

# Utfallsrapport Tertial 2 2025

## AB Svenska Bostäder

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>3</b>
<b>Resultatsammanställning, investeringar &amp; övrigt .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....</b>	<b>8</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>9</b>
<b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....</b>	<b>12</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>21</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>23</b>
<b>2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>27</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....</b>	<b>28</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>28</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>33</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>35</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb .....</b>	<b>44</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....</b>	<b>45</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>48</b>
<b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b>	<b>53</b>

## Sammanfattande kommentar

Budgeten för Stockholms Stad är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den. Verksamhetsplanen för 2025 samt affärsplanen beskriver ett antal områden som 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. Bolaget arbetar för att ge boende och lokalkunder ett ökat inflytande på riktigt, det kallas för Hemokrati. Som ett led i detta fortsätter bolaget utveckla nya och befintliga dialogformat samt verktyg för ökad tillgänglighet och flexibilitet i kundkontakterna. 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 klara stadens övergripande mål om 3 500 lägenheter under perioden. Där industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag för att möjliggöra nyproduktion. Detta är 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 har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet, och kommer ta nya steg mot en cirkulär affärsmodell. 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.

Bolagets arbete med kunddialog, trygghet, nyproduktion, och klimatarbete, med mera, kommer bidra till samtliga våra områden, men under kommande period ska särskilda insatser riktas till Järvaområdet. Genom samarbete med stadens alla olika verksamheter blir det en gemensam kraftsamling för utvecklingen av Järva.

Företagets långsiktiga finansiella hållbarhet är beroende av en välbalanserad blandning av effektiv fastighetsförvaltning, strategisk fastighetsutveckling och intäkter från hyror som går i linje med den generella kostnadsutvecklingen. Genom att samordna dessa faktorer och fokusera på hanteringen av inköp och energisparande investeringar strävar bolaget efter att skapa en framgångsrik och hållbar fastighetsportfölj som möter stockholmarnas behov och är långsiktigt ekonomiskt hållbar.

En sund lönsamhet är avgörande för att stärka vår förvaltningskvalitet, underhålla våra befintliga fastigheter och genomföra stadsutveckling i form av ny- och ombyggnationer.

## Analys av ekonomisk utveckling

### Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

#### Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Omsättning	2 618 518	3 971 390	3 911 121
Rörelsekostnader	-1 261 143	-2 018 139	-1 960 981
Avskrivningar	-665 900	-1 027 943	-1 018 781
Nedskrivningar och Utrangeringar		-40 001	-40 001
Personalkostnader	-230 377	-403 985	-384 170
Övriga kostnader	134	5 397	-317
Finansnetto	-217 633	-397 000	-326 201
Resultat efter finansnetto	243 599	89 719	180 670

Tabellen ovan visar ackumulerat utfall och budget för tertial 2, medan kolumnen för prognos avser helåret. Avvikelserna mellan tertialutfallet och budgeten förklaras främst av säsongsvariationer samt avsättningar för risker, där kostnaderna förväntas uppstå under sista tertialet. Den ekonomiska analysen nedan baseras på ett helårsperspektiv, då variationer mellan tertialen är utmanande att förutse och därmed begränsar möjligheten till en träffsäker budget- och prognosbedömning.

God lönsamhet är avgörande för att höja kvaliteten i vår förvaltning, bevara våra befintliga fastigheter och driva stadsutveckling genom ny- och ombyggnationer. Den ekonomiska utvecklingen präglas fortsatt av osäkerhet. BNP-tillväxten är svag, arbetslösheten hög och bostadspriserna står stilla, vilket bekräftar att Sverige befinner sig i lågkonjunktur. Många av de risker som identifierades i samband med budgetarbetet inför 2025 består, även om ränteläget och inflationen bedöms vara något mindre volatila än under 2024.

Prognosen för helåret 2025 visar ett beräknat resultat efter finansnetto på 181 mnkr, vilket är högre än det budgeterade resultatet på 90 mnkr.

### **Intäkter**

Totala intäkterna uppgår till cirka 3 911 mnkr, vilket är under budget. Avvikelsen förklaras dels av att tillträdet av Viggholmen uteblev, cirka 13 mnkr. Därtill bidrar lägre lokalhyresintäkter, omkring 12 mnkr, till följd av en svagare indexhöjning, minskade omsättningshyror och ökade vakanser. Antalet uppsagda lokaler ökar och marknaden präglas av ett stort utbud i kombination med låg efterfrågan, vilket ökar risken för ytterligare vakans mot slutet av året. Intäktsreduktionerna kopplade till bostads- och lokalombyggnader ökar med omkring 10 mnkr, bland annat på grund av stambyten, förlängda renoveringstider och förseningar i större projekt.

Bilplatsintäkterna väntas däremot överträffa budget med cirka 9 mnkr tack vare nytecknade avtal.

Även övriga förvaltningsintäkter ökar med cirka 13 mnkr jämfört med budget, främst genom ett bidrag från Naturvårdsverket via SVOA för insamling av förpackningar samt ökade försäkringsersättningar. Det bör noteras att en förändring i redovisningsprinciper innebär att bidragen som tidigare avräknades mot kostnader nu redovisas här som intäkter, vilket påverkar jämförbarheten.

### **Driftkostnader**

Driftkostnaderna förväntas bli lägre än budget. Kostnaderna för fastighetsskötsel understiger budget, främst till följd av lägre utgifter för takskottning, snöröjning, trädgårdskostnader och serviceavtal. Däremot väntas något högre kostnader för städning och jourutryckningar. De taxebundna kostnaderna ligger i linje med budget, lägre el- och värmekostnader har motverkats av ökade kostnader för sophantering. Reparationskostnader, inklusive förgäveskostnader, beräknas öka med 9 mnkr jämfört med budget. En pågående översyn kan dock innebära ett lägre utfall än prognostiserat vid årets slut. Noteras bör att den ovan nämnda förändringen i redovisningsprinciper påverkar jämförbarheten.

Bolagets administrativa kostnader understiger budget med cirka 17 mnkr, varav sänkta pensionskostnader står för omkring 11 mnkr.

Kostnader för fastighetsskatt och markavgifter förväntas ligga strax under budget.

Därmed beräknas driftnettot uppgå till cirka 1 542 mnkr, vilket är något 17 mnkr över budget. Utfallet påverkas dock av att förvärvet av Viggholmen uteblev, vilket sänker det förväntade driftnettot i prognosen med 11 mnkr.

### **Av- och nedskrivningar**

Fastighetsavskrivningarna, inklusive eventuella nedskrivningar, uppgår till 1 018 mnkr. En extern värdering av fastighetsbeståndet genomförs vid årets slut för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. Vid uteblivna kostnader för nedskrivningar kommer bolagets resultat stärkas ytterligare.

## Finansiella poster

Försäljningen av tre lägenheter i BRF Gurkan, med ett resultat på 11 mnkr, redovisas i prognosen som finansiella poster medan motsvarande intäkt i budget redovisades som jämförelsestörande poster. Bolagets skuld uppgår till cirka 12,5 miljarder kronor. Den minskade investeringsvolymen under årets inledning och ett uteblivet förvärv har lett till en lägre skuldsättning. Tillsammans med en lägre ränterisk än befarat vid budgettillfället har detta bidragit till ett förbättrat finansnetto. För helåret beräknas finansnettot uppgå till -326 mnkr, vilket är bättre än budgeterade -397 mnkr.

## Resultat

Resultatet efter finansnetto beräknas därmed uppgå till cirka 181 mnkr, vilket överstiger det budgeterade resultatet om 90 mnkr.

## Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Nyproduktion	3 187	638 390	158 406
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	11 479	38 765	36 347
Ersättningsinvesteringar	337 884	852 845	729 693
Summa investeringar	352 550	1 530 000	924 446

Den totala investeringsvolymen för året beräknas uppgå till 924 mnkr. Det innebär att årets investeringar förväntas hamna under den av kommunfullmäktige beslutade investeringsramen på 1 530 mnkr. Detta förklaras delvis av det uteblivna förvärvet av Viggholmen.

Prognosen för investeringarna i nyproduktionsprojekt uppgår till 158 mnkr. Det lägre utfallet förklaras främst av den rådande marknadssituationen, som har medfört färre påbörjade projekt. Under året inleds produktionen för projektet Kvarndammen 6 & 7.

Under 2025 planeras inga inflyttningar av färdigställda lägenheter. Däremot sker byggstart Kv Kvarndammen i Rinkeby, omfattande 92 lägenheter.

För investeringar i det befintliga beståndet prioriteras underhåll för att säkerställa en långsiktigt ekonomisk stabilitet, uppfylla ägardirektiv och myndighetskrav, förbättra energieffektivitet, säkerställa att vi uppnår uppsatta klimatmål, samt öka trygghet och kundnöjdhet i våra områden. Investeringsvolymen för underhåll uppgår till 766 mnkr vilket är lägre än tidigare budgeterad volym om 891 mnkr.

## Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	398
Balansomslutning	28 348 384

### Arbete för att åtgärda rekommendationer från lekmannarevisorerna (bokslut 2024)

I enlighet med anvisningar så beskrivs vilket arbete bolaget bedriver för att åtgärda rekommendationer från lekmannarevisorerna i samband med bokslut 2024.

- Hantering av inventarier:
  - Utkast till riktlinje finns framtagna och inventering är påbörjad med plan att vara slutfört vid utgången av 2025.
- Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten:
  - Dokumentation kopplat till dualitet är uppdaterat och en genomgång/repetition av rutin för

dualitet har hållits med medarbetare. Bolaget har lagt in fler egenkontroller och kontrollpunkter på respektive typ av ansökan, eget byte, andrahand och överlåtelse.

- Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen
  - Bolaget har ett etablerat samarbete med ett externt dataskyddsombud som regelbundet granskar och ger råd inom de sex obligatoriska rapporteringsområdena. Under 2025 kommer bolaget att fokusera på följande prioriterade områden: 1. Hantering av PUB-avtal, 2. Konsekvensbedömningar, 3. Hanteringen av registrerade med skyddad identitet. Detta arbete syftar till att ytterligare säkerställa efterlevnaden av dataskyddsförordningen samt stärka styrning och uppföljning inom området.
  - Bolaget har som mål att informationssäkerhetsklassa samtliga informationstillgångar och har hittills kommit långt i arbetet. Därefter kommer en rutin för årlig översyn att införas för att hålla klassificeringen uppdaterad och relevant.
- Intern kontroll:
  - Fortsatt arbete pågår gällande utveckling och samordning av arbetssättet.
- Avtalsuppföljning av lokalvård:
  - Bolaget har resursförstärkt med avtalscontrollers och arbete pågår gällande framttagande och tydliggörande av arbetssätt, ansvarsfördelning.
  - Bolaget har också under inledningen av året med hjälp av extern specialistorganisation genomfört fördjupade granskningar av ramavtalade städleverantörer.

## Analys

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

Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet.

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





Bolagets samarbete med Rädda Barnen inom initiativet På Lika Villkor i Järva fortsätter. Samarbetet är en del av bolagets förebyggande arbete. 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. Inom ramen för samarbetet ökar kompetensen hos bolagets medarbetare och under året har Rädda Barnen genomfört en utbildning på temat "Lugna, lyssna stärk" för förvaltningens personal i söderort. Två utbildningstillfällen till är planerade under hösten.

Bolaget har ett flertal samarbeten med civilsamhället för att främja jämlika uppväxtvillkor och en meningsfull fritid för barn och unga. Exempel på samarbeten som löper över året är föreningar som Svenska med baby, Löparakademin och Vi tar plats.

Likaså fortsätter bolaget sitt bostadssociala arbete i nära samarbete med stadsdelarna och andra relevanta myndigheter och aktörer. Ett systematiskt bostadssocialt arbete bidrar till att medborgare som kan ha svårare att göra sin röst hörd, såsom barn och våldsutsatta, värnas om att de får sina behov belysta. Här har bolaget under våren informerat chefer och medarbetare om tecken på våld i nära relation. Bolaget har rutiner för hur vi arbetar med orosanmälningar för att uppmärksamma stadsdelarna på barn som riskerar att fara illa och har under året jobbat ännu mer intensivt i samarbete med stadsdelarna kring de barnfamiljer som har utmaningar med att betala hyran. Bolaget deltar månadsvis i samverkansmöten med Socialtjänsten och genomför gemensamma hembesök hos hyresgäster som riskerar uppsägning.

Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter, likaså det

vräkningsförebyggande arbetet samt arbetet för att aktivt minska störningar i bostadsområdena.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs	 Antal friställda lägenheter på grund av oriktiga hyresförhållanden <b>Analys</b> Arbetet går enligt plan. Under perioden har 146 lgh friställts pga. oriktiga hyresförhållanden.	146	200	
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv				 Bolaget kommer att utveckla sitt bostadssociala arbete genom att fortsätta 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. <b>Analys</b> Bolaget fortsätter månadsvis att delta i samverkansmöten med Socialtjänsten och genomfört gemensamma hembesök hos hyresgäster som riskerar uppsägning. Vidare har vi ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna och har följer tydliga rutiner för när orosanmälan ska göras. Vi har stärkt våra arbetssätt kring barnfamiljer som riskerar att bli uppsagda genom att vi samverkar vi ännu närmare stadsdelsförvaltningar, erbjuder avbetalningsplaner eller försöker hitta andra lösningar. Alla chefer och medarbetare har utbildats. För

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				medarbetare i hyresgästnära roller sker en fördjupning i ämnet under hösten.

## 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

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



Bolaget 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 stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden. Bolaget förtydligade och förenklade under 2024 interna arbetssätt och rutiner i syfte att säkerställa att bolaget både kan leverera och förvalta dessa kategoribostäder över tid. Under 2025 medverkar bolaget i en arbetsgrupp tillsammans med Socialnämnden för att bidra till stadens gemensamma arbete.

Utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 vidtar bolaget fortsatt åtgärder för att successivt öka tillgängligheten i befintligt bestånd. Under 2024 utfördes besiktning (så kallad T-märkningsbesiktning) på fastigheter byggda under tjugoårsperioden 1997 – 2017 i innerstaden. Fortsatt plan för 2025 - 2026 är att resterande bestånd, uppfört samma tjugoårsperiod, ska besiktigas. Resultatet av besiktningarna inarbetas i skötselplaner för mindre kostsamma åtgärder och i underhållsplaner om det krävs större åtgärder.


Under året har ett antal åtgärder genomförts för att öka tillgängligheten i beståndet. Bolaget har genomfört tillgänglighetsanpassningar i samband med renoveringar och bostadsanpassningar. Exempel på åtgärder är installation av automatiska dörröppnare till entréer och loftgångsdörrar, närvarostyrd belysning, ramper, sänkta badrumströsklar, kontrastmarkeringar, tillgänglighet och ökad belysning i gårdsmiljön, ledstänger med mera.

Samtidigt fortsätter arbetet med att synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida.

I samband med planering av sommaraktiviteterna förs en dialog med föreningarna om att möjliggöra för personer med funktionsnedsättning och funktionshinder att delta. Föreningarna strävar efter att kunna erbjuda aktiviteter för alla. Under sommaren har Hammarby IF erbjudit en paragrupp i friidrott för åldrarna 6-35 år. Spårvägen simförening har erbjudit simundervisning för barn med funktionsvariationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	 Antal levererade Bostad- Först lägenheter <b>Analys</b> Bolaget levererar i enlighet med efterfrågan. Bedömningen är att vi når målet utifrån att Staden fortsatt	23 st	27 st	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	efterfrågar denna kategori.			
	 Antal levererade försöks- och träningslägenheter <b>Analys</b> Bolaget levererar i enlighet med efterfrågan.	70 st	217 st	

#### 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.

Särskilda informationsinsatser har gjorts för att öka hyresgästernas kunskap och medvetenhet om hur man kan påverka sin boendesituation när livet förändras genom bland annat interna byteskön, lägenhetsbyte och vanliga bostadskön. Insatser som är viktiga att hålla liv i över tid. Bolagets bytestorget är fortsatt populärt med över 400 aktiva annonser. Här har bolagets äldre hyresgäster sagt att bytestorget är en plats som ökar tryggheten i samband med att eventuellt göra ett byte för att förändra sin bostadssituation. Det har också blivit enklare för hyresgästen att se lediga lägenheter i internkön direkt via ”Mina sidor”. Bolaget har under perioden bidragit med att sprida information från polisen om bedrägeriförsök som riktar sig mot äldre.

Bolaget har beviljats finansiering (genom Formas) för forskning kring en socialt hållbar bostadsförsörjning, och därmed har bolaget sin första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik. Inom den testbadden har bolaget skickat ut riktade erbjudande till äldre hyresgäster i stora bostäder med låg tillgänglighet, i två omgångar. Och fått intresseanmälningar i retur. Arbetet med aktiv matchning pågår, men är beroende av att det finns lediga lägenheter som hyresgästerna efterfrågar. Flera matchningar har påbörjats och fyra har hittills gått i mål. Bolaget har löpande kontakt med hyresgästerna och jobbar då med deras förväntningar på framtida bostaden och hur det går i processen. De stora lägenheter som friställts genom projektet har förmedlats som familjelägenheter. Bolagets arbete med denna fråga uppmärksammades i Radio Stockholm, vilket också kan ge positiva ringar på vattnet. Se mer under avsnitt 3.3 kring hur bolaget jobbar med rörlighet i beståndet även på andra sätt.

##### *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.

Bolaget vidtar åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd, samt fortsätter arbetet med att synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida. De lägenheter som finns i fastigheter byggda före 1997 märks som icke tillgänglighetsanpassade och lägenheter i fastigheter byggda 2018 och senare är redan tillgänglighetsmärkta. Fastigheter byggda mellan 1997 och 2017 inventeras för att identifiera vilka åtgärder som krävs för att kunna tillgänglighetsmärka alla lägenheter i fastigheten.

Under 2024 utfördes besiktning (så kallad T-märkningsbesiktning) på fastigheter byggda under tjugoårsperioden 1997 – 2017 i innerstaden. Under året har fastigheter med sammanlagt 4 000 lgh



inventerats i Söderort enligt samma rutin som för Innerstaden. Fortsatt plan för 2025-2026 är att resterande bestånd, uppfört samma tjugoårsperiod, ska besiktigas. Resultatet av inventeringarna används för att upprätta en plan för att systematiskt åtgärda enkelt avhjälpta hinder vilket skulle öka antalet fullt tillgänglighetsanpassade avsevärt. Genomför vi dessa åtgärder enligt plan har vi lyckats tillgänglighetsinventera hela vårt bestånd enligt gällande regler. Observera att indikatorn i nedanstående tabell enligt definition inte medger att kategorin "ej tillgänglig lägenhet" inkluderas, vilket gör att indikatorns målvärde är lågt och att 100 procent inte kommer kunna uppnås.





### 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, Skärholmen och Vårberg arbetar bolaget i nära samarbete med fastighetsägaren för en trygg centrummiljö. Bolaget deltar i samtliga platssamverkansaktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar. Samarbetet med de som bedriver verksamhet i bolagets centrumanläggningar är avgörande för att bidra till ett tryggt och levande gaturum.

Därutöver genomförs regelbundna mallwalks i centrumområdena för att säkerställa trygga och estetiskt tilltalande miljöer. Under året har Dagen i Björkhagen, Dagen i Dalen och Kärrtorpsfestivalen genomförts och under sensommaren/hösten genomförs höstmärknaden i Kärrtorp centrum och Husbyfestivalen.

Bolaget har löpande dialog med Stadens kulturverksamheter och arbetar aktivt för att möjliggöra nya etableringar i vakanta lokaler. I samarbete med staden, genom ateljéstrategin, pågår arbete för att identifiera lämpliga lokaler i hela beståndet. Under året har avtal tecknats i Vällingby och i Husby för att stärka kulturens närvaro och förutsättningar i områdena.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				<p> Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring de centrumanläggningar där vi har ett större bostadsbestånd, eller äger centrum, tillsammans med företagareföreningar och aktörer som verkar i centrum. Utöver detta deltar vi aktivt i stadsdelarnas arbete med platssamverkan.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kontinuerlig dialog förs med lokalhyresgäster och Medborgarkontoret i syfte att utveckla Husby centrum. Deltagande sker även i "Fokusmöte Vällingby centrum" tillsammans med aktörer som polis, skola och stadsdel. Regelbundna mallwalks genomförs i centrumområdena. Bolaget har genomfört</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				centrumevenemang i Björkhagen, Dalen och Kärrtorp.
 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				<p> Bolaget fortsätter utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Avtal har tecknats med Ateljéföreningen Studio ABC, korttidsavtal med Kulturskolan/Stadsteatern har tecknats samt ett tillfälligt hyresavtal för ytterligare två lokaler för en vårsalong. Bolaget har även löpande dialog med Stadens kulturella verksamheter och arbetar aktivt för att möjliggöra nya etableringar i vakanta lokaler.</p>
 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				<p> Rörlighet i det egna beståndet handlar om att arbeta med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utvärdering och utveckling av godkännandevillkor för familjelägenheter fortgår i dialog med systrarna och Bostadsförmedlingen, för att gå från test/pilot till att det är sedvanlig hantering. Strukturen i arbetet för att säkerställa matchningar inom forskningsprojektet har vidareutvecklats och fyra matchningar har gått i mål hittills under året.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling <b>Analys</b> Hittills i år har 26% (179 st) av förmedlade lägenheter varit tillgänglighetsmärkta. Många av bolagets fastigheter är inventerade utifrån ett tillgänglighetsperspektiv och utifrån det kommer bolaget att vidta åtgärder i syfte att rätta till de brister som påvisats.		12 %	

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

Bolaget har ett samarbete med Kulturhuset Stadsteatern som verkar i bolagets fastigheter i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket ger synergier och mervärde inte minst för barn och ungdomar verksamma i Kulturskolan. Det sker också nära samarbete mellan Kulturhuset Stadsteatern i Vällingby och i Husby vilket skapar mervärde och synergier mellan områdena. Under det första tertialet har Husby konstsalong genomförts, som en del i detta har bolaget upplåtit fasader i centrum för fotobaserad konst.

Bolaget har även fastigheter i Vällingby och Östberga som upplåts till kultur- och ateljéföreningar, vilket bidrar till trygghet i områdena. Bolaget har även samarbetat med Kulturförvaltningen kring Ateljéstrategi 2024-2026 och har en dialog med Kulturförvaltningen när nya behov av lokaler uppstår i staden.

Bolaget samarbetar med ett flertal föreningar för att erbjuda en meningsfull fritid med särskilt fokus på barn och unga. Exempel på samarbeten med idrottsföreningar är Löparakademin i Husby, Tensta, Rinkeby och Hässelby samt Katarina cup som under våren erbjudit bordtennislektioner, turnering samt musikworkshops i Bredäng.

Ett antal av våra grannföreningar genomför aktiviteter som bidrar till att skapa liv mellan husen och stimulera hyresgästerna till aktivitet. Det kan till exempel handla om boule, styrketräning, sittgympa och tipspromenader. Under året har bolaget byggt om och uppdaterat några av våra lekplatser för att skapa miljöer som stimulerar till motion, rörelse och gemenskap för våra boende. I en av dessa miljöer har bolaget planerat för en balansbana, hoppstubbar och naturpromenad. Utförandet kan delvis hamna på nästa år.

Bolagets idrottsförening SBIF är aktiv och har ett flertal sektioner, bl.a. yoga, fiske, klättring och löpning. Vidare ordnas utmaningar i form av t.ex. stegtävlingar för personalen för att uppmuntra till och rörelse i vardagen.

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

Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet.

Med utgångspunkt i genomförd klimatkartläggning och beslutad klimatstrategi fortsätter bolaget sitt arbete för att kraftigt minska de konsumtionsbaserade utsläppen (50 % till 2030) och uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan. Viktiga delar i detta är att:

- Implementera den bolagsspecifika klimatstrategin som beslutades under 2024.
- Vidareutveckla arbetet med klimatbudget för bolaget och utveckla metoderna för uppföljning av bolagets klimatutsläpp i alla scope.
- Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt.
- Tillämpa bolagets framtagna "vägledning för klimateffektivt byggande" för att minska utsläpp från underhålls- och ombyggnadsprojekt.
- Tillämpa och styra mot projektspecifika målvärden för maximala klimatutsläpp i kg CO<sub>2</sub>e/ kvm (BTA) i nybyggnadsprojekten.
- Arbeta med varsam renovering där utgångspunkten är att bevara och förlänga livslängden på byggvaror och material vilket minskar behovet av uttag av resurser.
- Fortsätta ställa, vidareutveckla och följa upp klimatkrav vid upphandling.
- Fortsätta 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. Den bolagsspecifika klimatstrategin som togs fram under 2024 implementeras i verksamheten. Utvecklingsarbetet för att säkerställa att ekonomisk budget och klimatbudget hänger ihop och styr mot bolagets klimatmål fortsätter under 2025. Årets ekonomiska budget har räknats om till klimatutsläpp. Den motsvarar 77 000 ton CO<sub>2</sub>e (att jämföra med årets mål 75 000 ton CO<sub>2</sub>e). Genom medvetna åtgärds- och materialval i byggprojekten i kombination med kravställning på specifik data i ombyggnadsprojekten förväntas utsläppen kunna landa i nivå med årets mål på 75 000 ton.

Steg tas för att arbetet med klimatbudgeten på sikt ska ligga i fas med arbetet med den ekonomiska budgeten och underhållsplaneringen för att möjliggöra styrning/åtgärder som säkerställer att klimatmålen nås. Bolagets arbete för att skapa en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en kostnadseffektiv utsläppsreducering i byggprojekten fortsätter men det kvarstår flera knäckfrågor. Nästa steg är dialog med Sveriges Allmännyttan samt andra fastighetsbolag som också arbetar med frågan.

Bolagets vägledning för klimateffektivt byggande tillämpas och vidareutvecklas i takt med att bolaget lär sig mer. En uppdaterad version av vägledningen togs fram under våren.

Arbetet med att ställa krav vid upphandling samt följa upp kraven med syfte att bidra till målen i stadens miljöprogram fortsätter. Arbetet ska drivas genom kategorispecifika hållbarhetsstrategier. Det innebär bl.a. att tydliggöra fokusområden per kategori, kartlägga hur målbilden förhåller sig till leverantörsbasens nuvarande prestanda och definiera strategi för att åstadkomma önskad förflyttning.

Bolaget fortsätter 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. Inom ramen för hemokratiarbetet fortsätter bolaget att utveckla koncept för att involvera och inkludera hyresgästerna i bolagets och stadens hållbarhetsarbete. Flera koncept har utvecklats,

bl.a. en skräpplockardag och tipspromenad med miljötema för barn. I ett litet garage mitt emot en miljöstuga på Strandliden har en lokal hyresgästförening med bolagets hjälp öppnat återbruket ”Ge och Ta”.



Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Under tertiäl två har projekt påbörjats i ytterligare fyra fastigheter och under året så beräknas sammanlagt cirka 10 projekt bli färdigställda. De genomförda projekten ger önskat resultat och energianvändningen har minskat kraftigt under första halvan av året. Ett innovativt projekt är fastigheten Fondbersån 1 där återvinning installerats på såväl frånluften som avloppsvattnet. Energianvändningen beräknas minska med ca 50% i den aktuella fastigheten. Projektet färdigställs under hösten. Energieffektiviseringsåtgärder planeras även in i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid renovering av fönster. Ett nytt ramavtal för värmeinjusteringsprojekt har tecknats, vilket förbättrar bolagets möjligheter att genomföra injusteringsprojekt och minska energianvändningen ytterligare. Bolaget har tecknat avtal kring ett nytt överordnat system för styr och övervakning. Det nya systemet kommer att ge ökade möjligheter att arbeta med drift- och energioptimering. Efter ett lyckat pilotprojekt avseende smart värmestyrning så har förberedelser för att upphandla temperaturgivare och smart styrning i hela fastighetsbeståndet påbörjats. En RFI har genomförts och upphandlingen är planerad att genomföras under hösten.


Utbyggnaden av solenergiproduktion fortsätter i enlighet med framtagna plan. Under våren 2025 genomfördes upphandling av ramavtal för en solcellskonsult och parallellt pågår arbete med att inventera möjliga tak i befintligt bestånd för fortsatt utbyggnad. För perioden 2024-2027 är ambitionen att installera 900kWp. Bolaget arbetar med att etablera ett längre mål mot 2040 som bryts ner till årsplaner. Årsplanen baseras på bolagets underhållsplan och investering i ökad energiprestanda. De fastigheter där investeringen ger bäst lönsamhet prioriteras. Bolaget har vid årets början 1 840 kWp installerat och prognosen är att det vid årets slut finns drygt 2 000 kWp installerat, vilket motsvarar ca 11 000 kvadratmeter solceller.

Underhållsarbetet bedrivs 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. Under 2025 kommer informationsmöten, samrådsprocesser och insamling av medgivanden pågå i Järva, Söderort, Innerstaden och Stadsholmen. Bolaget har under tertiäl 1 genomfört samråd i Söderort och Innerstaden. Informationsmöten har genomförts för fastigheter i Innerstaden och Järva (Husby och Rinkeby) och här startas nu samrådsprocesser. Efter slutförda samrådsprocesser inleds inhämtandet av individuella medgivanden från hyresgästerna.





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.






Bolaget söker möjligheter till extern finansiering (statliga medel och EU-medel) för att genomföra planerade investeringsvolym, till exempel kopplat till klimatanpassning. Bolaget har sökt medel från Klimatklivet/Naturvårdsverket för laddstolpar. Inom det området är bidraget emellertid högst begränsat pga statsstödsregelverket. Bolaget fortsätter söka nya möjligheter.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar				<p>▶ Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagen plan för utbyggnad av solenergi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En plan för solcellsutbyggnad finns framtagen med målet att år 2040 ha 10% egenproducerad förnybar el. Målet beräknas möjligt att uppnå vid installation av ca 220 kWp per år.</p>
 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 fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				<p>▶ Implementera och tillämpa vägledning för klimateffektivt byggande och fortsätta utveckla arbetssätten för att minska utsläpp från byggprojekten</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Uppdatering av vägledningen är klar och ska förankras i bolaget under hösten. Bolaget fortsätter utveckla arbetssätten genom att sträva efter att detaljplaner kan medge alternativa stomsystem. I byggprojekt med färdig detaljplan samverkar vi med entreprenör för att möjliggöra lägre klimatpåverkan.</p>
				<p>▶ Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Praktiska förslag till metoder för att utvärdera kostnadseffektiva åtgärder har prövats framgångsrikt i ombyggnadsprojekt. Ett samarbete om att utveckla investeringskalkyler som tar hänsyn till klimatutsläpp diskuteras med MKB i Malmö och Framtiden i Göteborg.</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				<p>🔍 Genomföra uppdaterat koncept för inre underhåll. Det handlar om att uppdatera tillvalsprodukter, möjliggöra tidigareläggning av inre underhåll, synliggörande samt säkerställa att vårt erbjudande både är attraktivt och affärsmässigt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar med att förtydliga erbjudandet om tillval och tidigarelagt underhåll. Priser för tillval har justerats i samband med den årliga hyreshöjningen. Nya tillval är under förhandling. Ett pilotprojekt för kökspaket har genomförts och utvärdering av processen pågår. Ett förslag för tidigarelagt inre underhåll är framtaget.</p>
				<p>🔍 Upprusta beståndet på Järva utifrån varsam renovering i nära dialog med hyresgästerna.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I nära dialog med hyresgästerna pågår varsam renovering med kvarboende i flera byggnader. Målsättningen är att inom några år ha renoverat den kvarvarande delen av beståndet samt utvecklat en strategi för det framtida underhållet av våra fastigheter. Under vår och sommar har flera fastigheter rustats upp i Husby och under hösten inleds motsvarande insatser i Tensta. Parallellt pågår en förstudie och planering för upprustning av fastigheter i Rinkeby, med planerad projektstart under 2026.</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen <b>Analys</b>  En plan för solcellsutbyggnad finns framtagen med målet att år 2040 ha 10% egenproducerad förnybar el. Målet beräknas möjligt att uppnå vid installation av ca 220 kWp per år. För perioden 2024-2027 är ambitionen att installera 900kWp. Årsplanen baseras på bolagets underhållsplan och investering i ökad energiprestanda. De fastigheter där investeringen ger bäst lönsamhet prioriteras, och i kombinationen med var takrenoveringar planeras. Bolaget hade vid årets början 1 840 kWp installerat. Prognosen för utgången av 2025 är 1,5 GWh producerad el från solceller med en installerad effekt på drygt 2 000 kWp vilket motsvarar ca 11 000 kvadratmeter solceller.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt <b>Analys</b>  Första beräkning för Kvarndammen baserad på schabloner genomförd. Resultat: 240 Kg CO2e/BTA.		100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet <b>Analys</b>		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Inga nyproduktioner färdigställs under 2025.			
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent <b>Analys</b> Ett projekt ingår i indikatorn, Oslo 4, och prognosen pekar på en minskad energianvändningen på 32% i den aktuella fastigheten.		100 %	
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet <b>Analys</b> Arbetet med att ytterligare utveckla kravställning för ökad cirkularitet vid upphandling fortsätter. Målet förväntas nås.		25 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b> Målet förväntas nås. Två nya anläggningar färdigställs inom kort, vilket kommer att bidra till en ökad produktion.		1 480 MWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader <b>Analys</b> Inget projekt avslutas under året. Kvarndammen som byggstartat under 2025 har det projektspecifika målet max 290 kg CO2e per m2 BTA.	0	360 kg CO2e per m2 BTA	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) <b>Analys</b>			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Energianvändningen har minskat under årets första månader och prognosen att nå målet är god. De energieffektiviseringsprojekt som slutfördes under 2024 är en bidragande orsak till minskningen även det milda vädret under våren har påverkat.			
	 Köpt energi i stadens organisation <b>Analys</b> Energianvändningen har minskat under årets första månader och prognosen att nå målet är god. De energieffektiviseringsprojekt som slutfördes under 2024 är en bidragande orsak till minskningen även det milda vädret under våren har påverkat.		301 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion <b>Analys</b> Inga nybyggnadsprojekt avslutas under året. Mangon genererade 39 kg byggavfall/BTA och klarade därmed målet. Plankan genererade 49 kg byggavfall /BTA och klarade därmed inte målet (målet fanns dock inte med i kravställningen från början).		40 kg per m2 BTA	
	 Relativ energianvändning <b>Analys</b> Energianvändningen har minskat under årets första månader och prognosen att nå målet är god. De energieffektiviseringsprojekt som slutfördes under 2024 är en bidragande orsak till minskningen även det milda vädret under våren har påverkat.		113 (kWh/enhet)	
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ta fram egna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>underhållspolicyer som syftar till varsam renovering med utgångspunkt i det nya miljöprogrammet och nya klimathandlingsplanen</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har en policy kring varsam renovering och ser årligen över den så att den överensstämmer med intentionen i miljöprogram och klimathandlingsplan. Samarbete sker mellan bolagen.</p>
				<p>  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem verka för utökade möjligheter för sina hyresgäster att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget medverkar i Stockholm Scale med särskilt fokus på frågeställningen "delningsekonomi för hyresgäster". Ett samarbete med fritidsbank som kan nyttjas av hyresgästerna undersöks.</p>
				<p>  Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Deltar i stadens arbetsgrupp. Arbetet förväntas pågå under hela 2025.
				 <p>Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Representant är kallad till arbetsgruppen.</p>
				 <p>Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget deltar i arbetet.</p>

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








### Klimatanpassning

Med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört fortsätter arbetet med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa fastigheterna. Det innefattar bl.a. dagvattenlösningar, solavskärmning och skuggande grönska. Planeringen av åtgärder ska successivt integreras 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. Arbeta med att mappa fastighetsbeståndet mot stadens identifierade värmeöar för att undersöka hur bolaget kan bidra till att öka krontäckningsgraden i dessa områden pågår i samarbete med systerbolagen.

### Biologisk mångfald

Bolaget fortsätter och utvecklar 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. Under 2025 planerar bolaget att mappa sitt bestånd mot stadens stadsdelsvisa åtgärdsförslag (SÅF) för att undersöka om bolaget kan bidra med ytterligare förstärkningsåtgärder för biologisk mångfald i befintliga gårdsmiljöer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd, där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder				 Fortsätta arbetet med att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i vårt befintliga bestånd. Sammanställa genomförda åtgärder på bolagsnivå <b>Analys</b> Exempel på genomförda och planerade åtgärder; planera och omvandla bruksgräsmatta till högväxande gräs, omvandla gräsytor till äng på lämpliga platser, plantera lökväxter som gynnar tidiga pollinerare, montera fågelholkar och insektshotell, utveckla bi-bäddsyta, lämna död ved i naturmarker, nyplantera träd och växter. Arbetet med att bekämpa invasiva arter pågår i hela beståndet.
				 Mappa bolagets bestånd mot SÅF (stadsdelsvisa åtgärdsförslag) och ta fram förslag till förstärkningsåtgärder <b>Analys</b> Arbetet har startats upp.
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Familjebostäder och AB Stockholmshem kartlägga var de kan plantera fler träd för att öka krontäckningsgraden i de områden som riskerar att drabbas av värmeeffekter och där människor vistas</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kartläggningen har genomförts under våren och systerbolagen ska diskutera förslag till fortsatt arbete under hösten.</p>
				<p> Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget medverkar i arbetet.</p>

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



Som en del i att minska utsläppen från transporter i staden genomförs en bred satsning på laddplatser för elbilar. Bolaget tog 2022 beslut om investering i laddinfrastruktur och sedan dess pågår ett arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i inner- och ytterstaden. Utvecklingsarbetet inom mobilitetsområdet fortsätter för att dra nytta av tekniska framsteg och även pilotprojektet med tillståndsparkering i Liljeholmen utvärderas under året.





Bolaget har bedrivit ett utredningsuppdrag under första tertialet kring direktivet runt bredduttrullningens utformning och kommer delta i övriga utredningsuppdrag med koppling till laddplatser och parkeringsfrågor i samarbete med utpekade parter. 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 under överskådlig tid, samt där bolaget har större andel markparkeringsgarage.





Bolaget ställer krav på leverantörers fordon och arbetsmaskiner i samband med upphandling. Bolagets egen fordonsflotta är i huvudsak omställd till elfordon.



Bolaget strävar efter att utöka samarbetet med stadens förvaltningar då det är avgörande att de tillsammans med de byggande bolagen hittar nya lösningar för byggande och hur stadens mark ska nyttjas för att tillgodose behoven av resor och varutransporter i framtiden. Minskade krav på parkeringsplatser i underjordiska garage i nyproduktion är önskvärt då det innebär färre tunga konstruktioner under jord (som ger upphov till stora klimatutsläpp i byggfasen) samt lägre produktionskostnader och med det lägre hyror.





Bolaget har ansökt om och fått ekonomiskt stöd för ett antal laddplatser. Dessvärre begränsas stödnivån av att den ska vara försumbar, av mindre betydelse, vilket omnämns såsom "de minimis". Det är också ett mycket litet belopp i förhållande till den totala investeringskostnaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Vidareutveckla befintliga arbetssätt och säkerställa systemstöd för hantering av avrop. I samband med färdigställande av förberedande arbeten informeras berörda hyresgäster om rätten att avropa laddplats samt tillvägagångssätt. <b>Analys</b> Olika arbetssätt för att säkerställa att laddplatser på ett enkelt, effektivt och hållbart sätt kan erbjudas till våra kunder pågår. På så sätt prövar vi och lär oss tillsammans med hyresgästerna. Utvärdering av leverantörer pågår löpande.
 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				 Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utrullningsplan som säkerställer målpåfyllnad <b>Analys</b> Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras				de driftar. Det innebär att bolaget framförallt driver utrullningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. Projekt pågår i alla delar av beståndet. Upphandlingar och utrullning sker löpande. Samtal och samarbeten finns med systerbolagen.
 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				 Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utrullningsplan som säkerställer målpåfyllnad <b>Analys</b> Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar de driftar. Det innebär att bolaget framförallt driver utrullningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. Projekt pågår i alla delar av beståndet. Upphandlingar och utrullning sker löpande. Samtal och samarbeten finns med systerbolagen.
	  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur <b>Analys</b> I storleksordningen 1 850 laddpunkter har installerats/förberetts i egen regi och Stockholm parkerings regi, ackumulerat över åren. Förberedelsearbete på ytparkeringar fortsätter ytterstaden i egen regi samt i kvarvarande garage i Sthlm P:s regi för att nå målet.		20 %	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera och uppdatera befintliga överenskommelser avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar. Utvärdering och uppdatering ska ske med utgångspunkt i aktuella ägardirektiv kring utbyggnad av laddinfrastruktur och för att säkerställa affärsmässiga principer för bolagen <b>Analys</b> Bolaget deltar i arbetet.
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med kommunstyrelsen, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utvärdera, och i förekommande fall föreslå förändringar i, bolagens ägardirektiv gällande arbetet med laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet givet bolagens planerade investeringsvolym, underhållsbehov och nyproduktionsmål samt mål och åtgärder i enlighet med miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och bolagens klimathandlingsplaner <b>Analys</b> Bostadsbolagen har bedrivit ett utvecklingsprojekt under tertial 1, vilket har presenterats vidare. Faktaunderlag finns framtaget som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ska spegla flera perspektiv.
				  Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal <b>Analys</b> Bolaget deltar i arbetet.
				  Trafiknämnden ska, inom ramen för sitt arbete längs med Söder Mälarstrand, i samråd med AB Svenska Bostäder och andra berörda parter utreda förutsättningar att öppna Mariahissen för allmänheten <b>Analys</b> I samarbete med Trafiknämnden kommer bolaget under andra halvåret utreda om det är möjligt att göra Mariahissen tillgänglig för allmänheten.

## 2.4 Stockholmarens 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. Bolaget ställer sedan tidigare krav på minimering och sortering av byggavfall och följer upp utfall i projekten. Bolaget medverkar i arbetet med att ta fram en gemensam metod för uppföljning och kommer att implementera denna när den är klar. 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	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall				<p> Fortsätta ställa krav på minskning av avfall i byggprojekt samt följa upp utfall. Implementera gemensam metod när den är klar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inom nyproduktion implementeras målvärde på max 40 KG byggavfall/BTA som ska trappas ner på sikt. I projektet Kvarndammen testat bolaget en ny mall för att följa upp byggavfall, eventuellt kan denna användas som gemensam metod av staden på sikt.</p>
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen <b>Analys</b> Samtliga projekt som avslutas under året förväntas klara indikatorn.		100 %	

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



Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet.

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



##### *En stark ekonomi*

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

Att bibehålla en långsiktigt hållbar ekonomi för bolaget är avgörande och är ett område med fortsatt stort fokus de kommande åren. Kostnadsutvecklingen de senaste åren har gjort utmaningen större men de genomförda organisatoriska förändringarna, med förtydligade roller inom förvaltningsorganisationen, skapar goda förutsättningar att möta detta och upprätthålla en stabil ekonomi i bolaget.

Ett antal förflyttningar förväntas ha en positiv påverkan på resultatet för fastighetsdriften samt en mer likvärdig kundupplevelse oavsett geografisk placering. Under de senaste åren har bolaget utvecklat ett strukturerat arbetssätt för ekonomisk uppföljning i syfte att skapa en bred och förankrad förståelse för vikten av ansvarsfull budgethållning. Medvetenheten om betydelsen av att säkerställa en stark ekonomi är förankrad i hela organisationen och utgör en gemensam utgångspunkt i det fortsatta arbetet.

Vidareutvecklingen av uppföljningsarbetet är en naturlig del i bolagets strävan efter långsiktig ekonomisk stabilitet.







Bolaget fortsätter, i enighet med budgetdirektiv, att fokusera på att höja graden av arbeten utförda i egen regi, inte bara inom förvaltningsorganisationen utan verkar även för minskade konsultkostnader inom andra delar av organisationen. Förutom att sänka kostnader bidrar detta till att skapa trygga och långsiktiga anställningar för fler stockholmare.






#### *Extern finansiering inkl EU-fonder*





Under året kommer bolaget fortsätta undersöka möjligheten till externa finansieringsmöjligheter (ex EU-fonder). Bolaget är utvalt att ingå i referensgruppen för det arbete som pågår inom Stadsledningskontoret med att ta fram ett förslag till stödande strukturer med fokus på EU-medel.

Bolaget letar aktivt sätt att finansiera innovation och utveckling. Bolaget har en dialog med SLK kring möjlig internationell samverkan och EU-finansiering allteftersom uppdrag/projekt aktualiserar det. Extern finansiering har sökts för dessa projekt, och i förekommande fall erhållits:



- Räkna med hållbarhet, SB projektägare, Vinnova, avslutat 2023.
- Socialt hållbar bostadsmarknad, SB projektägare med KTH, FORMAS, långvarigt projekt som fortfarande pågår.
- Effektiva beteendeförändringar för ökat nyttjande av delade mobilitetslösningar, projektpart till Chalmers Industriteknik, Vinnova, pågår – avslutas hösten 2025.
- Från otrygga parkeringsgarage till levande mobilitetshus (Rikare grannskap – fortsättning), SB referensgrupp, Vinnova, avslutat januari 2025.
- Kraftsamling cirkulärt byggande, en av flera projektparter i staden, Vinnova, beviljad, avslutas hösten 2025.
- Omlastningskoncept i städer, en av flera projektparters, Trafikverket, beviljat 2023 och uppstart feb 2024. Denna fick vi träda ur pga ändrade förutsättningar inom projektet.
- OdenLife, strukturerade energirenoveringar och effektåtgärder för minskad risk för fränkoppling av Svenska Kraftnät, projektpart till KTH, Vinnova, pågår.
- Utveckling av policy för främjande av återbruk på plats, Vinnova, pågår.
- Framtagande av handbok för biologisk mångfald inom bostadssektorn, SB ingår som projektpart och bidrar med delfinansiering och interna resurser. IVL leder projektet, som pågår fram till Q4 2025.
- Twin Vista, standardisering av informationsmodeller till AI-assisterade lösningar för optimerad energianvändning, KTH, RISE, Energicentrum, pågår.
- CNCA livscykelberäkning. Pågår med slutdatum Q2 2026. Utredning på temat biobaserat byggmaterial med fokus på att minska klimatpåverkan och främja innovativa byggmaterial.
- Fastighetsägare i samverkan när Sverige klimatanpassas, Vinnova m fl partners, pågår.
- Minska frekvens- och klimatrelaterade skador i stadens fastigheter, KTH, S:t Eriks försäkring och bostadsbolagen, pågår.
- Evidensbaserad studie om krav och konsekvenser avseende cykelparkering och andra mobilitetsåtgärder. Crowdfunding-projekt med Trivector och bostadsbolag. Pågår.
- Laddstöd omgång 1, utbetalt 2024
- Laddstöd omgång 2, beviljat 2025
- Laddstöd omgång 3, beviljat 2025

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal				<p> Bolaget analyserar fler möjliga områden att utföra i egen regi, vid sidan av lokalvård som nu rullats ut i Järva.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Analysarbete pågår inom bolaget för att identifiera fler möjliga kompetensområden där reparationer kan utföras i egen regi. Ett underlag har presenterats internt i förvaltningen under våren och fördjupad analys pågår. Dialoger pågår med olika delar av staden för att undersöka möjligheten att skala upp städning i egen regi. Bolaget har ökat antalet servicevärdar och på så sätt kunnat utföra extra städning, till exempel bortforsling av saker, i utemiljöer och allmänna utrymmen i egen regi.</p>
 Arbeta för att öka extern finansiering				<p> Bolaget arbetar för att öka den externa finansieringen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget deltar i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning. Bolaget har framgångsrikt erhållit bidragsmedel kring industridoktorand på halvtid. Bolaget har tilldelats medel för investeringar gjorda i laddinfrastruktur.</p>
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				<p> Bolaget fortsätter söka extern finansiering inom angelägna innovationssatsningar såväl som medfinansiering av investeringar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget deltar i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning. Bolaget har framgångsrikt erhållit</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bidragsmedel kring industridoktorand på halvtid. Bolaget har tilldelats medel för investeringar gjorda i laddinfrastruktur.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b> Uppfylls helt		8,4 %	
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut <b>Analys</b> Uppfylls helt		100 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b> Den planerade investering i Viggsholmen men 420 mnkr kommer inte att genomföras. Utöver det har bolaget generellt svårt att hitta lönsamhet i nyproduktionsprojekt samtidigt som ombyggnads- och renoveringsprojekt förskjuts i tid.	-39,58 %	1 530 mnkr	
	 Direktavkastning <b>Analys</b> Uppfylls helt		2,2 %	
	 Driftkostnad/kvm <b>Analys</b> Prognosen tyder på vissa utmaningar kopplat till driftkostnader. Bolagets ambition är		928	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	dock att målet kommer uppfyllas.			
	 Driftnetto/kvm <b>Analys</b> Uppfylls helt		666	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b> Uppfylls helt.	243,7	90	
				 <p>Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Svenska Bostäder och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolagsstyrelser utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant</p> <b>Analys</b> Ett samarbete har inletts med Fastighetskontoret om en eventuell samordning av bolagens förhandlingsordningar.
				 <p>Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldreomsorgsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmsregionen, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer <b>Analys</b>  Bolaget deltar i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning. Bolaget har framgångsrikt erhållit bidragsmedel kring industridoktorand på halvtid. Bolaget har tilldelats medel för investeringar gjorda i laddinfrastruktur.
				  Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal såväl som driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer <b>Analys</b>  Bolaget deltar i arbetet.

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



#### Sysselsättningsåtgärder

Under 2024 inledde bolaget en satsning för att bidra till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Satsningen innebär att bolaget städar allmänna utrymmen i egen regi i ett antal fastigheter i Rinkeby. Bolaget samarbetar med Arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg för att anställa främst kvinnor långt ifrån arbetsmarknaden. Resultaten har hittills varit positiva vilket återspeglas i positiv respons från hyresgästerna och förbättrade nöjd-kund resultat, särskilt inom städning av trapphus och tvättstugor. Under perioden har teamets uppdrag utökats så att de nu också städar bolagets kontor i Tensta. Bolaget har genom den anställda arbetsledaren höjt sin kompetens kring lokalvård vilket förbättrat uppföljningen av kvalitén på städningen även i de områden som ligger på entreprenad i Järva. Satsningen ska utvärderas ur flera perspektiv för att få underlag för beslut om en eventuell utvidgning till fler områden.

I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Arbetsförmedlingen ökar bolaget antalet servicevärdar som arbetar med att hålla rent och snyggt i våra allmänna utrymmen. Parallellt fortsätter bolaget att i

upphandlingar ställa krav på leverantörer att bidra till en ökad sysselsättning (anställningar, praktik, feriejobb).

Bolaget fortsätter sitt arbete för att genom feriearbeten ge stadens ungdomar möjlighet till ett första jobb. Sommaren 2025 har bolaget ökat antalet handledare från fyra till sex för att kunna ta emot fler feriearbetare (150 jämfört med 100 föregående år) i den egna verksamheten. Varje distrikt och Stadsholmen har under en tre veckorsperiod haft cirka 30 ungdomar som arbetat med att måla allmänna utrymmen, plank och bänkar, städa cykelrum, uppdatera kontrastmarkeringar och rensa ogräs. Ferieungdomarna har i år genomfört Bostadsquestet och en preliminär sammanställning av upplevd kunskapsnivå innan och efter visar väldigt fina resultat. Bostadsquestet är ett samarbete med SBAB där bolagen genom gamification jobbar med ungdomars kunskap om bostads- och arbetsmarknaden och är ett sätt att förmedla kunskap på ett lättillgängligt sätt.

Bolaget tar emot praktikanter från olika yrkesutbildningar, främst från fastighetsförvaltarutbildningar, för att bidra med kompetens till branschen. Bolaget erbjuder visstidsanställningar till Stockholmsjobbare, det vill säga stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden. Flera av dessa har erbjudits tillsvidareanställning inom bolaget. Bolaget är medlemmar i Integrationspakten och har exempelvis bidragit med Stockholmsmentor. Under våren har bolaget tagit emot 10 praoelever från Järvaskolan inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen i På Lika Villkor.



#### *Näringsliv och företagsklimat*



Bolaget bidrar till att skapa goda förutsättningar för företag att verka i hela Stockholm på flera sätt - såsom hyresvärd till lokalhyresgäster, genom att stödja branschen i att utveckla kompetens och att vid inköp skapa nyttig konkurrens och utveckla marknaden.

Bolaget förbättrar kontinuerligt service och tillgänglighet för näringslivet, genom så kallade välkomstbesök och servicebesök riktade till lokalhyresgäster. Under året pågår ett utvecklingsarbete kring Välkomstresan för våra lokalhyresgäster där vi tar fram riktad information i olika skeden av avtals- och inflyttningsprocessen. Genom tydlig information underlättar vi för våra kunder och säkerställer att de får en bra start hos oss. Lokalmarknaden i Stockholm är utmanande och bolaget har under året arbetat för att minska risken för vakanser. Detta sker både genom marknadsföringsåtgärder kopplat till lediga lokaler och åtgärder för att möjliggöra för befintliga kunder att bedriva sin verksamhet. Ett nära samarbete med bolagets lokalhyresgäster är en framgångsfaktor för att skapa attraktiva boendemiljöer. Bolaget utvecklar lokaler i nära samarbete med företagarna för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärrtorp och Husby har bolaget ett nära samarbete med företagarföreningar som består av lokalhyresgäster i centrum. Även i Dalen, Björkhagen och Vällingby och Tensta hålls en nära dialog med lokalhyresgästerna.

Bolaget bidrar till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens, direkt såväl som indirekt. Bolaget är medlem i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd via arbetsgivarorganisationen Fastigo. En branschförening som har löpande kontakter med departement, skolmyndighet och andra samhällsorgan och arbetar för fastighetsutbildningar med hög kvalitet på alla nivåer.

Bolaget stimulerar god konkurrens, tillväxt och företagsamhet genom att arbeta med kategoristyrkt inköp och därmed kategorifamiljer. Inom de senare analyseras vad som behöver köpas in och hur specifika branscher kan bidra. I linje med vårt mål att skapa goda förutsättningar för företag att starta, verka och växa i hela Stockholm, genomför vi marknadsdialog inför upphandlingar över 2 miljoner kronor för att inkludera branschens perspektiv och underlätta deltagande för lokala företag. Främja god konkurrens och möjliggöra för olika aktörer att delta i anbudsgivningen prioriteras.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				<p>▶ I samtliga genomförda entreprenadupphandlingar för nyproduktionsprojekt ställs krav på anställning av långtidsarbetslösa.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Krav på anställning av långtidsarbetslösa ställs i samtliga entreprenadupphandlingar i nyproduktionsprojekt.</p>
				<p>▶ Stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden genom att erbjuda jobb inom lokalvård i Järva och jobb med att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen i Söderort.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under hösten 2024 startades ett sysselsättningsprojekt inom lokalvård i egen regi i fastigheter i Rinkeby. Projektet löper över två år och riktar sig främst till kvinnor i området som står långt från arbetsmarknaden. Resultaten har hittills varit positiva.</p>
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				<p>▶ Fortsätta att vidareutveckla sociala krav i upphandling gällande sysselsättningsskapande åtgärder för att ytterligare tillgängliggöra arbetsplatser</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under året har bolaget haft endast en handfull upphandlingar som har varit lämpliga att ställa krav om praktikplatser. Om fler lämpliga avtal kommer att upphandlas under året, ställs krav om anställningar.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b> 150 st har varit internt på bolaget och 23 st har varit hos våra entreprenörer.	173	110 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b> Bolaget jobbar löpande med Stockholmsjobbare.	6	3 st	

### 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 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 pågående och planerad byggnation i en variation av stadsdelar. Kapitalmarknaden och de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion är fortsatt utmanande även om viss stabilisering syns på värderingar och entreprenadpriser.

I bolagets projektportfölj finns cirka 4 100 byggrätter, där prognosen sänkts med ca 100 byggrätter vilket beror på längre paus i några projekt i samråd med exploateringskontoret.

I enlighet med bolagets budgetuppdrag och i syfte att sänka produktionskostnaderna och bygga till rimliga hyror har ett strategiarbete genomförts. Syftet är att etablera fler effektiva vägar fram i projektgenomförandet. Ett fokusområde i strategiarbetet är att ta tillvara industriella principer hos externa parter.

Bolaget har marknadsdialog för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Ett första projekt har upphandlats och ytterligare projekt har identifierats som lämpliga för att stärka samarbetet med industriell aktör. Aktiv dialog behövs för att medla mellan förutsättningar i industriella koncept och gestaltningskrav i planarbetet.

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 Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

### *Bostäder för alla*

Allmännyttan erbjuder bostäder för alla, och bolagets blandade bestånd från olika tidsepoker ger en variation av hyresnivåer som passar olika behov och betalningsförmåga. Bolagets arbete med varsam renovering bidrar till att bevara detta blandade bestånd. 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.

Bolaget vill underlätta för hyresgästerna att hitta 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. Bytestorget, ett digitalt annonsplank för lägenhetsbyte, 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 fortsätter och har utvidgats till att omfatta systerbolagen. Fokusgrupper om hur internkön används och önskas användas genomförs under sensommaren. Äldre och hyresgäster med behov av en mer tillgänglig lägenhet är två utpekade målgrupper inom detta.

I början av året gick en informationskampanj ut till samtliga hyresgäster med information om internkön, vilket samordnades med Familjebostäder, Stockholms hem och Bostadsförmedlingen. Under kampanjperiodens två veckor registrerade sig 776 hyresgäster i internkön, det är nästan lika många registreringar som under hela 2024. I slutet av januari infördes också tjänsten bevakning och spegling av internkön på hyresgästens "Mina sidor". Det innebär att hyresgästen kan bevakna och se bolagets lediga lägenheter i internkön, utan att logga in hos Bostadsförmedlingen. Sedan maj testas även att systerbolagens lediga lägenheter speglas på sidan. Det underlättar för hyresgäster som inte har möjlighet att besöka Bostadsförmedlingens hemsida dagligdags och ökar internköns synlighet för alla hyresgäster. Bytestorget är fortsatt populärt med över 400 aktiva annonser. Nu kan noteras att bytestorget ger resultat genom att hyresgäster anger att de använt Bytestorget för att hitta varann. Under mars och april genomfördes också två Bomässor i Husby samt Rågsved. Hyresgäster i närområdet bjöds in för att kunna ställa sina frågor till Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen, Äldreförvaltningen, Micasa och KTH om hur hyresrätten kan passa under alla faser av livet. Bomässan i Husby blev särskilt framgångsrik med över 100 besökare och många nyfikna frågor och samtal. Det har resulterat i många insikter till bolagets löpande arbete och bolagets pågående forskningssamarbete med KTH.

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

Vid omsättning av lägenheter i det befintliga beståndet möjliggörs för hyresgäster och stockholmare att efterfråga dessa via internkön eller den reguljära kön, och förmedlas då efter rak kötid. För att bidra till sänkta trösklar in på hyresbostadsmarknaden för utpekade målgrupper och mer jämlik konkurrens om lediga lägenheter kan lägenheter kategoriseras såsom ungdomsbostad, studentbostad, seniorbostad och familjelägenhet. Den sistnämnda kategorin introducerades av Svenska Bostäder och testas nu också av systerbolagen.

Hösten 2023 inledde Svenska Bostäder och KTH ett forskningssamarbete för att testa aktiva åtgärder för att underlätta för äldre boendes i stora och otillgängliga lägenheter att flytta till mindre och mer tillgängliga lägenheter. Med syfte att kunna frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. Arbetet med aktiv matchning fortgår men är beroende av att det finns lediga lägenheter som hyresgästerna efterfrågar. Hittills har fyra matchningar slutförts och de friställda lägenheterna har förmedlats som familjebostäder. Bolaget har löpande kontakt med hyresgästerna och jobbar då med deras förväntningar på framtida bostaden och hur det går i processen. Vi får konstatera att vi behöver vara uthålliga i detta projekt.

Förmedlingen av familjelägenheter fortgår och sedan starten våren 2024 har över 50 familjelägenheter förmedlats genom internkön. Parallellt pågår utvecklandet av godkännandevillkorens åldersgräns för hemmavarande barn i dialog med systerbolagen inom pågående direktiv runt en mer effektiv internkö.

Familjelägenheter har fått stor positiv uppmärksamhet som exempel på hur ett bostadsbolag kan bidra till socialt hållbar bostadsförsörjning, bland annat i Länsstyrelsens rapport "Läget i länet 2024".

### *En sammanhållen stad*

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 vilket är en förutsättning för att nå framgång och skapa förtroende hos de som bor i områdena. Bolaget bygger vidare på de strukturer som finns och sprider 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. Under våren har särskilt arbete skett för att få igång en mer aktiv fastighetsägarsamverkan i Vårberg. Det finns även en fastighetsägarförening i Hässelby Vällingby, där bolaget tar stort ansvar, 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. De stambytesrenoveringar som inletts i Järva under 2024 fortsätter för att minska risken för vattenskador. De första stambytena är nu genomförda, ytterligare är under genomförande och planering pågår för kommande etapper. 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 det arbetas aktivt med för att kunna byggstarta projekt så snart det går att genomföra trygga investeringar med låg ekonomisk risk. Under första halvåret genomfördes dialog med exploateringskontoret om att pausa några projekt som har svårare genomförbarhet. Syftet är att koncentrera stadens resurser när investeringsutrymmet nu är lägre. Bolaget kommer under 2025 i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden göra ett omtag kring stadsutvecklingen i Husby.





### *Samverkan för lokal områdesutveckling*





Bolaget har deltagit i dialoger runt lokala utvecklingsområden i Skärholmen, Enskede-Årsta-Vantör och Järva under första tertialet, vilka stadsdelsnämnderna kallat till. Dialogerna har haft en bred ansats och dialogerna har stora likheter oavsett stadsdel. Eftersom mycket av det som berörts i dessa dialoger är sådant bolaget har i fokus genom de ordinarie inriktningsmålen, så är det mer detaljerat beskrivet under de sedvanliga rubrikerna i denna utfallsrapport.

Stadsdelsdialogen betonar vikten av att vi som fastighetsägare behöver fortsätta:









- stävja olaga andrahand så att lägenheter tillgängliggörs för stockholmarna samt skapa möjligheter för en bostadskarriär i stadsdelen/området genom de verktyg vi har och kan vidareutveckla.
- genomföra trygghetsskapande åtgärder, där några exempel är trygghetsvandringar, skalskyddsåtgärder, Trygga Trappan samt arbetet med "helt, rent och snyggt" både i fastighet och närmiljö. Och det delade ansvaret att synas och tala med de boende/stockholmarna på plats vid oönskade händelser.
- bidra till aktiv och meningsfull fritid för barn och unga. Insatser som finns etablerade sedan länge är lovaktiviteter, ekonomiskt stöd till utvalda samläsningsföreningar samt att lokaler upplåts för ett stabilare föreningsliv.
- bibehålla och utveckla dialoger som bolaget har genom de fyra fastighetsägarföreningar som finns i staden.
- fortsatt centrumutveckling och platsutveckling med helhetssyn mellan stadens aktörer. Där också extremväder behöver omhändertas i t ex design och anläggande av multifunktionella offentliga ytor.
- bygga prisrimliga bostäder i nyproduktionen












Bolaget har utöver detta en dialog med stadsledningskontoret kring utveckling av Vårberg och har medverkat i workshop med andra aktörer i staden och andra fastighetsägare för att stärka samarbetet framåt.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				<p> Vi fortsätter att utveckla detaljplaner som på sikt möjliggör fler studentbostäder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Detaljplanen för Hagastaden med 330 studentlägenheter vann nyligen laga kraft. Arbetet fortsätter nu med att förbereda ett genomförande och byggnation planeras i 2028-2030. Bolaget har flera kommande projekt med studentbostäder i Söderort och Västerort.</p>
 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				<p> 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.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget deltar aktivt i arbetet med Fokus Järva. Kopplat till närvaro i eget bestånd pågår ett lokalvårdsprojekt där bolaget anställt medborgare som är långt från arbetsmarknaden som utför lokalvård i Rinkeby. Kopplat till utveckling av området har bolaget medverkat i framtagandet av en utvecklingsplan för Tensta</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Centrum, en samverkan med Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Trafiknämnden och Järva stadsdelsnämnd. Målet med utvecklingsplanen är att Tensta Centrum ska utvecklas till ett mer tryggt, robust och välkomnande lokalt centrum för boende, arbetande och besökare. Bolaget medverkar också aktivt i den styrgrupp som finns för samverkansöverenskommelsen mellan stadsdelsförvaltningen och polisen samt i flera arbetsgrupper. Bolaget är också drivande i den samverkan och de aktiviteter som sker inom Fastighetsägare Järva.</p> <p>Bolaget har tagit emot PRAO-elever från Järvaskolan, uppmärksammat Internationella kvinnodagen tillsammans med företagarna i centrum samt firat olika högtider i samarbete med lokala aktörer.</p>
 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	  Antal påbörjade studentlägenheter <b>Analys</b> Ingen produktionsstart av studentlägenheter under 2025	0	0	
				 Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. <b>Analys</b> Vi prövar i några projekt där detaljplanearbete pågår mått från modulhusbebyggelse för att se om det kan komma till nytta framöver vid genomförandet. I uppstartat projekt i Rinkeby testas modulbaserad produktion med ett ramavtal från Sveriges Allmännyttan. Det pågår även fortsatt utveckling av projekteringsanvisningar, utvecklade arbetssätt vid upphandling med marknadsdialog och samverkan.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				<p> Vi inventerar befintligt bestånd för att identifiera möjligheten att tillskapa fler lägenheter med många rum, genom exempelvis påbyggnad eller ombyggnad av lokaler eller lägenheter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Fokus i utvecklingen av beståndet är att säkerställa rationell framdrift av renovering av de mest prioriterade byggdelarna. I pågående planer omfattar projektportföljen inte den typ av projekt där planlösningar byggs om eller att våningsplan läggs till.</p> <p>För att möjliggöra att lägenheter med många rum (i redan befintligt bestånd) går till målgruppen med störst behov, så jobbar vi med särskilda godkännandekrav, vilket kallas för Familjelägenheter.</p>
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				<p> Fortsätta samarbetet med exploateringsnämnden för att projektportföljen ska ligga i bra nivå med planerad produktion</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Möten runt markackquisition är frekvent förekommande med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Enligt budgeten ska de tre kommunala bostadsbolagen markanvisas 2 000 lgh under 2025. Per tertial två finns ännu inga beslutade markanvisningar för bolaget.</p>
 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				<p> Vi prioriterar, i samtliga projekt, i tidigt skede att undersöka möjligheten till Stockholmshus. Det inkluderar även att delta i styrgruppsmöten avseende Stockholmshusen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vid nya projektidéer analyseras de alltid först utifrån alternativet Stockholmshus.</p>
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i				<p> Vi deltar aktivt i möten med Micasa för att samordna projekt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				och kommande projektmöjligheter. <b>Analys</b>  Möten har skett mellan systerbolagen och Micasa för att utbyta erfarenheter och dela projektmöjligheter.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter <b>Analys</b>  Inga lägenheter kommer färdigställas under året.	0	0	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj <b>Analys</b>  Portföljen är totalt sett god.	4 100	4 000	
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				 Vi samarbetar och träffar Exploateringskontoret för att identifiera möjliga markanvisningar. <b>Analys</b>  Täta och kontinuerliga möten hålls med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret för att diskutera markanvisningar och projektidéer för kommande markanvisningar.
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag <b>Analys</b>  Inga startade projekt hittills i år.	0	92	
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbete ska ske med utgångspunkt i AB

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Svenska Bostäders pilotprojekt och syfta till att utreda hur detta kan utökas i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet fortgår i samverkan med systrarna. Ett särskilt initiativ för att fånga insikter om internkönen genom fokusgrupper med hyresgäster har inletts i samverkan med extern part. Flera skarpa tester pågår inom arbetet – såsom test av bevakning och spegling av systrarnas lägenheter samt att systrarna också gått in i test av att förmedla familjelägenheter.</p>
				<p>  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser i syfte att i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden skapa attraktiva byggrätter. I detta arbete ska bolagen också pröva möjligheten att utveckla byggrätter för bostadsrätter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I projektet Älgrytevägen i Bredäng har Svenska Bostäder varit ankarbygggärd. I projektet Cirkusplatsen i Västerort där planarbete ska startas upp är Svenska Bostäder utsedd till ankarbygggärd.</p>
				<p>  Exploateringsnämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden och AB Svenska Bostäder göra ett omtag avseende stadsutvecklingen i Husby</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets tidigare planer i Husby centrum bedöms inte längre som aktuella att genomföra. Exploateringsnämnden, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och tomträttsinnehavare i centrum, utreder andra möjligheter i Husby centrum. Svenska Bostäder fortsätter att rusta upp bostadskvarter i Husby</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genom varsam renovering.
				 Socialnämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en stadsövergripande tillämpningsanvisning för arbetet med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först <b>Analys</b> Uppstartsmöte har hållits under perioden tillsammans med Socialnämnden. Bolaget deltar arbetsgrupp.
				 Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder <b>Analys</b> Bolaget är redo att delta i arbetet och inväntar startmöte från stadsbyggnadsnämnden.

### 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 (~ olik tänkande). 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 fortsätter under 2025. Inom detta arbetar vi för att skapa handlingsutrymme för samtliga medarbetare. Arbetet har mynnat ut i ett kulturprojekt där vår tes är att vi behöver arbeta för att ytterligare främja samarbetet inom bolaget. Vi har haft, och har fortfarande, en hög förändringstakt och vi ser att vi behöver stötta chefer och medarbetare genom ett övergripande kulturarbete där samarbete står i fokus vilket ska leda till ett upplevt handlingsutrymme.
- Antikorruptionsutbildning liksom andra obligatoriska utbildningar för nyanställda medarbetare genomförs under året. För att skapa ett tydligt ramverk, inom vilket handlingsutrymme finns.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetssätten är ett relevant stöd för medarbetarna,

och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det. Genom vårt kvalitetsledningssystem skapar vi en helhetssyn och ett sammanhållet arbetssätt.



- Bolagets fleråriga affärsplan bidrar till en helhetssyn i angelägna frågor inom målområdena kund, ekologisk/ekonomisk/social hållbarhet samt innovation. Det ger förutsättningar för ett aktivt medskapande från både chefer/medarbetare.

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

För att säkra att bolaget arbetar i budgetens riktning har bolaget fastställt en vision samt en affärsplan med fem övergripande bolagsmål med tillhörande strategier, till vilka ägardirektiven går att föra. De fem övergripande bolagsmålen beskriver var bolaget vill vara år 2027. Strategierna tydliggör vad bolaget på tre års sikt måste göra för att närma sig de övergripande målen – och i förlängningen stadens inriktningsmål. Affärsplanen utgör därmed en tydlig riktning och ett underlag för verksamhetens planering. Affärsplanen beslutas och godkänns av Svenska Bostäders styrelse. Utifrån affärsplanen, stadens budget och budgetanvisningar tar bolaget fram denna bolagsövergripande verksamhetsplan.

På samma sätt tar avdelningar, enheter och distrikt fram egna verksamhetsplaner, där mål och strategier bryts ned på respektive nivå till konkreta aktiviteter. Uppföljning sker löpande, månadsvis, tertialvis och årsvis. Indikatorerna visar om bolaget följer planerad riktning, samt ger bolaget underlag för en handlingsplan att agera på vid behov. Målen i verksamhetsplanerna bryts även ner till personliga mål och aktiviteter för respektive medarbetare. Dessa följs upp regelbundet i avstämningssamtal och utvärderas vid medarbetarsamtalen och uppföljningssamtalen. På så sätt kan varje medarbetare följa och förstå hur deras prestation bidrar till att uppfylla bolagets övergripande mål och Stockholm stads inriktningsmål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				 Bolaget ska arbeta aktivt för att förebygga att medarbetare utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan <b>Analys</b> Bolaget arbetar enligt stadens rutiner dvs att alla hot ska polisanmälas. Vidare genomför bolaget även utbildningar för personalen för att förebygga och hantera hot och otillbörlig påverkan.
	 Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b> Bolaget ligger på samma nivå som föregående år.	81	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro <b>Analys</b> Sjukfrånvaron har minskat jämfört med T1 och ligger fortsatt lägre än årsmålet.	3,6 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b> Sjukfrånvaron har minskat jämfört med T1 och ligger fortsatt lägre än årsmålet.	1,59 %	2 %	

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



#### *Sammanhållen 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 samt att löpande kommunicera med våra hyresgäster kring hemberedskap.

Som ett led i detta arbete genomförde bolaget i maj stabschefsutbildning med fokus på att leda i kris och stabsmetodik. Syftet var att sprida kompetensen inom krisledning och stabsarbete för att få större redundans i bolaget. Stockholmshem och Familjebostäder erbjöds möjlighet att delta i utbildningen, detta för att öka samverkan på området. Tidigare i år deltog bolaget i den stadsgemensamma krisövningen StadsÖ25. Lärdomar från övningen kommer att ingå i utvecklingsarbetet med att stärka bolagets krisberedskap.

I juni fattade bolaget beslut om en ny kris- och krigsorganisationen som bland annat innehåller en funktionsindeldad stab, enligt stadens direktiv. Bolaget kommer i sitt arbete med att öka sin förmåga i kris, under åren 2025 och 2026 att genomföra kompetenshöjande utbildning för personal i den funktionsindelade staben. Distrikten kommer även att utbildas i stabsmetodik för att öka sin förmåga att verka i en krissituation.

Arbetet med skyddsrummen i bolagets bestånd fortsätter och beräknas vara klart innan de tre år som först aviserats.

#### *Risk- och sårbarhetsanalys*

Bolaget ingår i stadens Sektorsorganisation för civil beredskap. Under våren har bolaget deltagit i sektorn "Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningens arbete". I maj lämnade sektorn in sin Sektors Risk och Sårbarhetsanalys (SRSA) som signerades av samtliga förvaltningschefer och verkställande direktörer. Under hösten kommer arbetet i sektorn att fortgå med att ta fram en beredskapsplan.

#### *Avtalsuppföljning*






Bolaget följer löpande upp priser och övriga avtalsvillkor vid leverans. Parallellt genomförs kontinuerliga kontroller, exempelvis av leverantörernas kreditvärdighet och eventuella kopplingar till ryska intressen. För att säkerställa efterlevnad av ställda hållbarhetskrav granskas årligen ett urval av avtal. Under året har även ett antal externa avtalsrevisioner genomförts. Utöver detta förs regelbundna leverantörsdialoger inom






områden som utemiljöskötsel, lokalvård och byggprojekt. Bolaget fortsätter sitt samarbete med Rättvist Byggnade för att stärka kontrollen i nybyggnadsprojekt. Vi har även påbörjat ett samarbete med systerbolagen för att ta fram ett mer strukturerat arbetssätt mot arbetslivskriminalitet. Framöver kommer uppföljningen även inkludera leverantörernas förmåga att leverera viktiga varor och tjänster vid samhällsstörningar eller andra oförutsedda händelser.

### NIS2-direktivet

Kritiska samhällsfunktioner och IT-system ska värnas och stärkas och bolaget följer såväl direktivets inarbetning i svensk lagstiftning som branschnytt på området. Genom direktivet ställs tydligare krav på bland annat riskanalyser och säkerhetsåtgärder i jämförelse med tidigare lagstiftning.

Under året har bolaget gått över till det stadsövergripande systemtjänsteavtalet avseende de lokala verksamhetssystemen. Avtalet förvaltas centralt av avdelningen för it och digitalisering på stadsledningskontoret och är en viktig säkerhetsaspekt för koncernen. De centrala verksamhetssystemen har redan tidigare omfattats av systemtjänsteavtalet. Avtalet omfattar drift av system, lagring av data, applikationsförvaltning, support och konsulttjänster kopplade till verksamhetssystem, samt olika stödtjänster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. <b>Analys</b> Bolaget deltar aktivt i stadens sektorarbete, där Svenska Bostäder tillhör sektorn räddningstjänst och befolkningsskydd. Under året har bolaget bidragit till framtagning av en risk- och sårbarhetsanalys inom sektorn.
				 Återkommande hyresgästkommunikation kring hemberedskap <b>Analys</b> Bolaget har under våren kommunicerat om skyddsrum och under hösten planeras för en kampanj under beredskapsveckan.
	  Andel elektroniska inköp <b>Analys</b> En integration av inköpssystemet och fastighetssystemet har		70 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	gjorts och vi kan se en tydlig ökning under perioden.			
	  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts <b>Analys</b> Uppföljningen sker kontinuerligt inom vissa avtal och branscher. Ny process framtagna samt ny tillsatt avtalscontroller kommer medge att fler prioriterade avtal kommer följas upp under året. Bedömningen är att måluppfyllnaden kommer förbättras på sikt.		82 %	 Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen. <b>Analys</b> Regelbundna avstämmningar görs med entreprenörerna. Avtal för tjänster, såsom utemiljö och fastighetsjour, följs löpande upp med dokumentation av avvikelser. Övriga kontroller, som granskning av ryska intressen hos leverantörer och företagets kreditrating, genomförs kontinuerligt. Bolaget har inlett ett samarbete med systembolag för att utveckla effektivare leverantörskontroller i syfte att motverka arbetslivskriminalitet. Tillsättande av avtalscontrollers möjliggör ökad uppföljning.
				  Kommunstyrelsen, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska som del i stadens uppdrag om krisberedskap och civilt försvar i samråd med äldrenämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera ett arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap <b>Analys</b> Ett första planeringsmöte har genomförts. Arbetet fortlöper under hösten.



### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



#### *Trygghetsarbete*

Bolagets trygghetsarbete är brett och består av många olika delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i bolagets bostadsområden. Arbetet har fokus på stadens fokusområden i Järva, Skärholmen, Rågsved, Bagarmossen och Farsta och särskilt utsatta fastigheter i övriga delar av beståndet. Under tertialet har dialoger förts mellan stadsledningskontoret och bolaget kring Vårbergs utveckling. För att stärka samarbetet kring Vårberg har bolaget deltagit i workshops tillsammans med andra fastighetsägare i området. Bolaget mäter löpande hur hyresgästerna upplever tryggheten både i sin lägenhet och i bostadsområdet. Mätningarna görs från och med 2025 månadsvis och det ger bolaget en proaktivitet och bra utgångspunkt för var insatser behövs och vilka insatser som ger bäst effekt på den upplevda tryggheten. Utvecklingen går åt rätt håll både på övergripande nivå och för flera av fokusområdena i Järva och Söderort.

Samarbetsparter i trygghetsarbetet är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningarna där bolaget är medlem - Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen - är ett av de viktigaste verktygen i arbetet. Exempel på löpande trygghetsarbete som fortsätter under 2025 är att säkerställa att det är rent, snyggt och tryggt i våra fastigheter och områden, delta i brottsförebyggande råd och andra samverkansgrupper, löpande förstärka skalskyddet, säkerställa att de som bor i våra lägenheter är dem vi har avtal med och stödja hyresgäster som upplever sig störda av sina grannar.

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). Bolaget är medlem i den styrgrupp som finns för samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsförvaltning och polisen.

Svenska Bostäder har sedan 2022 arbetat med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Arbetet har successivt utökats till att omfatta även fastigheter i Västerort (i samarbete med Hässelby-Vällingby Fastighetsägarförening) och fastigheter i Järva (i samarbete med Fastighetsägare i Järva).

Under våren har bolagets chefer fått en introduktion till den utbildning kring Våld i nära relation som staden utvecklat i dialog mellan socialtjänsten och bostadsbolagen. Samtliga medarbetare har fått gemensam information och ämnet kommer att lyftas på samtliga arbetsplatsträffar under våren.

#### *Arbete mot välfärdsbrottslighet*

Bolaget fortsätter att stärka sin kunskap om och utveckla arbetssätten för att motverka arbetslivskriminalitet. En särskild plan är under utveckling i syfte att lyfta insatser inom upphandling och avtalsuppföljning, med fokus på riskbranscher. Inom ramen för detta arbete driver bolaget, tillsammans med systerbolagen, ett gemensamt initiativ för att utveckla en modell för seriositetskontroller av leverantörer. Syftet är att öka möjligheterna att identifiera och stävja oseriösa aktörer samt förebygga brottslighet i leverantörsledet. Parallellt pågår ett aktivt arbete med att säkerställa en ansvarsfull avtalsuppföljning och att genomföra löpande leverantörskontroller – både genom interna och externa avtalsrevisioner.

Bolaget bedriver också ett aktivt antikorrupsionsarbete, med fokus på att stärka medarbetares kunskap och säkerställa effektiva rutiner för hantering av riskmoment. Under 2025 pågår en översyn av bolagets riskanalys, med utgångspunkt i de lärdomar och erfarenheter som utvecklingsarbetet de senaste åren har gett.

Bolaget fortsätter att tillämpa de riktlinjer för samarbeten med externa aktörer som tagits fram. Riktlinjerna fastställer vilken inriktning och vilka krav som ska gälla för bolagets samarbeten och utgör vägledning vid

bedömning inför att ingå samarbeten eller besluta om stöd, vägledning till hur administration och uppföljning ska göras samt hur samarbeten ska upphöra och stöd dras in.



Bolaget följer årligen upp samarbeten, dels i form av att begära in uppgifter från samarbetsföreningar, dels i form av besök i ett urval av verksamheterna. Inför ett potentiellt samarbete genomförs kontroller (förutom att utvärdera verksamheten i sig), bl.a. av att föreningen fullgjort sina skyldigheter mot det allmänna (om den har anställda) samt att den inte har några skulder hos Kronofogden. Stöd betalas inte ut till individer. Bolaget har även samverkan och erfarenhetsutbyte med aktörer inom staden runt dessa frågor.



Under 2024 genomförde bolaget en utveckling av rutiner och interna arbetssätt vid nyuthyrning av kommersiella lokaler för att förstärka kontrollen och motverka risken att genom uthyrningen medverka till ekonomisk brottslighet eller andra oegentligheter. De nya arbetssätten är implementerade, erfarenhetsåterföring görs löpande och vid behov justeras checklistor och kontrollmoment.






Bolaget samverkar sedan fem år tillbaka med Rättvist Byggande för att på ett strukturerat sätt motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Bolagets nyproduktions- och ombyggnadsprojekt arbetar efter modellen Rättvist Byggande. Under 2025 utvecklas arbetssätten ytterligare, tillsammans med organisationen för Rättvist Byggande, i syfte för att bli än mer proaktiv i leverantörsledet.




### *Förebygga och motverka avfallsbrottslighet*


Bolaget har inga indikationer på att avfallsbrottslighet pågår i anslutning till bolagets verksamhet. Bolaget har väl inarbetade rutiner för hantering av såväl hyresgästavfall som det avfall som uppstår i entreprenadprojekten. Avfall som uppstår från bolagets hyresgäster hämtas av entreprenörer som anvisats av staden, detta gäller även fastighetsnära insamling av förpackningar från och med 2024. I samband med upphandling av byggprojekt ställs krav på korrekt avfallshantering. Uppföljning sker i form av att mängder och transportdokument begärs in i samband med slutredovisning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen				<p> Ta fram en plan för att mota arbetslivskriminalitet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har förstärkt resurserna kring avtalscontrolling. En plan kommer tas fram för att mota arbetslivskriminalitet med fokus på företagens ekonomi och de ledande befattningarna. Full effekt väntas under hösten 2026. Parallellt fortsätter bolaget anlita externa revisionsfirmor.</p> <p>I tillägg pågår ett gemensamt utvecklingsarbete med fyra systerbolag för att ta fram en uppföljningsmodell, inspirerad av Rättvist Byggande men anpassad för tjänsteleveranser och ramavtal inom fastighetsunderhåll.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Ambitionen är att gemensamma insatser ska ge större genomslag. Eftersom organisationen ännu inte är fastställd, genomförs minst en gemensam revision under tertial 2 i väntan på en slutlig modell.
				<p>▶ Vidareutveckla samarbetet med Rättvist Byggande med syfte att arbeta mer proaktivt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Samarbetet med rättvist byggande har blivit en integrerad del av alla bolagets ny- och ombyggnadsprojekt. En plan för att nå nästa nivå som medlem har lagts fast tillsammans med organisationen Rättvist Byggande. Där några exempel är ramupphandlade mindre projekt i löpande förvaltning, fortsatt utvecklad kultur och åtgärder när incidenter upptäcks. Samt att bolaget planerar för en mer systematisk utvärdering årligen.</p>
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB, i samverkan med Trafiknämnden vidareutveckla arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan				<p>▶ Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i Gamla stan.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet inleds under hösten 2025.</p>
 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				<p>▶ Aktivt delta i arbetet kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador, tillsammans med S:t Erik Försäkring.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har ett kontinuerligt arbete kring dessa frågor, det handlar om att ge teoretisk</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				information och hålla praktiska övningar. Vid Björkhagsplan har boende fått prova på att släcka bränder och i Tensta har hållits informationsträffar tillsammans med Stor Stockholms brandförsvär.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				<p> Bolaget ska, med stöd i lokal lägesbild och analys, vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget deltar i stadens veckovisa SISS möten där staden delar sin lägesbild, samt att bolaget deltar i andra lokala grupper där lokala lägesbilder delas. Bolaget följer kontinuerligt situationen i våra områden genom kundmätningar samt samverkar med Fastighetsägarföreningar, stadsdelsförvaltningar och lokalpolisområden. Utifrån resultat och information vidtar bolaget lämpliga trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder.</p>
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena	<p> Antal boendemöten med lokala hyresgästföreningar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har följsamhet till lagd plan, att träffa varje aktiv lokal hyresgästförening två gånger under året, vilket blir sammanlagt 114 möten då antalet aktiva hyresgästföreningar är 57 st. (Målet 160 st är felaktigt. Målet ska vara 114 st)</p>	47	160	
	 Bostadsbolagens		80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.</p>			
	 Produktindex <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.</p>		78	
	 Rent och snyggt <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.</p>		78	
	 Serviceindex <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.</p>		80,5	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Trygghetsindex <b>Analys</b> Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.		80	

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



#### *Hyresgästers (medborgares) möjlighet att påverka*

Bolaget utvecklar löpande sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Via olika kanaler - såväl digitala som fysiska möten - lyssnar bolaget på hyresgästerna och stockholmarna för att ta reda på vad de vill vara med och påverka.

Bolaget genomför även löpande träffar utifrån boinflytandeavtalet med hyresgästföreningen runt om i beståndet med lokala hyresgästföreningar. Under året har bolagets områdeschefer, med ansvar för samverkan med de lokala hyresgästföreningarna, fått en utbildning i vad bolagets överenskommelser med hyresgästföreningen innebär. Detta för att utveckla samarbetet ytterligare. Under perioden har bolaget genomfört två kvällar, en i Söderort och en i Västerort, där vi träffat alla lokala hyresgästföreningar i området för att skapa samsyn kring förväntningar och samarbetsformer. Motsvarande träffar kommer att genomföras i övriga distrikt under hösten.

Bolaget arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkan och grannföreningar. Exempel på insatser som genomförs går att hitta på bolagets hemsida under Hemokrati. Nya aktiviteter tillkommer löpande och handlar till exempel om att möjliggöra återbruk i miljöstugor, arrangera gemensamma städaktiviteter eller hitta nya ytor för cykelparkeringar.

Bolaget har också en hyresgästpanel som löpande svarar på frågor och ger bolaget stöd i utvecklingen. I bolagets budget finns särskilda medel avsatta för boendeflytande och för områdesutveckling där möjlighet finns att genomföra förslag från hyresgästerna. I bolaget finns också en Kundvägledare som bidrar till ökat förtroende och tillit för bolaget genom att kunna vara en mer oberoende part i olika hyresgästärenden.

#### *Samverkan*

Utifrån bolagets vision "Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen" samverkar vi med olika aktörer som kompletterar bolagets kompetens. I flera av våra områden hyr både stadens kulturförvaltning och andra kulturaktörer lokaler där de genom sin verksamhet i samarbete med bolaget bidrar till ett rikt kulturliv och levande centrummiljöer. Under året har avtal tecknats med ateljéförening i Vällingby och samarbetet med Kulturskolan/Stadsteatern i Husby har utvecklats med avtal för ytterligare ytor. Bolaget arbetar aktivt för att möjliggöra nya etableringar i vakanta lokaler, med fokus på att upprätthålla hyresförhållandena till kultur- och civilsamhället i beståndet.

Som stöd för samarbetet med civilsamhället har bolaget anställda samordnare för social hållbarhet som

utvecklar samarbeten och krokar arm med lokala aktörer i bolagets bestånd i utsatta och särskilt utsatta områden.

Genom att hyra ut delar av studentbostadsbeståndet till Stockholms Universitet bidrar bolaget till att utlandsstudenter och forskare får förbättrad möjlighet att få en bostad i Stockholm.

### *Mänskliga rättigheter*

Bolaget har genomfört en kartläggning av barnrättsperspektivet i verksamheten och identifierat fokus- och utvecklingsområden. Dessa är:

- barns behov och delaktighet i planeringen
- barnsäkerhet i byggnader och utemiljö
- vräkningsförebyggande arbete och insatser för att förebygga otrygga boendemiljöer
- insatser för att förebygga trångboddhet
- meningsfull fritid
- ökad kunskap inom bolaget

Under 2025 fortsätter arbetet med att tillämpa bolagets modell för socialt värdeskapande analys i nybyggnation där barnrättsperspektiv och jämlikhet är viktiga pusselbitar. Arbetet med att utveckla och testa ett liknande verktyg för områdesutveckling i det befintliga beståndet fortsätter och en pilot där modellen testas har startat i Järva. Bolaget arbetar i enlighet med byggregler för att säkerställa barnsäkerhet i byggnader och genomför besiktning av lekutrustning regelbundet. Minst en trygghetsvandring med barn kommer att genomföras enligt det koncept som tidigare tagits fram. Bolaget fortsätter sitt vräkningsförebyggande arbete och har kontinuerlig kontakt med stadens aktörer för att utveckla arbetssätt och samarbeten ytterligare. Arbetet med kunskaphöjande åtgärder fortsätter och under det första tertialet har ett utbildningstillfälle för förvaltningens personal i söderort genomförts av Rädda Barnen på temat bemötande av barn. Fler utbildningstillfällen är planerade under året. Bolaget medverkar i stadens barnrättsnätverk.

Bolaget fortsätter att ta ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praoelever, praktikanter och ferieungdomar. För att bidra till barns rätt till fritid, lek och vila fortsätter bolaget tillsammans med systerbolagen att samarbeta med olika aktörer för att erbjuda barn meningsfulla och roliga lov- och fritidsaktiviteter. Under årets sommaraktiviteter har cirka 20 föreningar erbjudit aktiviteter inom t.ex. fotboll, simning, kreativt skapande och friidrott. Nytt för i år är att flera föreningar erbjudit grupper för paraidrott. Bolaget fortsätter och utvecklar också samarbeten som löper utanför loven bl a har samarbetet med Löparakademin utökats med ytterligare ett område, Vällingby/Hässelby, utöver de grupper som omfattas sedan tidigare i Rinkeby, Tensta och Husby.

Bolaget har under perioden synliggjort värdegrunden, där "vi värnar demokratiska principer" är en av fyra hörnstenar, både internt och i bolagets kanaler externt. Att medarbetarna är trygga i stadens och bolagets värderingar är en förutsättning för att kunna ge stockholmarna likvärdig service. Bolaget har uppmärksammat Prideveckan genom inlägg i sociala medier och genom att flagga i olika delar av beståndet.

Här följer några ytterligare exempel på hur bolagets verksamhet och arbete möter upp de mänskliga rättigheterna kopplat till de globala målen i agenda 2030.

Mål 3 – god hälsa och välbefinnande: Bolaget arbetar systematiskt för att säkerställa en sund inomhusmiljö och att minska utsläppen av luftföroreningar från fordon och arbetsmaskiner.

Mål 5 – jämställdhet: Bolaget fortsätter med och vidareutvecklar arbetet med orosanmälningar och fördjupar samarbetet med sociala myndigheter. Arbetssätt utvecklas för att upptäcka och motverka olaglig verksamhet i form av till exempel trafficking och prostitution i bolagets bestånd. Bolaget fortsätter även med och vidareutvecklar arbete med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Det sker ett fortsatt fokus på likabehandling i varje enskilt möte. Vid upphandlingar, med värde över 2 mnkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav.

Mål 8 – arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt: Bolaget fortsätter det interna systematiska arbetsmiljöarbetet och ställer motsvarande krav på leverantörer och entreprenörer. Lönekartläggning genomförs för att säkerställa att det inte finns osakliga löneskillnader inom bolaget. Vidare sker ett arbete för att fler ska komma in på arbetsmarknaden genom att bolaget tar emot praktikanter, feriearbetare och personer som står långt från arbetsmarknaden.

Mål 10 – minskad ojämlikhet: Bolaget förmedlar lägenheter enligt ett transparent och icke-diskriminerande kösystem och har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader. Bolaget vidareutvecklar arbetssätt med samråd och boendeflytande, för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Utöver det bedriver bolaget ett arbete kring god rörlighet inom det egna beståndet som syftar till att hyresgäster ska kunna byta bostad när ens bostadsbehov förändras.

Mål 11 – hållbara städer och samhällen: Inom jämlik stadsutveckling arbetar bolaget för att skapa trygga, säkra, inkluderande och tillgängliga hus, gårdar och centrum, i nyproduktion såväl som befintligt bestånd. Bolaget strävar efter att utveckla boendekoncept med överkomliga hyror och underlättar för hyresgäster att förändra sin boendesituation genom en internkö och godkännanden av byten. Bolaget planerar för fler stora lägenheter vid nyproduktion och testar olika sätt att frigöra och rikta stora lägenheter till familjer med många hemmaboende barn. Ett aktivt arbete pågår med stadens program för Äldrevänlig stad. Bolaget arbetar även med Bostad Först, genomför studiemeritkontroller avseende studentlägenheter, bedriver utvecklingsinsatser kring socialt värdeskapande analyser, skapar förutsättningar för en meningsfull fritid för barn/ungdomar i bostadsområdena, samt arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan från bolagets verksamhet.

#### *CSRD och arbetet med väsentliga hållbarhetsämnen*

Bolaget påbörjade arbetet med att förbereda för CSRD genom att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys för bostadsbolagen tillsammans med systrarna. Bolaget medverkar nu i arbetet som leds av Stadshus AB där bolaget leder utvecklingsarbetet i en av fokusgrupperna, E1 Klimatförändringar. Bolaget medverkar vid de workshops, avstämningar och utbildningar som genomförs under moderbolagets ledning. Flera roller i bolaget har vidareutbildats inom den nya lagstiftningen.