjer mot kränkande särbehandling, Uppförandekod för leverantörer, Stockholms stads program för inköp, Policy och riktlinje för samarbeten och stöd inom social hållbarhet, Policy för förebyggande av avhysningsåtgärder

*Styrning*; Affärsplan, Näringslivspolicy, Attestinstruktion, Delegationsordningar, Riktlinjer för inköp och direktupphandling, System för intern kontroll, Riktlinjer för representation, mutor och jäv.

## MINSKAD SÅRBARHET OCH ÖKAD BEREDSKAP

Familjebostäder har beredskap för att hantera situationer som kan innebära risker för bolaget. Vi arbetar systematiskt med risk- och sårbarhetsanalyser enligt Stockholms

stads anvisningar. Syftet är att minska risker i bolaget och staden och stärka vår förmåga att förebygga, motstå och hantera kriser och extraordinära händelser.

Vi är en del av Stockholms stads civila beredskap med räddningstjänst och befolkningsskydd. Vid ökad beredskap tillhandahåller vi skyddsrum.

#### KRISHANTERING

Familjebostäders centrala krisledningsorganisation består av företagsledningen, säkerhetschef, bolagsjurist och nyckelpersoner från bolagets olika verksamheter. Under 2025 behövde organisationen inte aktiveras.

Mindre allvarliga fel åtgärdas direkt av fastighetsjouren i samverkan med bolagets beredskapsfunktion. Beredskapsfunktionen är bemannad dygnet runt av medarbetare med god kännedom om verksamheten. Vid behov kan de agera snabbt i samverkan med Stockholms stad, myndigheter och andra externa aktörer, samt initiera intern krisledning.

# 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 5-6                 |
| 102-2                      | De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 5-6                 |
| 102-3                      | Lokalisering av organisationens huvudkontor                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 5-6                 |
| 102-4                      | Lokalisering av organisationens verksamhet/-er                                                                                                             | Stockholms kommun                                                                                                                                                                                                    | Sid 5-6                 |
| 102-5                      | Ägarstruktur och företagsform                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 5, 44-45            |
| 102-6                      | Marknader som organisationen är verksam på                                                                                                                 | Stockholms kommun                                                                                                                                                                                                    | Sid 5                   |
| 102-7                      | Den redovisande organisationens storlek                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 7, 15-21            |
| 102-8                      | Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön                                     |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 7, 42-43            |
| 102-9                      | Beskrivning av organisationens leverantörskedja                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 33-36               |
| 102-10                     | Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden                                                            | Inga väsentliga förändringar har skett.                                                                                                                                                                              | Sid 3, 15, 25           |
| 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 36-38, 47-49        |
| 102-12                     | Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer. |                                                                                                                                                                                                                      | Sid 22-25, 36-38, 42-43 |
| 102-13                     | Huvudsakligt medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer                                                          | Fastighetsägarna Stockholm, Järva fastighetsägare och Rågsveds fastighetsägare, Sveriges Allmännytt, Eurhonet, ElectriCITY, Sweden Green Council.                                                                    |                         |
|                            | <b>Strategi</b>                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| 102-14                     | Uttalande från VD                                                                                                                                          | VD-ord                                                                                                                                                                                                               | Sid 3-4                 |

| Indikator                                | Beskrivning                                                                                                                     | Kommentar                                                                    | Sidhänvisning        |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Etik och integritet</b>               |                                                                                                                                 |                                                                              |                      |
| 102-16                                   | Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande.                                          |                                                                              | Sid 33-35, 43, 44-50 |
| <b>Styrning</b>                          |                                                                                                                                 |                                                                              |                      |
| 102-18                                   | Redogörelse för organisationens bolagsstyrning                                                                                  |                                                                              | Sid 44-50            |
| <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 Savtalet och K-avtalet. | Sid 43               |
| 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 5                |
| 102-46                                   | Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och ämnes/frågeavgränsningar                                 |                                                                              | Sid 8-9              |
| 102-47                                   | Redogörelse för samtliga väsentliga ämnen/frågor som identifierats                                                              |                                                                              | Sid 8-9              |
| 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 2025                                                 |                      |
| 102-51                                   | Datum för publicering av den senaste redovisningen                                                                              | 10 april 2025                                                                |                      |
| 102-52                                   | Redovisningscykel                                                                                                               | Ettårig                                                                      |                      |
| 102-53                                   | Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll                                                                |                                                                              | Sid 51               |
| 102-54                                   | Redogörelse för rapportering enligt GRI Standards redovisningsnivåer                                                            | Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core                          | Sid 51               |
| 102-55                                   | GRI-index                                                                                                                       |                                                                              | Sid 51-53            |
| 102-56                                   | Redogörelse för externt bestyrkande                                                                                             | GRI-redovisning inte externt styrkt.                                         | Sid 54               |

| Indikator | Beskrivning | Kommentar | Sidhänvisning |
|-----------|-------------|-----------|---------------|
|-----------|-------------|-----------|---------------|

## Redovisning av väsentliga hållbarhetsfrågor

### SAMHÄLLSNYTTA

|           |                                                               |  |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|--|-----------|
| 203       |                                                               |  |           |
| 103-1,2,3 | Indirekt ekonomisk påverkan                                   |  |           |
| 203-1     | Infrastrukturinvesteringar och tillhandahållande av tjänster. |  | Sid 15-21 |

|           |                                    |  |                |
|-----------|------------------------------------|--|----------------|
| Eget      |                                    |  |                |
| 103-1,2,3 | Affärsmässighet och stabil ekonomi |  |                |
| FB1       | Avkastning på totalt kapital       |  | Sid 6-7, 22-25 |
| FB2       | Soliditet                          |  | Sid 6-7, 24-25 |

|           |                                                                        |                                  |                   |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| 205       |                                                                        |                                  |                   |
| 103-1,2,3 | Antikorrupcion                                                         |                                  |                   |
| 205-2     | Kommunikation och utbildning kring antikorrupcionspolicyer och rutiner |                                  | Sid 14, 33-34, 47 |
| 205-3     | Konstaterade incidenter av korrupcion och vidtagna åtgärder            | Inga incidenter har konstaterats |                   |

|           |               |  |           |
|-----------|---------------|--|-----------|
| Eget      |               |  |           |
| 103-1,2,3 | TRYGGHET      |  |           |
| FB1       | Trygghet      |  | Sid 26-32 |
| FB2       | Attraktivitet |  | Sid 32    |

### MINSKAD KLIMAT- OCH MILJÖPÅVERKAN

|           |                                                                                                       |  |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| 416       |                                                                                                       |  |           |
| 103-1,2,3 | Hälsa och säkerhet                                                                                    |  |           |
| 416-2     | Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster. |  | Sid 33-35 |

|           |                                      |  |                |
|-----------|--------------------------------------|--|----------------|
| 302       |                                      |  |                |
| 103-1,2,3 | Energi                               |  |                |
| 302-1     | Energianvändning inom organisationen |  | Sid 6-7, 39-41 |
| CRE1      | Energiintensitet i byggnader         |  | Sid 39-41      |

|       |                                                                           |  |           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| 305   | Utsläpp                                                                   |  |           |
| 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)                                 |  | Sid 39-41 |
| 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (Scope 2) |  | Sid 39-41 |

|       |                                         |  |           |
|-------|-----------------------------------------|--|-----------|
| 306   | Avfall                                  |  | Sid 39-41 |
| 306-2 | Avfall utifrån typ och behandlingsmetod |  | Sid 39-41 |

Stockholm den dag som framgår  
av våra elektroniska underskrifter

Deniz Butros  
Ordförande

Per Rosencrantz  
Vice ordförande

Ingela Edlund

Magnus Grönlund

Shadi Larsson

Merit Frost Lindberg

Lena Kling

Chris Österlund  
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 2025 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

#### **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