

## Treårsplan 2026-2028 - Reviderad Tertial 1 2025

### AB Svenska Bostäder

## Innehållsförteckning

<b>Analys av bolagets verksamhet .....</b>	<b>3</b>
<b>Investeringar.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....</b>	<b>8</b>
<b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>	<b>8</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>9</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>11</b>
<b>2.4 Stockholmsmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>12</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>13</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>13</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>14</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....</b>	<b>17</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....</b>	<b>18</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>19</b>

## Analys av bolagets verksamhet

Treårsplanen för 2026-2028 beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom.

Hos Svenska Bostäder har 60 000 stockholmare sitt hem och företagare/organisationer idkar verksamhet i 4 000 lokaler.

Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar samt fysiska säkerhetsåtgärder i fastigheterna.

Bolaget ska tillsammans med systerbolagen arbeta med nyproduktionsprojekt så snart det går att genomföra trygga och lönsamma investeringar. Industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag för att möjliggöra detta. Det är i sin tur ett steg i vår strävan att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra. Bolaget ser utmaningar i att starta nya projekt i den omfattning som stadens övergripande mål anger. Det beror dels på att vissa exploateringsprojekt stoppas av staden, och dels på utmaningen i att nå lönsamhet i bolagens projekt.

Bolaget har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbete. Arbetssätten ska bidra till minskad total klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, biologisk mångfald, sund inomhusmiljö, samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Bolagets omställning stödjer stadens övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030. Ett led i detta är att fortsätta förbättra energiprestandan i fastigheterna. Senaste decenniets höga takt på energieffektivisering gör det dock utmanande att även framåt klara de mål som är beslutade i miljöprogrammet. Det kommer därmed att bli svårt att klara samma lönsamhet i energieffektiviseringsarbetet framåt som historiskt. Även utbyggnaden av laddinfrastruktur är svårt att nå lönsamhet i. Särskilt vissa stadsdelar där elbilsanvändningen är låg och där bolaget har stor andel markparkering vilket gör utbyggnaden extra kostsam.

Vårt arbete med kunddialog, trygghet, nyproduktion, och klimatarbete, med mera, kommer bidra till samtliga våra områden, men särskilda insatser riktas till Järvaområdet och stadens fokusområden i södra Stockholm. Genom samarbete med stadens alla olika verksamheter fortsätter den gemensamma kraftsamlingen för utvecklingen av Järva och övriga fokusområden.

### Bolagets ekonomi

Bolagets långsiktiga ekonomiska stabilitet vilar fortsatt på en kombination av effektiv fastighetsförvaltning, utbyggnad av fastighetsbeståndet och en intäktsutveckling som följer den övergripande kostnadsbilden. Prognosen för perioden 2026–2028 bygger på antagandet att inflationen förblir på en måttlig nivå och att inga större förändringar sker i ränteläget.

Den reviderade treårsplanen utgår från Prognos 1 2025, medan den tidigare rapporterade planen baserades på Budget 2025. Utöver denna skillnad, har även förutsättningarna förändrats genom ökade räntekostnader. Dessa resultateffekter beror främst på det höjda ränteläget från Staden samt på att det planerade tillträdet till fastigheten Viggholmen inte kommer att genomföras.

Resultat, Mnkr	Utfall	Budget	Prognos	Treårsplan		
	2024	2025	2025	2026	2027	2028
Driftnetto	1 513	1 630	1 622	1 674	1 717	1 749
Central administration	-74	-100	-100	-103	-106	-109
Av- och nedskrivningar	-952	-1 049	-1 048	-1 055	-1 082	-1 103
Finansnetto	-358	-391	-360	-376	-399	-406
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>129</b>	<b>90</b>	<b>114</b>	<b>140</b>	<b>130</b>	<b>130</b>

Under perioden förstärks bolagets intäkter successivt, dels genom årliga hyresförhandlingar, men även genom ökade hyresintäkter från nyproduktion och ombyggnation. Samtidigt kvarstår stor osäkerhet inom lokalhyresmarknaden med hänsyn till fortsatt lågkonjunktur och risk för ökad vakansgrad.

Fastighetskostnaderna ökar kraftigt under perioden, främst till följd av högre kostnader för vatten, avfall och tomträttsavgälder. Vattenkostnaderna beräknas öka med cirka 12 % per år, medan tomträttsavgälderna förväntas stiga med 5 % i slutet av prognosperioden. Dessa kostnadsökningar får tydligt genomslag i den totala driftkostnadsutvecklingen. Genom investeringar i planerat underhåll och en mer effektiv fastighetsdrift strävar bolaget efter att sänka kostnaderna för el, värme, vatten samt minska behovet av reparationer och åtgärder vid skador. Totalt sett förväntas driftnettot utvecklas positivt under perioden.

Avskrivningarna ökar något till följd av ett växande investeringsunderlag primärt från ombyggnationer. Kostnaderna för avskrivningar ökar från 1 055 mnkr år 2026 till 1 103 mnkr år 2028.

Finansnettot beräknas uppgå till cirka - 375 mnkr för 2026 baserat på den ränteprognos som angivits av staden. Prognostiserad ränta för 2026 uppgår till 2,91% men förväntas öka till 3,14% 2028. En ränteökning på 0,1% innebär ökad räntekostnad för bolaget med ca 12 mnkr.

Bolaget arbetar fortsatt för att stärka ekonomin långsiktigt. Effektiviseringsåtgärder har integrerats i resultatprognosen, som visar ett resultat prognostiserat efter finansiella poster om cirka 140 mnkr år 2026.

## Investeringar

I affärsplanen har bolaget, med utgångspunkt i stadens inriktningsmål och övriga ägarkrav, tagit fram strategier som tydliggör hur bolaget ska arbeta för att uppnå målen. Flera av dessa strategier är direkt kopplade till investeringsverksamheten och styr såväl prioriteringar som beslut. Övergripande innebär strategierna att bolaget investerar med lågt risktagande där vi kan bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm.

Investeringar genomförs både i nyproduktion och i det befintliga fastighetsbeståndet. Inom det befintliga beståndet omfattar investeringarna bland annat trygghetsskapande åtgärder, energieffektivisering, optimering av driftkostnader för el, värme, vatten och reparationer samt insatser kopplade till miljö- och klimatanpassning.

Mot bakgrund av det rådande marknadsläget, där det är utmanande att identifiera lönsamma investeringsmöjligheter, blir bolagets arbete med strategisk fastighetsutveckling särskilt viktigt. Det är även en central del i att minska risken för framtida nedskrivningsbehov.

Sammanfattningsvis bedöms investeringsvolymen vara lägre i början av femårsperioden, men öka något mot slutet. Investeringsnivån inom nyproduktion beräknas uppgå till 250–700 mnkr per år under perioden 2026–2030. Då lönsamheten i nyproduktion förväntas vara utmanade de kommande åren, kommer fastighetsunderhåll prioriteras. Ombyggnads- och ersättningsinvesteringar planeras därför uppgå till mellan 850–1 000 mnkr per år under samma period, där stambytesprojekt i Järva planeras utgöra en viktig del. Målsättningen är att bibehålla en hög självfinansieringsgrad, genom ett positivt resultat från den löpande verksamheten. Bolaget arbetar aktivt för att nå det uppsatta bostadsbyggnads målet och kan, vid förändrade marknadsförutsättningar, komma att revidera investeringsvolymen för att möjliggöra måluppfyllelse.

Investeringsvolym, Mnkr	Utfall	Budget	Prognos	F e m å r s p l a n				
				2026	2027	2028	2029	2030
Nyproduktion	465	638	610	250	300	550	700	700
Ombyggnad/Ersättningsinvesteringar	679	892	878	850	900	1 000	1 000	1 000
Investeringar	1 144	1 530	1 488	1 100	1 200	1 550	1 700	1 700

Tabellen nedan visar bolagets största planerade projekt under perioden:

Namn/plats	Antal lägenheter	Slutkostnadsprognos (mnkr)	Prognos för tidpunkt för färdigställande	Kommentar
Kvarndammen 6 & 7	92	235	jan -27	Produktionsstart planerad under 2025
Garagevägen	104	303	dec -29	Inriktningsbeslut planeras 2025.
Primus	108	375	Ej definierat	Genomförandebeslut planeras 2025

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

### *Sammanhållen stad*

Bolaget har deltagit i dialoger runt lokala utvecklingsområden i Skärholmen, Enskede-Årsta-Vantör och Järva. Dialogerna har haft en bred ansats, och dialogerna har sina likheter i dessa stadsdelar (när det kommer till bolagets egna verksamhetsfält). Nedan följer tankar - grupperade i två block - där bolaget först redogör för vad man redan idag svarar upp med i vardagens förvaltningsarbete och sedan ett block som är arbete som behöver göras i samverkan och med annan periodicitet än att det är vardagens arbete. Eftersom mycket är sådant bolaget har i fokus i de ordinarie inriktningsmålen, så är det än fylligare beskrivet under de sedvanliga rubrikerna i skriften.

Block 1 Sådant som finns etablerat i vardagens förvaltningsarbete och behöver bibehållas (men också vidareutvecklas) över tid:

- Stadsdelarna betonar behovet av att fortsatt stävja olaga andrahand så att lägenheter tillgängliggörs för stockholmarna. Bolaget arbetar sedan flera år tillbaka aktivt med detta, och betraktar det också som en trygghetsskapande åtgärd – att hyresgäster ska veta vem som bor i lägenheten bredvid.
- Stadsdelarna berör att det finns trångboddhet, och på sina håll särskilt hög trångboddhet, som är en av orsakerna till sämre skolresultat för barnen. Vikten av att då sänka tröskeln till en god bostad och skapa möjligheter för en bostadskarriär i stadsdelen/området. Bolaget jobbar med flera verktyg som möjliggör rörlighet i beståndet och att informationen ska vara lättillgänglig. Det handlar om att synliggöra internkön, skicka det som efterfrågas till internkön, hantera bytesansökningar, synliggöra det digitala annonsplanket för byte mm.
- Stadsdelsdialogen lyfter flera lyckade exempel på trygghetsskapande åtgärder, såsom trygghetsvandringar som behöver bibehållas som företeelse och utvecklas genom att vi inspireras av varandra som bolag med flera aktörer. Bolagen har haft lite olika teman i fokus såsom skalskydd, barnperspektiv och mörkervandring för att synliggöra otrygga utemiljöer. Bolaget arbetar också stående med att hålla det helt, rent och snyggt både i fastigheterna och i närmiljön och utrullningen av Trygga Trappan görs där det behövs för att förhindra droghandel och oönskat häng.
- Stadsdelarna lyfter behovet av ett fokus på livet mellan husen, och att det också behövs aktiviteter som ger mer liv och rörelse under kvällar och helger. Bolaget har en vision som stödjer och fokuserar på livet mellan husen, där gårdarna och de lokala centrumen har en stor betydelse för att främja möten mellan människor och skapa samvaro och därmed trygghet.
- Stadsdelarna synliggör att det är viktigt att bolagen fortsätter bidra i den långsiktiga satsningen på aktiv och meningsfull fritid för barn och unga. Insatser som finns etablerade sedan länge är lovaktiviteter, och att där fundera på vilket utbud som kan möta upp det särskilt låga deltagandet bland flickor (på högstadienivå) och den tilltagande psykiska ohälsan hos unga generellt. Och att genom ev upplåtna lokaler också bidra till ett stabilare föreningsliv.
- Stadsdelsdialogen betonar vikten av bra dialoger mellan aktörer som – stadsdel, hyresvärd,

fastighetsägarföreningen, hyresgästföreningen, polis, m fl. Här tar bolaget en drivande roll i de fyra fastighetsägarföreningar som finns i staden.

Block 2 Sådant som inte omedelbart är vardagens förvaltningsarbete utan förekommer med viss längre periodicitet på just den unika platsen där bolaget kan fylla en roll i detta:

- g) Vid stadsdelsdialogen berörs att hyresgästers förväntan i vissa fall kan vara något annat än varsam renovering. Och behovet av att planera för dialog som skapar förståelse.
- h) Stadsdelarna lyfter att i väntan på att något ska ske på en plats (säg byggnation) så uppstår en tid av "mellanrum" där staden inte investerar i väntan på det nya. Vad kan vi som aktörer göra med dessa platser tillsammans under denna väntan var en öppen fråga.
- i) Stadsdelarna ser en utmaning i bristande service i lokala centrum, såsom post och matbutiker, och lyfter att det är en angelägen fråga att hantera.
- j) Stadsdelarna spår att trycket på det offentliga rummet, t ex i Järva, kommer att öka i takt med kommande byggnationsplaner. Där behövs en gemensam långsiktig och strategisk planering mellan stadens förvaltningar kring det som omnämns som multifunktionella offentliga ytor, som också ska kunna hantera extremväder.
- k) Stadsdelarna betonar vikten av att i stadsutvecklingen bygga prisrimliga och större bostäder. Och betydelsen av en variation av upplåtelseformer.
- l) Stadsdelarna för fram önskemål om att om möjligt tidigarelägga investeringar och reinvesteringar, där platsutveckling sker med helhetssyn.
- m) Stadsdelsdialogen berör också den samhälleliga utmaningen med sprängningar och skjutningar. Att ha beredskap att hantera uppkomna situationer, där personal behöver synas i området och tala med de boende/stockholmarna. Här tar bolaget ansvar och finns ute i våra områden när ändelser sker som påverkar våra boendes trygghet.

### *Stadsdelarnas egna formuleringar av strategiska prioriteringar*

Här återges stadsdelarnas egna formuleringar, ur minnesanteckningar som kommit oss till del, och som bolaget omfamnade ovan på ett sätt som kopplar mer till den egna kärnverksamheten. Kopplat till varje strategisk prioritering anges den littera som användes i bolagets uppräknings ovan kring hur man kan svara upp mot behovet.

- Skärholmen: Säkra förutsättningar för en långsiktig satsning på aktiv och meningsfull fritid för barn och unga i Skärholmen. [kopplar till bolagets litt e men även d indirekt]
- Skärholmen: Arbeta behovsbaserat för att förbättra situationen för de hushåll i Skärholmens stadsdelsområde som innehåller barn och både saknar en rimlig boendesituation och har små ekonomiska möjligheter att förändra den. Använd stadens breda verktygslåda av insatser av olika förvaltningar och bolag. [kopplar till bolagets litt b men även litt a indirekt]
- Skärholmen: Identifiera nya eller planerade investeringar och reinvesteringar i stadsmiljö som kan tidigareläggas och bidra till att uppfylla stadens mål om en sammanhållen stad, trygghet, klimat och miljö samt bidrar till att ta tillvara områdets potential som del av den regionala kärnan Kungens kurva - Skärholmen. Platsutvecklingen ska ske med en helhetssyn och inkludera platser med störst behov, skolmiljöer samt platser som uppskattas mycket av skärholmsborna och kan utvecklas som målpunkter. [kopplar till bolagets litt h, k och l.]
- Skärholmen: Fortsatt utveckla och stärka kunskapsbaserade brottsförebyggande arbetet, genom att arbeta systematiskt och strukturerat mot brottsproblem och involvera och samordna fler aktörer i det

- lokala trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet. [kopplar till bolagets litt c, d, e, f och m]
- Enskede-Årsta-Vantör: Förvaltningarna ska samarbeta kring platser där förväntad exploatering pausats/skjuts fram [kopplar till bolagets litt h och l]
  - Järva: Minska psykisk ohälsa bland flickor genom ökade möjligheter till/förbättrade förutsättningar för en meningsfull fritid. Öka flickors tillgång till och delaktighet i kommunalt subventionerade fritidsaktiviteter. [kopplar till bolagets litt e]
  - Järva: Stärk samverkan med näringslivet i stadsdelsnämndens trygghets- och brottsförebyggande arbete. Lyssna in företagarnas situation och behov. [kopplar till bolagets litt c, d, f och i]
  - Järva: Långsiktig strategisk utveckling av parker/offentliga miljöer för att skapa kvalitativa och multifunktionella offentliga ytor. [kopplar till bolagets litt h och j]
  - Järva: Sänk tröskeln till prisrimliga större bostäder [kopplar till bolagets litt b men även litt a indirekt]
  - Järva: planera för att bygga bort trångboddheten [kopplar till bolagets litt k och litt b]
  - Järva: Skapa och utveckla förutsättningarna för Järvaborna att vara delaktiga i omställningen och anta en miljömässig hållbar och cirkulär livsstil. [kopplar till bolagets litt g]
  - Järva: Stärka samarbetet inom staden för fortsatt utveckling av mångfunktionella lösningar för att minska värmeeffekten i stadsdelsområdet. [kopplar till bolagets litt j och l]
  - Järva: Utveckla kunskapen och analyserna av prioriterade målgruppers upplevelse av trygghet i syfte att identifiera relevanta åtgärder och utveckla nya arbetssätt. [kopplar till bolagets litt f och m]



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



Bolaget fortsätter samarbetet med Rädda Barnen inom initiativet På Lika Villkor i Järva. Samarbetet är en del av bolagets förebyggande arbete och syftar till att stärka engagemang, delaktighet och inflytande bland barn och unga i området. Initiativets övergripande mål är att barn, unga och barnfamiljer ska ha lika möjligheter som andra att delta i samhället och påverka sina livsvillkor, fritt från diskriminering och oberoende av socioekonomisk situation.

Bolaget fortsätter också arbetet med att utveckla övriga samarbeten med föreningslivet och civilsamhället för att erbjuda en meningsfull och utvecklande fritid för barn och unga.

Likaså fortsätter bolaget sitt bostadssociala arbete i nära samarbete med stadsdelarna och andra relevanta myndigheter och aktörer. Ett systematiskt bostadssocialt arbete bidrar till att värna om medborgare som kan ha svårare att göra sin röst hörd, som barn och våldsutsatta. Bolaget har förtydligat hur vi arbetar med orosanmälningar för att uppmärksamma stadsdelarna på barn som riskerar att fara illa.

Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter med full kraft, likaså arbetet med krav- och hyresrådgivning samt arbetet för att aktivt minska störningar i våra bostadsområden. En upparbetat arbetssätt mellan bolag och stadsdelsnämnd finns upparbetad när det gäller barnfamiljer som riskerar vräkning.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyrda bostäder vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget har en särskild enhet som jobbar med bostadssociala frågor, och som har täta dialoger med stadsdelsnämnderna för att arbeta proaktivt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget har en särskild enhet som jobbar med bostadssociala frågor, och som har täta dialoger med stadsdelsnämnderna för att arbeta proaktivt.

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

Bolaget har ett nära samarbete med staden och Bostadsförmedlingen för att bidra till bostadsförsörjningen. Genom försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först bidrar bolaget med bostäder till stockholmarna som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden. Bolaget har förtydligat och förenklat interna arbetssätt och rutiner i syfte att säkerställa att bolaget både kan leverera och förvalta dessa kategoribostäder över tid.

Utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 har bolaget vidtagit åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd. Under 2024 har bolaget fokuserat på att inventera tillgängligheten i allmänna utrymmen och utemiljöer för fastigheter byggda/ombyggda mellan 1997-2017. Parallellt med detta fortsätter arbetet med att synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolagets uthyrningsenhet har återkommande möten med socialtjänst, stadsdelsnämnder samt bostadsförmedlingen i dessa viktiga frågor.

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

#### *Äldrevänlig stad och rörlighet i beståndet*

Bolaget bidrar aktivt till stadens handlingsplan för äldrevänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen. Bolaget har genomfört kommunikationsinsatser med äldre hyresgäster om deras nuvarande bostad och vad som skulle kunna underlätta vid en flytt. Utifrån kundinsikterna kommer bolaget fortsätta att förbättra förutsättningarna för att byta till en tillgänglig bostad när det finns behov av det (utöver tillgänglighetsmarkering).

Bolaget har beviljad finansiering (genom Formas) för forskning kring en socialt hållbar bostadsförsörjning. Testbädden innebär riktade erbjudande till äldre hyresgäster i stora bostäder med låg tillgänglighet, och att de lägenheter som omsätts ska komma barnfamiljer tillgodo genom särskilda godkännandevillkor.

#### *Säkerställa rättigheter för personer med funktionsnedsättning*







Att ha ett äldrevänligt fokus i arbetet är att samtidigt ha ett tillgänglighetsfokus. Gruppen äldre (65+) och personer med funktionsnedsättning har många gånger samma behov när det gäller bostadens/bostadsområdets tillgänglighet.

#### *Centrumutveckling*

Bolaget förvaltar och utvecklar löpande centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp samt del av Vällingby Centrum. I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett



centrum som till exempel i Vällingby, Tensta, Rinkeby och Skärholmen arbetar bolaget i nära samarbete med fastighetsägaren för en trygg centrummiljö. Bolaget deltar i samtliga platssamverkansaktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget bedriver utvecklingsarbete i och kring centrumanläggningarna tillsammans med företagarföreningar, näringsidkare och i förekommande fall andra fastighetsägare och stadenverksamheter.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget har förhyrningar till ateljéverksamhet och har under 2024 etablerat ett nära samarbete med Kulturlots där visningar för möjliga ateljéförhyrningar stått i fokus.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget har både permanenta lösningar och testbäddar som pågår för att säkerställa en god rörlighet inom beståndet. Detta görs i tillämpliga delar tillsammans med systerbolag och bostadsförmedling.

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

Med utgångspunkt i genomförd klimatkartläggning och beslutad klimatstrategi fortsätter bolaget sitt arbete för att minska klimatutsläppen (50 % till 2030) och uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan:

- Konkretiserat den med systerbolagen gemensamma klimatstrategin till en bolagsspecifik strategi
- Påbörjat arbetet med att omsätta den ekonomiska budgeten till en första bolagsövergripande klimatbudget
- Påbörjat arbetet med att utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt
- Tillämpar bolagets "vägledning för klimateffektivt byggande" i pågående ny- och ombyggnadsprojekt
- Fortsätter arbetet med projektspecifika klimatomål, de investeringsbeslut för nybyggnadsprojekt som fattats av styrelsen under året inkluderar maxvärden (kg CO<sub>2</sub>e/ kvm (BTA)) för klimatutsläpp
- Fortsätter arbetet med varsam renovering där utgångspunkten är att bevara och förlänga livslängden på byggvaror och material vilket minskar behovet av uttag av resurser
- Vidareutvecklat arbetet med klimatkrav vid upphandling
- Fortsätter energieffektiviseringsarbetet.

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

Svenska Bostäder arbetar utifrån en intern miljö- och klimathandlingsplan som tagits fram för att svara upp mot stadens styrande dokument inom miljö- och klimatområdet. En uppdateringen av planen påbörjades under 2024 och kommer att slutföras under första kvartalet 2025 då stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan nu är beslutade. Den klimatstrategi som togs fram för bostadsbolagen under 2023 har

konkretiserats i en bolagsspecifik klimatstrategi som beslutades under hösten. Implementering av strategin pågår.







Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Bolaget har genomfört en upphandling av ett nytt överordnat system för styr och övervakning. Det nya systemet kommer att ge ökade möjligheter att arbeta med drift- och energioptimering. Ett pilotprojekt med installation av inomhusgivare och smart värmestyrning har pågått och då projektet visat på minskad energianvändning i den aktuella fastigheten planeras nu för upphandling och storskalig utrullning i hela beståndet. Givet bolagets intensiva arbete med att göra fastigheter mer energieffektiva det senaste decenniet, blir det betydligt svårare att finna lönsamma projekt framåt.



Utbyggnaden av solceller fortsätter i enlighet enligt framtagen plan. För solel har ytterligare en etapp handlats upp och parallellt pågår arbete med att inventera möjliga tak i befintligt bestånd för fortsatt utbyggnad. Sammanlagt har bolagets solceller nu en installerad effekt på ca 1840 kWp och dessa producerade under året 1320 MWh.

Underhållsarbetet har bedrivits utifrån bolagets policy för varsam renovering, där hänsyn tas till flera perspektiv såsom hyresgästinflytande, kvarboende, minskade klimatutsläpp samt särskilt omsorg om kulturhistoriska värden. I alla ombyggnadsprojekt där standardförbättringar genomförs, hålls en samrådsprocess med de boende. Målet med denna process är att aktivt involvera de boende och ge dem möjlighet att påverka de förändringar som sker i boendemiljön. Förändringarna uppfyller därmed inte enbart tekniska standarder utan bidrar till att skapa trivsamma och funktionella boendemiljöer.

Bolaget har fortsatt sitt arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val, bl.a. genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering och genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Under 2024 har bolaget arbetat fram ett förslag som handlar om att förbättra arbetet med inre underhåll och tydliggöra på vilket sätt hyresgästerna kan ha inflytande över sitt boende genom att göra stil- och tillval. Inom ramen för arbetet ingår att säkerställa att de olika alternativen uppfyller god miljö- och klimatprestanda.

Vid uthyrningen av kommersiella lokaler arbetar bolaget utifrån ett hållbarhets- och livscykelperspektiv. Det handlar om att undvika att specialanpassa lokalytor och istället leta efter rätt hyresgäst för den aktuella lokalen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Solcellsprojektet är en prioriterad del av energieffektiviseringen och bolaget har en flerårig plan för fortsatt utbyggnad av solceller om ca 220 kWp per år.
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om en fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030	 Fortsätta	Bolaget fortsätter utveckla arbetssätten kring ett klimateffektivt byggande. Det handlar om klimatanalyser, upphandlingskrav och erfarenhetsåterföring som viktiga verktyg. Bolaget fortsätter likaså arbetet med en klimatbudget för uppföljning av bolagets klimatutsläpp i alla scope.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget genomför samrådsmöten i samband med större

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning		förändringar och öppnar upp för dialog i samband med även mindre förändringar, enligt ett Hemokratiskt (hem + demokrati) koncept. Samarbete med Hyresgästföreningen fortgår enligt etablerade arbetssätt.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete.  Solcellsprojektet är en prioriterad del av energieffektiviseringen och bolaget har en flerårig plan för fortsatt utbyggnad av solceller om ca 220 kWp per år.



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

### Klimatanpassning

Med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört har arbetet med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa fastigheterna fortsatt. Det innefattar bl.a. dagvattenlösningar, solavskärmning och skuggande grönska. Planeringen av åtgärder integreras successivt i bolagets långsiktiga underhållsplanering. Parallellt sker åtgärder i vardagen där bolaget till exempel förbättrar skötseln av dagvattenbrunnar för att på så sätt minska risken för skyfallsproblematik och testar system med rörledningar under mark för att fördröja, infiltrera samt magasinera regnvatten.

### Biologisk mångfald







Under 2024 har bolaget fortsatt och utvecklat bolaget arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning i det befintliga beståndet så väl som inför nybyggnation. I samband med nya projekt genomförs naturinventeringar där förslag på åtgärder tas fram. I det befintliga beståndet har arbetet med att identifiera och genomföra lämpliga åtgärder fortsatt. Under 2024 kompletterades bolagets förteckning över äldre träd med fördjupad kunskap om särskilt skyddsvärda träd i Söderort och Innerstaden för att identifiera eventuellt åtgärdsbehov. Bolaget har under 2024 medverkat i ett utvecklingsprojekt som leds av IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Allmännytt, där projektet syftar till att ta fram en handbok för hur bostadsbolag kan mäta och följa upp påverkan på biologisk mångfald. Projektet fortsätter under 2025. Under våren beslutade bolaget att lyfta upp biologisk mångfald till en av bolagets väsentliga miljöaspekter inom ramen för miljöledningssystemet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd, där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Särskilt skyddsvärda träd inventeras och naturvärdesinventeringar genomförs i samband med nyproduktionsprojekt.

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



Bolaget ser fram emot en möjlighet att påverka skrivelser i nedanstående tabell i spåren av det utredningsdirektiv som jobbas med nu under inledningen av år 2025. Utredningen ger bolaget en möjlighet att komma med förslag kring hur en utrullning skulle kunna se ut framåt, som tar hänsyn till fler perspektiv och ändå möjliggör tillgång till laddning för alla. Bolaget ser det som mycket svårt att nå lönsamhet i investeringar i laddinfrastruktur, framförallt i ytterstaden där andelen elbilar bland bolagets hyresgäster är

relativt låg, samt där bolaget har större andel markparkeringar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop	 Fortsätta	Fyra veckor är svår att klara givet ledtider från leverantörer och installatörer. Bolaget prövar tillståndsparkering som en lösning som ska göra att antalet laddpunkter inte är en begränsning.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även har tillgång till laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras	 Fortsätta	Bolaget jobbar med ett utredningsdirektiv som kommer ge input i denna angelägna fråga för att möjliggöra "laddning för alla".
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras	 Fortsätta	Bolaget jobbar med ett utredningsdirektiv som kommer ge input i denna angelägna fråga för att möjliggöra "laddning för alla".

## 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Bolaget fortsätter arbetet med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i byggprojekt och förvaltning. I samband med upphandling ställs kemikaliekrav och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Kontroll av entreprenörers och leverantörers arbete sker genom miljöronder i projekt och revision av ramavtalsleverantörer. Ekosystemtjänster används för fördröjning och rening av dagvatten.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall	 Fortsätta	Bolaget medverkar i stadens utvecklingsarbete. I samband med upphandling av byggprojekt ställs krav på korrekt avfallshantering. Uppföljning genomförs i form av all mängder och transportdokument begärs in i samband med slutredovisning.

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

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

Bolaget anser sig vara på god väg att uppfylla uppsatta mål och fortsätter sitt kontinuerliga arbete med att bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm. Detta görs genom att investera i såväl nya bostäder som i befintligt bestånd, där det senare handlar om t.ex. trygghetsskapande åtgärder samt miljö- och klimatsäkringsåtgärder.

En förutsättning för en hållbar ekonomi är ett strukturerat och fokuserat medvetande och engagemang kring ekonomiska frågor i hela organisationen. De senaste årens kostnadsutveckling har varit påtaglig vilket inneburit ökat behov av än mer ingående analyser. Under åren har vi fortsatt att stärka och utveckla vårt ekonomiarbete, med fokus på både förbättrade arbetsprocesser och utvecklat systemstöd. Införandet av tydligare delegerat budgetansvar som följd av omorganisationen 2023 har visat en positiv utveckling genom ökat engagemang i arbetet med ekonomiuppföljning och styrning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal	 Fortsätta	Bolaget har genom åren minskat sitt konsultberoende till förmån för anställd personal. Bolaget har också insourcat del av lokalvården, på Järva, för att möjliggöra sysselsättning för de som står långt från arbetsmarknaden. Att delmängder tagits är för att säkerställa kvalitet, bibehållen och/eller ökad kundnöjdhet samt trygghetsaspekter. Projektet med erfarenhetsupbyggnad fortgår.
 Arbeta för att öka extern finansiering	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget har en god dialog med SLK:s experter kring extern finansiering (EU och regionala fonder) samt bevakar och får erbjudanden om att delta i innovationsprojekt. Bolaget har varit lyckosam och tangerar taket för "de minimis".
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program	 Fortsätta	Bolaget har delat med sig av erfarenheter till SLK:s enhet för att kunna göra medeltilldelningen än mer effektiv och att bedriva ett påverkansarbete.

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





Under 2024 har bolaget bidragit till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden genom att hämta hem delar av tidigare utlagd entreprenad av lokalvård i Rinkeby, Järva. Arbetet bidrar samtidigt till stadens utveckling inom fokus Järva. En arbetsledare och lokalvårdare har anställts. Arbetet ska till att börja med löpa i två år och därefter utvärderas. Arbetet sker i nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen. Hyresgästerna uttrycker att de är väldigt nöjda med kvalitén på städningen och de upplever att det är tryggt att det är bolagets egna medarbetare som städar.

Fastighetsägarföreningen i Järva har ett pågående arbete för att samla fastighetsägare i gemensamma arbetsmarknadsinsatser med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg för att motverka problemet med nedskräpning i och runt milöstugorna på Järvaområdet. Olika insatser/piloter pågår med olika fastighetsägare som projektägare, som på sikt är möjliga att skala upp till fler aktörer.

Parallellt fortsätter bolaget att ställa krav i upphandlingar på att leverantörer ska bidra till ökad sysselsättning på olika sätt (anställningar, praktik, feriejobb). Bolaget fortsätter sitt arbete för att genom feriearbeten ge stadens ungdomar möjlighet till ett första jobb.

Bolaget tar emot praktikanter från olika yrkesutbildningar, främst från fastighetsförvaltarutbildningar, för att de ska kunna ta ut sin examen. Bolaget erbjuder visstidsanställningar till Stockholmsjobbare, det vill säga stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden. Flera av dessa Stockholmsjobbare och praktikanter har erbjudits tillsvidareanställning inom bolaget.

Bolaget är medlemmar i Integrationspakten och har exempelvis bidragit med Stockholmsmentor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget bidrar med feriearbeten, praktikplatser och visstidsanställningar till Stockholmsjobbare. Krav på anställning av långtidsarbetslösa ställs i entreprenadupphandlingar.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Sysselsättningsskapande åtgärder ställts främst i stora entreprenadupphandlingar genom att krav om anställning under avtalstiden anges som standard. Kravens omfattning anpassas efter avtalets storlek/volym.

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

Svenska Bostäders roll är att bidra med hållbart och prisvärt boende för vanliga inkomster till stadens invånare. Bostadsbyggande är resurskrävande och det kan vara en utmaning att bygga nytt till hyresnivåer som upplevs som rimliga för var och en. Där arbetar bolaget på flera fronter för att åstadkomma detta, genom att satsa på en industriell produktion, växla upp arbetet med Stockholmshus, samt att lyfta betydelsen av rörelser inom befintligt bestånd (29 000 lägenheter) från olika tidsepoker med varierad standard, och därmed en variation av hyresnivåer. Detta redogörs för mer under följande rubriker.

#### *Bygga Stad*

Bolaget har planerad byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns cirka 4 500 byggrätter. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter är fortsatt utmanande. De konkurser som sker i branschen har under året påverkat bolagets pågående produktion. Viss avmattning syns på entreprenadpriser och kostnadsutveckling vilket ger en tydligare bild av ekonomin.

I enlighet med bolagets budgetuppgifter och i syfte att sänka produktionskostnaderna och bygga till rimliga hyror har ett strategiarbete genomförts, som handlar om att ta tillvara industriella principer hos externa parter. Flera projekt har identifierats som lämpliga projekt att stärka samarbetet med industriell aktör. Under 2024 har upphandling av ett projekt skett med planerad produktionsstart 2025. Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshusen där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshuset AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

Det ska dock poängteras att det fortfarande generellt är utmanande i att få igång nyproduktionsprojekt utan att det innebär betydande risker att hantera. Därför har bolaget analyserat projektportföljen och valt att

pausa eller stoppa flera projekt i tidiga skeden.

### *Bostäder för alla*

Allmännyttan erbjuder bostäder för alla, och för ett bolag som Svenska Bostäder som verkat under många decennier, innebär det blandade beståndet från olika tidsepoker en variation av hyresnivåer som upplevs olika prisrimligt för individer med olika preferenser och möjligheter att efterfråga en bostad. Bolagets arbete med varsam renovering bidrar till att bevara detta blandade bestånd med en variation av hyresnivåer och därmed goda möjligheter för stockholmarna att kunna efterfråga en bostad till rimlig hyra. Bolagets systematiska arbete med olovlig andrahandsuthyrning bidrar till samma sak, eftersom ingen tredje part (kontraktsinnehavaren som inte längre har behov av bostaden) ska kunna göra en affär på andras bekostnad.

Svenska Bostäder vill underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån den familjesituation som råder utmed livsresan. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med samt bolagets digitala bytestorg. Det digitala bytestorget kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras, och att lägenheter med rimlig hyra görs tillgängliga. Uppdraget en mer effektiv internkö har arbetats med under 2024 och nu 2025 utökas projektgruppen till att inkludera systerbolagen. Gruppen kommer titta på genomförbarheten i en idébank som jobbats fram.

### *Bostäder för ungdomar, studenter, äldre och trångbodda barnfamiljer*

Vid omsättning av lägenheter i det befintliga beståndet möjliggörs för hyresgäster och stockholmare att efterfråga dessa, antingen via internkön eller den reguljära kön, och förmedlas då efter rak kötid. För att underlätta för målgrupper att kvalificera sig och konkurrera om lägenheterna på ett mer jämlikt sätt kan lägenheter kategoriseras såsom ungdomsbostad och studentbostad. En annan kategori är seniorbostäder. Flera informationsinsatser har genomförts enskilt och tillsammans med systerbolagen och Bostadsförmedlingen för att öka hyresgästernas kunskap om internkön och vanliga bostadskön. Det har resulterat i ökad andel hyresgäster som aktiverar sin kötid i internkön.

Under 2024 har Svenska Bostäder tillsammans med KTH undersökt och testat aktiva åtgärder för hur äldre i stora, otillgängliga lägenheter kan få möjlighet att flytta till mindre, mer tillgängliga lägenheter och då frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. Drygt 5 % av den totala målgruppen har anmält sig, vilket är högre än förväntat. Kontakt har tagits med anmälda hyresgäster för att precisera deras kriterier för framtida bostad, med stor framgång. Flera matchningar har skett och nu är 1-2 på gång att hända på riktigt inom testbädden. Planering pågår för att under 2025 kunna göra erbjudandet till de äldre än mer attraktivt, genom att erbjuda praktiskt stöd vid flytt som finansieras av forskningsprojektet.

Svenska Bostäder har fortsatt hyra ut sk Familjelägenheter vid uthyrning via internkön och ytterligare uppskalning pågår nu 2025. Det handlar om att ett godkännandekrav införts, för stora lägenheter, där hushållet ska ha hemmavarande barn för att kunna tilldelas lägenheten.

### *En sammanhållen stad och fokus Järva*

Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka de områden som stadens identifierat som Fokusområden. Stadens kraftsamling kring en sammanhållen stad innebär ännu större gemensam förändringskraft och tydligt fokus för alla parter insatser. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos de som bor i områdena. Bolaget ser det därför som fortsatt viktigt att bygga vidare på de strukturer som finns och sprida goda exempel mellan områdena.

Utifrån storleken på beståndet och beståndets storlek i förhållande till systerbolagens bestånd i respektive område tar bolaget lite olika roll i de olika fokusområdena. I samtliga fokusområden sker arbetet tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. I fastighetsägarföreningarna i Järva, Rågsved och Skärholmen är Svenska Bostäder en aktiv part. Bolaget har ordförandeposten i föreningen i Järva och sitter i styrelsen i de andra två. Det finns även en



fastighetsägarförening i Hässelby Vällingby, där bolaget tar stort ansvar genom ordförandeskap, även om detta inte är ett av staden utpekat fokusområde. I fastighetsägarföreningarna bedrivs utvecklingsarbete tillsammans med alla de större fastighetsägarna i respektive område i nära dialog med polisen och stadsdelen.







Svenska Bostäder ingår sedan 2024 i den styrgrupp som finns kopplat till samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsnämnd och polisen. Bolaget ingår i samverkansgrupper kring våldsutsatta platser och systemhotande brottslighet. Genom fastighetsägare Järva bidrar bolaget även i samverkansgruppen kring våld i nära relationer.

Bolaget har också en nära dialog och ett samarbete med de näringsidkare som finns i bolagets fastigheter. I Husby där bolaget är centrumägare sker samverkan med företagarföreningen. Sista helgen i augusti genomförs Husbyfestivalen där medborgare i Husby är med och ansvarar för innehåll och genomförande.













Bolaget tar långsiktigt ansvar för beståndet och vid behov renoveras beståndet med varsamhet om såväl klimat som ekonomi, och samtidigt som bolaget ger hyresgästerna större möjlighet att påverka upprustningsnivån och undvika långa evakueringsperioder. Bolaget har under många år genomfört omfattande upprustningar av fastigheter i Järvaområdet, och kommer under 2025 fortsätta att bevara och utveckla området och övriga fokusområden för framtiden. Bolaget prioriterar de närmaste åren stambyte i flera fastigheter för att minska risken för vattenskador. För att involvera Järvaborna på bästa sätt förs dialog löpande med såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen både i formella samrådsprocesser och genom bolagets arbetssätt Hemokrati där hyresgästerna ges möjlighet till inflytande i frågor som påverkar dem.

Bolaget har en projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av staden som arbetas med för att kunna byggstarta projekt så snart det går att genomföra trygga investeringar med låg ekonomisk risk.

Bolaget kommer under 2025 i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden göra ett omtag kring stadsutvecklingen i Husby.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	 Fortsätta	Studiemeritprövning bedöms ingå i ett löpande operativt arbete, för att säkerställa att studentbostäder omsätts när studierna är klara.  I nyproduktionsprojekt prövar bolaget dess lämplighet som studentbostäder.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete tillsammans med övriga aktörer i staden.  Bolaget bidrar i ett mediearbete riktat mot Järvamedier och stadens nyhetsbrev Fokus Järva. Bolaget bidrar också i genomförandet av Järvaveckan och det egna arrangemanget Husbyfestivalen. Medverkan i Samverkansgrupp för otrygga brottsutsatta platser, som samordnas av Järva SDF, är ett exempel på aktiv samverkan på plats i angelägna frågor.
 Fortsätta utveckla och implementera koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med överkomliga hyror som riktar sig till unga och studenter	 Fortsätta	Riktlinjer för nyproduktion implementeras successivt och i detaljplanearbete inarbetas mått som möjliggör framtida modulbyggnation. Vidare arbete med översyn av projekteringsanvisningar och funktionskrav planeras.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprusning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper	 Fortsätta	Bolaget har infört ett godkännandevillkor runt minsta antal hemmavarande barn, för att få hyra de stora lägenheter som omsätts. Så att dessa går till en barnfamilj.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen	 Fortsätta	Ett nära samarbete med Exploateringskontor och Stadsbyggnadskontor finns. Under 2024 erhöll bolaget färre markanvisade lägenheter än det mål som var satt.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030	 Fortsätta	Stockholmshuset möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa	 Fortsätta	Bolaget kommer ta behövliga kontakter med systerbolaget.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Fortsätta	Under 2024 har inga nybyggnadsprojekt påbörjats på grund av den rådande marknadssituationen. Ett projekt väntas starta under 2025.
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett operativt löpande arbete. Bolaget har planerat byggnation i en variation av stadsdelar och i projektportföljen finns cirka 4 500 byggrätter. Stort arbete är fokuserat kring markackvisition och möten om detta sker återkommande med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret.

### 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb



Grundprinciperna i tillitsbaserad styrning, enligt SKR, handlar utöver tillit om medborgarfokus, helhetssyn, handlingsutrymme, stöd, kunskapsutveckling och öppenhet (~ oliktankande). Utgångspunkten är medborgarnas behov och genom tillitsbaserad styrning skapas ökat handlingsutrymme för medarbetarna att svara upp mot detta behov. Det vill säga att hantera och värdera behovet i ett sammanhang och acceptera komplexiteten i att en lösning inte passar alla situationer. Kultur- och värderingsfrågor blir en naturlig del i den tillitsbaserade styrningen, där medarbetaren behöver mandat, stöd och mod att kunna agera inom de ramar som sätts. Flera av bolagets utvecklingsinsatser svarar väl upp mot detta:

- Bolagets kultur- och värderingsarbete har pågått under hela 2024 och fortsätter.

- Lönekriterier baserade på vår värdegrund har tagits fram och informerats om.
- En pilot i utbildningen Klart partnerskap genomfördes för 20-talet medarbetare. Detta är en förlängning av Klart ledarskap som samtliga chefer genomgått.
- Antikorrupsionsutbildning för nyanställda medarbetare genomfört löpande.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetssätten är ett relevant stöd för medarbetarna, och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det.

Bolaget har ett samverkansavtal med de fackliga organisationerna där anställda har möjlighet att påverka och vara delaktiga i de beslut som berör dem, med syftet att i förlängningen främja hyresgäster såväl som stockholmarna. Bolaget arbetar systematiskt med kompetensförsörjning i alla delar av verksamheten via inventeringar och analyser.

Utifrån genomförd analys av vår chefsstruktur konstateras att bolaget lever upp till Stockholm stads riktlinje för chefsstruktur och chefsnivåer. Bolaget har sedan några år tillbaka en plan för kontinuerlig satsning på ledarutveckling och arbetar aktivt med ett systematiskt arbetsmiljöarbete.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	Bolaget har utbildningspaket som rullar kring hot och våld, samt antikorrupcion.

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

#### *Beredskap*

Bolaget stärker successivt sin förmåga för att kunna bidra till en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar. Arbetet innebär både att stärka arbetet i den egna verksamheten och bidra i den stadsövergripande samverkan. Det handlar om att öka kompetensen i organisationen och säkerställa att det finns tillräckliga resurser.



Bolaget tränar också löpande sin krisledningsförmåga vid oönskade händelser i verksamheten. Genom att dra erfarenheter av kriser som hanteras under året ökar organisationens förmåga.

Under en serie av år vidtar bolaget åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i skyddsrum. Under 2024 har bolaget handlat upp och tecknat avtal med entreprenörer för åtgärder med två entreprenörer som arbetar parallellt.

#### *Informationssäkerhet och NIS2*

Bolaget har bedrivit ett flerårigt utvecklingsprojekt kring systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete. Arbetet övergick från och med 2024 till att fortsättningsvis bedrivas inom bolagets övergripande ledningssystem. Bolaget har sedan dataskyddsförordningens införande haft ett internt dataskyddsombud men har sedan den 1 november 2023 lagt uppdraget på ett externt dataskyddsombud.

Bolaget har ett antal verksamhetsområden som vid en första analys ser ut att träffas av kommande NIS2-lagstiftning och har därför under hösten genomfört särskilda riskworkshops, som en beredskap i väntan på vägledningar från tillsynsmyndigheter.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.	 Fortsätta	Bolaget stärker successivt sin förmåga genom att öka kompetensen i organisationen och säkerställa att det finns tillräckliga resurser. Bolaget har redovisat sin tänkta funktionsindelade krigsorganisation till staden. Under en









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		serie av år vidtar bolaget åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i skyddsrum.

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolagets trygghetsarbete är brett och består av många olika delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i bolagets bostadsområden, med fokus på ytterstaden, Järva och särskilt utsatta fastigheter i övriga delar av beståndet. Samarbetsparter är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningar, Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen, där bolaget är medlem är ett av de viktigaste verktygen i arbetet. Exempel på löpande trygghetsarbete som görs:

- Grunden i trygghetsarbetet är att bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa att det är helt, rent och snyggt i våra fastigheter och områden. Bolaget genomför regelbundna ronderingar i egen regi och med stöd av våra skötselentreprenörer samt genomför trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna.
- Koncept för särskilda trygghetsvandringar med barn är framtaget och testat i Järva sedan förr och under 2024 har en trygghetsvandring med ungdomar genomförts i Bredäng.
- Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Under 2024 har bolaget blivit en del av den styrgrupp som finns för samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsförvaltning och polisen. Utöver det bidrar bolaget i flera arbetsgrupper kopplat till överenskommelsen.
- Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget dess medarbetare inom olika områden, som brottsförebyggande förvaltning samt hur bolaget kan bidra till att motverka våld i hemmet. Utbildningar har genomförts under 2024.
- Bolaget förstärker löpande skalskyddet i fastigheter där det vid säkerhetsbesiktningar framgår behov av att utveckla den fysiska miljön. Under året har särskilda insatser gjorts i fastigheter där hyresgästerna uttrycker att de upplever en minskad upplevelse av trygghet.
- Bolagets bostadssociala grupp arbetar för att säkerställa att de som bor i våra lägenheter också är de som vi har avtal med. De arbetar också med att stödja hyresgäster som upplever sig störda av grannar. Allt detta bidrar till att öka den upplevda tryggheten.
- Samverkan med polis sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av kameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag (genomsök av källare efter droger och/eller vapen).
- Svenska Bostäder har sedan 2022 arbetat med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Arbetet omfattar idag även fastigheter i Västerort (i samarbete med Hässelby-Vällingby Fastighetsägarförening) och fastigheter i Järva (i samarbete med Fastighetsägare i Järva). Bolaget fick tillsammans med samarbetsaktörerna i Skärholmen stadens utmärkelse Framsteget för sitt innovativa arbete med att utveckla Trygga trappan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet	 Fortsätta	Samarbetet med rättvist byggande har blivit en integrerad del av alla bolagets ny- och ombyggnadsprojekt. Kontroller genomförs löpande enligt organisationens modell.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen		
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB, i samverkan med Trafiknämnden vidareutveckla arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan	 Fortsätta	Angående trygghetsfrågor så finns ett operativt löpande arbete, där bolaget under 2024 t ex medverkade till ett poliskontor i Gamla stan. Initiativ är taget för att Stadsholmen ska ta en tydligare roll i Föreningen "Gamla stan i samverkan", där är ett av syftena att stärka Gamla stans naturliga attraktionskraft.
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader	 Fortsätta	Bolaget deltar i ett forum med bostadsbolag där S:t Erik Försäkring är sammankallande. För kunskapsdelning och metodutveckling.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete.  Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget medarbetare i brottsförebyggande förvaltning.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena	 Fortsätta	Under året har gårdsföreningar bytt namn till grannföreningar, för att stimulera fler hyresgäster att engagera sig och visa att åtgärder inte behöver handla om gården. Bolaget har under året öppnat upp en lokal i Bredäng, så att medborgare kan nyttja lokalen för olika aktiviteter. Bolaget fortsätter bjuda in till dialog under framtaget Hemokrati-koncept (hem+demokrati).