

Utfallsrapport Tertial 1 2026

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Analys	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	5
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	7
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	7
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	8
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.....	12
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	13
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	13
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	20
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar.....	21
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	26
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	27
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....	28
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	32
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	35
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	45
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	47
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	49
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	56
Övrigt.....	56

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 2026 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

Analys

Resultatsammanställning & investeringar

Resultatsammanställning

Resultat, Mnkr	Utfall T1	Prognos	Budget	Utfall
	2026	2026	2026	2025
Driftnetto	569	1 672	1 649	1 689
Central administration	-24	-98	-105	-91
Av- och nedskrivningar	-332	-1 052	-1 050	-1 002
Avyttring materiella anl.tillg.	0	-1	-1	-0
Finansnetto	-108	-337	-354	-331
Resultat efter finansnetto	105	184	140	263

Tabellen ovan visar ackumulerat utfall tertial 1 i första kolumnen, medan övriga kolumner avser helår. Avvikelse mellan i tertialutfallet 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 en förutsättning för att kunna stärka kvaliteten i förvaltningen, bevara och utveckla det befintliga fastighetsbeståndet samt möjliggöra stadsutveckling genom ny- och ombyggnationer. Samtidigt präglas den ekonomiska utvecklingen fortsatt av stor osäkerhet kopplad till omvärldsläget. Kriget i Mellanöstern innebär att förutsättningarna snabbt kan förändras och det är fortfarande svårt att bedöma hur omfattande och långvariga effekterna blir.

Om konflikten i Mellanöstern skulle få betydande konsekvenser för världsekonomin och leda till en bred och varaktig ökning av inflationen kan Riksbanken behöva höja styrräntan. Samtidigt har konjunkturen utvecklats svagare än väntat och det inhemska inflationstrycket är i nuläget lågt. Det osäkra läget bidrog till att Riksbanken valde att lämna styrräntan oförändrad i maj för att behålla handlingsutrymme att både höja och sänka räntan beroende på den fortsatta utvecklingen. Sammantaget innebär detta en fortsatt stor osäkerhet kring hur marknadsutvecklingen kommer att påverka bolagets resultat framöver. Flera av de risker som identifierades i samband med budgetarbetet inför 2026 kvarstår därmed.

Prognosen för helåret 2026, exklusive fastighetsförsäljningar, visar ett beräknat resultat efter finansnetto på 184 mnkr, vilket är högre än det budgeterade resultatet på 140 mnkr.

Intäkter

De totala intäkterna uppgår till 4 003 mnkr, vilket är cirka 6 mnkr över budget. Den positiva avvikelsen förklaras främst av förändrade regler för hyror i nyproducerade bostäder, så kallade presumtionshyror. Därutöver bidrar tidigare inflyttning i Kvarndammen 6 och 7 samt något högre lokalhyresintäkter positivt till utfallet.

Driftkostnader och externa fastighetsavgifter

De totala driftkostnaderna prognostiseras bli 17 mnkr lägre än budget, vilket till stor del förklaras av en resultateffekt om 30 mnkr till följd av förlikningen i tvisten kring entreprenaden vid byggnationen av kvarteret Plankan på Södermalm.

Kostnaderna för fastighetsskötsel och taxebundna kostnader ökar däremot jämfört med budget till följd av en kall och snörik vinter. Kostnader för taksättning, snöröjning och sandning överstiger budget med 8 mnkr. Därtill har kostnaderna för el och uppvärmning ökat med 12 mnkr. Reparationskostnader förväntas samtidigt bli något lägre än budget.

Kostnader för fastighetsskatt, markavgifter bedöms bli något högre än budget vid årets slut.

Därmed beräknas driftnettot uppgå till cirka 1 672 mnkr, vilket är 22 mnkr över budget.

Central administration

De centraladministrativa kostnaderna förväntas bli något lägre än budget, främst till följd av vakanser.

Av- och nedskrivningar

Fastighetsavskrivningarna, inklusive eventuella nedskrivningar, uppgår till 1 052 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

Bolagets skuld uppgår till cirka 12,2 miljarder kronor. Den något lägre investeringsvolymen under årets inledning, tillsammans med ett positivt kassaflöde från verksamheten, har bidragit till en lägre skuldsättning. I kombination med en något lägre räntenivå än vid budgettillfället har detta stärkt finansnettot. För helåret prognostiseras finansnettot uppgå till -337 mnkr, vilket är bättre än budgeterade -354 mnkr. Det råder dock fortsatt stor osäkerhet kring den framtida ränteutvecklingen och hur förändringar i marknadsräntorna kan påverka bolagets finansiella kostnader framöver.

Resultat

Resultatet efter finansnetto beräknas därmed uppgå till cirka 184 mnkr, vilket överstiger det budgeterade resultatet om 140 mnkr.

Investeringar

Investeringsvolym, Mnkr	Utfall T1	Prognos T1	Budget	Utfall
	2026	2026	2026	2025
Nyproduktion	6	110	250	132
Ombyggnad & Ersättningsinvesteringar	202	990	850	654
Investeringar	208	1 100	1 100	786

Den totala investeringsvolymen för året beräknas uppgå till 1 100 mnkr, vilket innebär att investeringarna förväntas rymmas inom den av kommunfullmäktige beslutade investeringsramen. Ombyggnadsinvesteringar prioriteras fortsatt samtidigt som flera nyproduktionsinvesteringar av olika skäl har skjutits i tid.

Prognosen för investeringarna i nyproduktionsprojekt uppgår till 110 mnkr. Produktionen av projektet Kvarndammen 6 och 7 i Rinkeby fortlöper väl, vilket innebär att inflyttningen av 92 lägenheter beräknas kunna påbörjas redan under oktober–november, några månader tidigare än planerat. Det lägre utfallet inom nyproduktionsinvesteringarna förklaras främst av fördröjt bygglovsgodkännande samt förskjutning av projekt i tidiga skeden.

För investeringar i det befintliga beståndet prioriteras underhållsåtgärder för att säkerställa långsiktig ekonomisk hållbarhet, uppfylla ägardirektiv och myndighetskrav samt förbättra energieffektiviteten och

möjligheterna att nå uppsatta klimatmål. Investeringarna syftar även till att stärka tryggheten och öka kundnöjdheten i bolagets områden. Investeringens volym för underhåll uppgår till 990 mnkr, vilket överstiger den tidigare budgeterade nivån om 850 mnkr.

Bolagets styrelse tog den 19 februari utredningsbeslut på 50 st lägenheter för projektet Hattstugan vid Smedslätten.

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 genomförs utbildnings- och informationsinsatser bl.a. på temat lugna, lyssna, stärk - hur medarbetare ska agera för att skapa trygghet vid möten med barn i samband med att oönskade händelser sker i fastighetsbeståndet.

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. Nytt för 2026 är ett samarbete med Mamma United där målgruppen är mammor som bor i Skärholmens stadsdelsområde. Samarbetet avser tematräffar där deltagarna får ta del av information från representanter från viktiga samhällsfunktioner, samtala och ställa frågor. Syftet är att stärka mammor för att de ska kunna påverka sitt eget och sina barns liv. Arbetet pågår med att planera, teckna avtal och förbereda inför sommaraktiviteterna som genomförs i samarbete med ett tjugotal föreningar och systerbolagen.

Bolaget fortsätter 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.

Bolaget utgår från ett barnrättsperspektiv i det vräkningsförebyggande arbetet. Arbetet sker med utgångspunkt i de förtydligade arbetssätt och rutiner som togs fram under 2025 vilket bland annat innefattar fördjupad samverkan och ytterligare åtgärder i syfte att minska barns risk för bostadslöshet (ex. längre avbetalningsplaner, möjlighet till lägenhetsbyte. att avhysning alltid ska avbrytas om barn finns i bostaden vid avhysningstillfället). Bolaget orosanmäler för att uppmärksamma stadsdelarna på barn som riskerar att fara illa och jobbar 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 arbetet för att aktivt minska störningar i bostadsområdena och arbetet för att uppmärksamma och bidra till att motverka våld i nära relation.

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, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs	 Antal friställda lägenheter på grund av oriktiga hyresförhållanden Analys För perioden jan-mars har bolaget friställt 53 lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållande.	53	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 fortsätter att arbeta vräkningsförebyggande med särskilt fokus på barnfamiljer. Analys Bolaget fortsätter månadsvis att delta i samverkansmöten med Socialtjänsten och genomfört gemensamma hembesök samt nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna i syfte att arbeta vräkningsförebyggande med särskilt fokus på barnfamiljer. Barnrättsperspektivet har stärkts genom ny rutin, vilket innebär fördjupad samverkan och ytterligare åtgärder för bolaget att vidta i syfte att minska barns risk för bostadslöshet (exempelvis längre avbetalningsplaner och möjlighet till byte av lägenhet med lägre hyra). Avhysning avbryts alltid om barn finns i bostaden vid avhysningstillfället. Under året kommer fortsatt utveckling av arbetet ske.

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 medverkade 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 och 2025 utfördes besiktning (så kallad T-märkningsbesiktning) på fastigheter byggda under tjugoårsperioden 1997 – 2017 i innerstaden och Söderort. Resultatet av besiktningarna inarbetas i skötselplaner för mindre kostsamma åtgärder och i underhållsplaner om det krävs större åtgärder.

Bolaget fortsätter att genomföra 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.

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 Analys Bolaget bedömer är att årsmålet kommer att nås.	9 st	27 st	
	 Antal levererade försöks- och träningslägenheter Analys Efterfrågan från Stadsdelsförvaltningarna uppfattas fortfarande som lägre än målvärdet. De lägenheter som bolaget skickar till Bostadsförmedlingen matchar inte Stadsdelsförvaltningarna	30 st	191 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	nas krav i egenskap av storlek, område och hyra. Bolaget ser vissa svårigheter i att efterfrågade objekt innebär stor koncentration av Försöks- och träningslägenheter i vissa områden.			

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



Åldersvänlig stad och rörlighet i beståndet

Bolaget bidrar aktivt till en åldersvänlig stad och handlingsplanen för bostadsförsörjning, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen. Till exempel har särskilda informationsinsatser gjorts för att öka hyresgästernas kunskap och medvetenhet om hur man kan påverka sin boendesituation när livet förändras genom interna bytesköp, lägenhetsbyte och vanliga bostadskö. Information på hemsidan gällande lägenhetsbyte och internköp har setts över och med tydliga guider för hur man går tillväga. Hyresgästers funderingar kring att byta lägenhet har samlats in genom en hyresgästpanel vilket resulterat i flera filmer där uthyrare svarar på vanliga frågor.

Bolaget beviljades för några år sedan finansiering (genom Formas) för forskning kring en socialt hållbar bostadsförsörjning, och fick sin första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik. Inom projektet har äldre hyresgäster i stora lägenheter med låg tillgänglighet matchats med mindre och mer tillgängliga lägenheter enligt deras önskemål, så kallat aktiv matchning. Flera matchningsförsök har genomförts och ett antal fullföljts, och sannolikt kommer fler matchningar åstadkommas under året. Forskningsprojektet avslutas 2026 och står därmed inför sitt slutskede. Den kunskap och utveckling i interna tankesätt som bolaget erhållit under projektiden kommer tas omhand internt och delas externt. Se mer under avsnitt 3.3 kring hur bolaget jobbar med rörlighet i beståndet.

Under våren har bolaget kroat arm med Skärholmens stadsdelsförvaltnings äldrefältare och bjudit in till information, fika och underhållning i bolagets samlingslokal i Bredäng. Bolaget har också initierat ett samarbete kring fritidsaktiviteter för målgruppen 65+ i form av gå fotboll i Hässelby.

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.

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 och 2025 utfördes besiktning (så kallad T-märkningsbesiktning) på fastigheter byggda under tjugoförårsperioden 1997 – 2017 i innerstaden och Söderort. Resultatet av besiktningarna inarbetas i skötselplaner för mindre


kostsamma åtgärder och i underhållsplaner om det krävs större åtgärder. Utifrån inventeringarna kan bolaget systematiskt åtgärda enkelt avhjälpta hinder för att öka antalet fullt tillgänglighetsanpassade. 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 perioden har Internationella kvinnodagen uppmärksammas tillsammans med kvinnliga företagaren i Husby Centrum. Under året planeras olika aktiviteter som Dagen i Björkhagen, Dagen i Dalen och Kärrtorpsfestivalen, höstmarknaden i Kärrtorp centrum och Husbyfestivalen. Bolaget deltar även i Vällingbydagarna.

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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet att optimalt nyttja beståndet på bästa sätt för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och motverka segregation				<p>🔍 Aktiv matchning inom pågående forskningsprojekt fortgår under projektperioden.</p> <p>Analys</p> <p>Efter ett utskick vid jul har totalt cirka 100 hyresgäster som är över 65 år i +4 rok anmält intresse att byta lägenhet genom projektet. Två ytterligare matchningar har skett under våren och bolaget fortsätter att utveckla sina arbetssätt för att kunna matcha behov med efterfrågan. En viktig utkomst utöver antalet flyttar är den kulturella förflyttningen i vad bolaget kan åstadkomma och bedriva som verktyg för stadens bostadsförsörjningsansvar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Test av lägenheter som reserveras för barnfamiljer fortgår. Parallellt utvärderas effektiva uthyrningsvillkor utifrån målgruppens behov.</p> <p>Analys</p> <p>Förmedling av familjelägenheter fortgår och är fortsatt väl mottaget av hyresgäster. Dialog med systerbolagen gällande gemensamma villkor har fallit väl ut och samtliga bolag testar nu boendeformen.</p>
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				<p>▶ Löpande utveckla centrumanläggningar och bidra i platssamverkan tillsammans med olika aktörer som verkar på platsen.</p> <p>Analys</p> <p>Löpande arbete sker. Stort fokus har legat på Husby Centrum där bland annat fyra mallwalks genomförts. Bolaget har bl a uppmärksammat alla hjärtansdag, internationella kvinnodagen samt påsk genom olika aktiviteter för besökare och företagare. Utöver det har ett flertalet möten och dialoger hållits med bland annat Husby Företagarförening, Medborgarkontoret och Stadsteatern i frågor som rör utvecklingen av centrumet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Bolaget fortsätter utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Analys Under perioden har bolaget tecknat nya avtal och förlängt andra och möjliggjort tillfälliga etableringar i flera av våra lokaler. Bolaget fortsätter utveckla arbetet.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				 Fortsätta arbetet med att möjliggöra rörlighet i beståndet. Analys Arbetet med forskningsprojektet som bland annat innefattar "aktiv matchning" för äldre och reservering av familjelägenheter fortgår enligt plan. Uppföljning genom intervjustudier med äldre hyresgäster och barnfamiljer som flyttat genom aktiv matchning respektive familjelägenheter pågår parallellt. Bolaget utreder möjligheten att avhjälpa ekonomiska hinder för flytt genom att testa amortering av dubbelhyra vid flytt genom internkon. Bolaget utreder också möjligheten att sätta omvända inkomstkrav för en del av bolagets mest prisrimliga bostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling Analys Bolaget har under perioden skickat totalt 196 lägenheter med tillgänglighetsmärkning till Bostadsförmedlingen av totalt 765 lägenheter. Det motsvarar 25,6 %.		26 %	

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.

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 Tensta och 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 och att uppdatera lekplatser för att skapa miljöer som stimulerar till motion, rörelse och gemenskap för våra boende.

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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska inventera sitt lokalbestånd i syfte att tillgängliggöra fler lokaler för uthyrning till

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				lokalt förenings- och kulturliv Analys Som en del i arbetet med att tillgängliggöra fler lokaler för uthyrning till förenings- och kulturliv har bolaget under perioden deltagit i två workshops avseende föreningspolicy som Vårdsavdelningen på Stadsledningskontoret hållit i.

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

Med utgångspunkt i genomförd klimatkartläggning och beslutad klimatstrategi fortsätter bolaget sitt arbete för att 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 climateffektivt byggande" för att minska utsläpp från underhålls- och ombyggnadsprojekt.
- Tillämpa och styra mot projektspecifika målvärden för maximala klimatutsläpp i kg CO₂e/ 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.
- ställa, vidareutveckla och följa upp klimatkrav vid upphandling.
- fortsatt energieffektivisering.

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 och ambitionen är att arbeta in detta i anvisningarna för budget och verksamhetsplanering inför 2027.

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.

Bolagets vägledning för climateffektivt byggande tillämpas och vidareutvecklas i takt med att bolaget lär

sig mer.

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. Under 2026 har bolaget fortsatt fokus på kategorin fastighetsunderhåll.

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. Under våren genomförs flera områdesaktiviteter med hållbarhetstema, bl.a. containerdagar med bytesbord och avfallsspel. Under våren har ytterligare återbrukshyllor satts upp i miljöstugor.

Bolaget medverkar i stadens arbete med att etablera en återbrukscentral. Under det första tertialet har planeringsarbetet startat upp för att under året utveckla en till två bolagsinterna mindre lagringsplatser för varor som kan återbrukas i det egna beståndet.






Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Under året så planeras genomförande av projekt i 13 fastigheter. Energianvändningen har dessvärre ökat under årets första månader. Orsaken till det är framförallt det ovanligt kalla vädret i början på året, som bland annat lett till ökat behov av spetsenergi i värmepumpsanläggningar och ökat behov av avfrostning i ventilationsaggregat. Det innebär att det kommer att bli utmanande att nå årets mål. En åtgärd som har vidtagits är att forcera energieffektiviseringsarbetet och projektering av fler fastigheter pågår. Vidare kommer injustering av värmesystem utföras i ett stort antal fastigheter vilket förväntas leda till lägre energianvändning och bättre inomhusklimat. Energieffektiviseringsåtgärder planeras även in i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid renovering av fönster. En upphandling av åtgärder för att minska vattenanvändningen ska genomföras under året, vilket kommer möjliggöra minskad varmvatten- och därmed även fjärrvärmeanvändning. Implementering av det nya systemet för styr och övervakning pågår. Det nya systemet kommer att ge ökade möjligheter att arbeta med drift- och energioptimering.





Utbyggnaden av solenergiproduktion fortsätter i enlighet med framtagna plan. Årsplanen baseras på bolagets underhållsplan och investering i ökad energiprestanda. De fastigheter där investeringen ger bäst lönsamhet prioriteras. Bolaget har vid årets början drygt 2 000 kWp installerat, vilket motsvarar ca 11 000 kvadratmeter solceller, och under året planeras ytterligare ca 220 kWp att installeras.




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.



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. Det nya regelverket underlättar att söka medel ovanför taket på "de minimis", men försvårar att söka pga den successiva utrullningen av laddinfra, samt tolkningar kring vem som har slutkundsrelationen. Detta behöver utredas och det har framförts önskemål om ett klarläggande möte.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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> Tillämpa vägledning för klimateffektivt byggande och fortsätta utveckla arbetssätten för att minska utsläpp från byggprojekten</p> <p>Analys</p> <p>Vägledningen omsätts i praktiken på olika sätt i projekten. Omtag sker i flera nybyggnadsprojekt för att möta klimatkraven och minska utsläppen. Beräkning av utsläpp sker vid behov inför val av lösningar och för att verifiera att vidtagna åtgärder ger önskad effekt.</p>
				<p> Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt</p> <p>Analys</p> <p>Under 2025 inleddes ett samarbete med de allmännyttiga bostadsbolagen MKB i Malmö och Framtiden i Göteborg kring att utveckla investeringsanalyser som tar hänsyn till klimatutsläpp. Det visade sig vara mer komplicerat än förväntat att hitta en gemensam metodik då bolagens arbetssätt skiljer sig åt, arbetet är för närvarande pausat.</p>
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt				<p> Upprusta beståndet utifrån varsam renovering i nära dialog med hyresgästerna.</p> <p>Analys</p> <p>Målsättningen är att inom de närmaste åren ha renoverat den återstående delen av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				beståndet samt att utveckla en långsiktigt hållbar och strukturerad strategi för framtida underhåll av fastigheterna. Under perioden har renoveringsarbeten påbörjats i flera fastigheter i Tensta och Husby och under året är ambitionen att även inleda renoveringar i Rinkeby. Parallellt pågår fortsatta åtgärder i fastigheter där den invändiga upprustningen nyligen har avslutats. Projektet genomförs i nära dialog med hyresgästerna.
 Stärka bolagens förmåga att producera förnybar el genom välavvägda och lönsamma investeringar i till exempel vind- och solenergianläggningar				 Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna plan för utbyggnad av solenergi Analys I nyproduktion installeras solceller och avseende det befintliga beståndet finns en uttullningsplan för 2026 som är en del av beslutad budget. Upphandling av nästa etapp pågår.
 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 Analys Plan för solcellsutbyggnad finns framtagna med målet att år 2040 ha 10% egenproducerad förnybar el. Målet beräknas vara möjligt att uppnå om det installeras ca 220 kWp per år. Respektive års planerade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				breddutrullning baseras på bolagets underhållsplan och investering i ökad energiprestanda. De fastigheter som nyligen fått nytt tak och där investeringen ger bäst lönsamhet prioriteras.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Inget projekt berörs av indikatorn.	100 %	0 %	
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys Arbetet med att säkerställa och vidareutveckla cirkulära krav i upphandlingar fortgår.		50 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Under året planeras anläggningar att installeras på fyra fastigheter och dessa beräknas producera ca 180 MWh/år. Utfall rullande 12 (april 2025 t o m mars 2026) är 1,45 GWh. Bolaget har sett uppmaningen (bilaga 2:1) till nämnder och bolagsstyrelser om att försöka öka årsmålet, men ser inte att det finns någon möjlighet att höja lagt mål.		1,6 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys Inget projekt har avslutats under T1. Beräkning för Kvarndammen (som planeras avslutas under året) baserad på schabloner visar på nivån 240 Kg CO2e/BTA.		290 kg CO2e per m2 BTA	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys Energianvändningen ökar under perioden och förklaras framförallt av det ovanligt kalla vädret under januari och februari, som leder till ökad användning av spetsenergi i värmepumpsanläggningarna. Men även det faktum att normalårskorrigeringen inte fullt ut korrigerar för stora avvikelser från normala temperaturer påverkar. Bolaget noterar ett bra utfall för utförda projekt och i mars minskade återigen energianvändningen. Bolaget arbetar fokuserat för att nå årets utmanande mål. Ytterligare energieffektiviseringsprojekt har identifierats för att förbättra möjligheterna att nå målet. Utfall rullande 12 (april 2025 till mars 2026) är 111,58 kWh/m2.		107,85 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi i stadens organisation Analys <p>Energianvändningen ökar under perioden och förklaras framförallt av det ovanligt kalla vädret under januari och februari, som leder till ökad användning av spetsenergi i värmepumpsanläggningarna. Men även det faktum att normalårskorrigeringen inte fullt ut korregerar för stora avvikelser från normala temperaturer påverkar. Bolaget noterar ett bra utfall för utförda projekt och i mars minskade återigen energianvändningen. Bolaget arbetar fokuserat för att nå årets utmanande mål. Ytterligare energieffektiviseringsprojekt har identifierats för att förbättra möjligheterna att nå målet.</p>		285 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys <p>Inget projekt har avslutats under perioden.</p>		35 kg per m2 BTA	
	 Relativ energianvändning Analys <p>Energianvändningen ökar under perioden och förklaras framförallt av det ovanligt kalla vädret under januari och februari, som leder till ökad användning av spetsenergi i värmepumpsanläggningarna. Men även det faktum att</p>		107,85 (kWh/enhet)	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>normalårskorringen inte fullt ut korrigerar för stora avvikelser från normala temperaturer påverkar. Bolaget noterar ett bra utfall för utförda projekt och i mars minskade återigen energianvändningen. Bolaget arbetar fokuserat för att nå årets utmanande mål. Ytterligare energieffektiviseringsprojekt har identifierats för att förbättra möjligheterna att nå målet.</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 Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget deltar i stadens arbete. Återbrukscentralen ska enligt plan öppna innan sommaren.</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.

Under 2025 genomförde bolaget i samarbete med systerbolagen en mappning av fastighetsbeståndet mot stadens identifierade värmeöar för att undersöka hur bolagen kan bidra till att öka krontäckningsgraden i dessa områden. Kartläggning har genomfördes i GIS och med hjälp av platsbesök för att bedöma praktisk genomförbarhet. Kartläggningen visaade att bolagen tillsammans har potential att bidra till ökad krontäckningsgrad i ett prioriterat område och under året planerar bolaget att plantera 10 träd i Järva.

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 mappade bolaget sitt bestånd mot stadens stadsdelsvisa åtgärdsförslag (SÅF) för att undersöka om bolaget kan bidra med ytterligare förstärkningsåtgärder för biologisk mångfald i befintliga gårdsmiljöer. Perspektivet har tagits med vid planering av förstärkningsåtgärder som genomförs under året.

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				<p> Bevara och utveckla den biologiska mångfalden i befintligt bestånd och påbörja genomförande av identifierade förstärkningsåtgärder som kopplar mot stadens åtgärdsförslag</p> <p>Analys</p> <p>Exempel på genomförda åtgärder under perioden: Faunadepåer har skapats, borttagning av trädbelysning, avlägsna invasiva arter, plantering och etablering av lökplanteringar och pollinatörsvänliga växter, nyplanteringar och vård av skyddsvärda träd, högräsytor, ängsmark och sandmiljöer för pollinatörer, fågelbad och insektshotell samt djurhållning i form av fårbeta. Plan finns för fler åtgärder resterande del av året.</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.

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 markparkeringar.

Utvecklingsarbetet inom mobilitetsområdet fortsätter för att dra nytta av tekniska framsteg. Pilotprojektet med tillståndsparkering i ett garage i Liljeholmen, för att möjliggöra delning av t ex laddinfrastruktur, avslutades 2025 och har gått in i en förvaltningsfas. Utvärderingen visade på en ökning av antalet avtal för laddning samtidigt som kundnöjdheten gick upp något, trots att möjlighet till egen reserverad plats begränsades. Projektet har också resulterat i lärdomar kring vad det innebär att införa tillståndsparkering i praktiken - såsom anpassningar i system, förvaltning och affärsmodeller. Bolaget går nu in i en fas där tillståndsparkering ska implementeras under en serie av år, vilket innebär att parkeringar, som berörs, inte längre kommer hyras ut såsom reserverade platser som standard.

Bolaget deltog i flera utredningsuppgifter inom parkeringsfrågan under 2025, som i några fall fortgår in på 2026 på en mer detaljerad nivå:





- befintliga överenskommelser (med parkeringsbolaget) avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar, där fortgår översyn och justering av avtalsstruktur för att säkerställa att ägardirektivets principer om affärsmässighet och goda arbetssätt uppfylls. Här ingår också arbete med att tydliggöra hur delning av laddplatser ska fungera i praktiken för en långsiktigt hållbar och marknadsmässig samverkansmodell.
- blockhyresavtal och driftavtal med parkeringsbolaget har gjorts en översyn av. Utvärderingen visar att ansvarsfördelningen i huvudsak är tydlig, men att bristande dokumentation försvårar bedömning av affärsmässighet. Framför allt saknas strukturerade och dokumenterade marknadsjämförelser för att säkerställa affärsmässighet, tydliga principer för hyressättning samt dokumentation kring avtalade prismodeller. Det jobbas vidare med.



Bolaget har i budget för år 2026 fått nya uppdrag som innebär att samarbetet med Stockholm Parkering ska utvidgas, såsom att:





- pröva om det går att överföra hela eller delar av förvaltningen av parkeringarna till systerbolaget.
- som regel använda systerbolagets som laddoperatör med affärsmässiga villkor.





I och med de nya uppdragen, som erhöles hösten 2025 inför år 2026, så lades pågående arbete med upphandling av ny laddoperatör åt sidan. Det gör att de platser som förbereddes under 2025 inte har kunnat driftsättas tills att förutsättningar för att ingå operatörsavtal med systerbolaget är utredda. Det kan på samma sätt påverka årets utrullning av förberedelse, att det stannar som förberedda platser utan att det finns laddbox monterad och laddoperatör anlitad för att de affärsmässiga förutsättningarna måste finnas på plats och vara korrekt dokumenterade innan sådant jobb kan fortgå.


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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Gradvis och behovsanpassat förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med tillgång till delning av laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens klimatmål och mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. Laddinfrastrukturen ska ha en jämn geografisk spridning mellan anläggningar. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras. Ett aktivt informationsarbete ska bedrivas för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få tillgång till delning av en laddstolpe				 Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utställningsplan som säkerställer målfyllnad. Analys Upphandling pågår, där tilldelning sker i närtid, av entreprenör för att komma igång med 2026 års förberedelsearbete och säkerställa el fram till parkeringsplatserna. Installation av laddbox och anlitande av operatör är på paus då de nya direktiven från i höstas som pekar på att Stockholm Parkering ska vara utförare, behöver utredas (den legala aspekten) och de affärsmässiga aspekterna dokumenteras i särskild ordning. Det påverkar främst ytterstaden. I innerstaden var målet uppnått redan vid utgången av år 2025.
 I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång till delning av laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				 Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utställningsplan som säkerställer målfyllnad. Analys Upphandling pågår, där tilldelning sker i närtid, av entreprenör för att komma igång med 2026 års förberedelsearbete och säkerställa el fram till parkeringsplatserna. Installation av laddbox och anlitande av operatör är på paus då de nya direktiven från i höstas som pekar på att Stockholm Parkering ska vara utförare, behöver utredas (den legala

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				aspekten) och de affärsmässiga aspekterna dokumenteras i särskild ordning. Det påverkar främst ytterstaden. I innerstaden var måltalet uppnått redan vid utgången av år 2025.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har tillgång till delning av laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030				<p> Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utställningsplan som säkerställer målnöjdheter. Bolaget vill dock flagga för att måltalet för 2026 inte kommer kunna nås.</p> <p>Analys</p> <p>Upphandling pågår av entreprenör för att komma igång med 2026 års förberedelsearbete och säkerställa el fram till parkeringsplatserna. Även när bolaget tydligt hade genomförandeansvaret var bolaget transparenta med att målet var utmanande och inte skulle kunna nås. I spåren av de nya direktiven från i höstas som pekar på att Stockholm Parkering ska vara utförare, uppstår ovanpå det förseningar, för att den legala aspekten behöver utredas, affärsmässiga villkor förhandlas och dokumenteras.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inriktningen är att minst 5 procent av parkeringsplatserna i bostadsbolagens större parkeringsanläggningar ska vara reserverade för bilpool och att denna siffra år 2030 uppgår till minst 10 procent. Detta givet att det finns bilpoolsleverantörer som är intresserade och att det sker på affärsmässiga villkor				<p> Utred och utveckla möjligheterna för bilpoolsaktörer att utöva verksamhet på affärsmässiga villkor inom beståndet.</p> <p>Analys Bolaget har erfarenhet av bilpooler genom åren. Nu när tillståndsparkering ska breddutrullas kommer även lämpliga bilpoolsplatser att identifieras för beredskap när bilpoolsaktörer visar intresse på affärsmässiga villkor.</p>
 På sikt som regel använda Stockholm Parkering som laddoperatör, med affärsmässiga villkor				<p> Skapa förutsättningar för att använda Stockholm Parkering som laddoperatör på affärsmässiga villkor.</p> <p>Analys Arbete som prioriterats är att systerbolaget blir operatör av parkeringsverksamheten, och att det som utreds och dokumenteras kring i den frågan kommer ge vägledning in i laddoperatörsfrågan. I denna sistnämnda tjänsteleverans finns idag marknadsmässiga avtal på plats med tre privata aktörer, på tidigare utrullad laddinfrastruktur. Så vad som är att betrakta såsom affärsmässigt finns goda förutsättningar att landa in. Legal utredning pågår parallellt med planeringsarbetet kring överföring av garage för att vara parkeringsoperatör. Gamla avtal från 90-talet behöver också ses över kring den bevakningsfråga som blir aktuell i spåren av tillståndsparkering som standard.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Stockholms Stads Parkerings AB ska som regel drifva bostadsbolagens alla tillkommande parkeringar, med långsiktiga avtal och affärsmässiga villkor				<p> Bolaget kommer fortsatt att avtala med Stockholms stads parkerings AB att drifva tillkommande parkeringsanläggningar</p> <p>Analys</p> <p>Under perioden har inga tillkommande parkeringsanläggningar varit aktuella. Samtal pågår dock mellan bolaget och Stockholms Stads Parkerings AB avseende drift av parkeringsanläggning på fastigheten Kvarndammen i Järva efter slutförd renovering, för att svara upp mot detta direktiv.</p>
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, innerstaden Analys Bolaget klarar målet för att innerstaden är det geografiska område som prioriterats i utrullningen.	60 %	50 %	
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, ytterstaden Analys Bolaget har signalerat att målet inte är möjligt att uppnå. Särskilt då tidigare direktiv varit att hålla högre takt i innerstad än ytterstad.	20 %	50 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Trafiknämnden ska i samarbete med AB Svenska Bostäder och Stockholms Stads Parkerings AB utreda parkeringssituationen i Rinkeby samt föreslå och genomföra åtgärder på kort och lång sikt med utgångspunkt i parkeringsplanen i syfte att bättre möta det lokala behovet Analys Under perioden har bolaget, i samarbete med Trafiknämnden, genomfört en inventering och sammanställt relevant underlag. Aktör har i uppdrag att kartlägga parkeringssituationen i Rinkeby i syfte att förstå nuläge och utmaningar.



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






Bolaget fortsätter arbetet med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i byggprojekt och förvaltning. I samband med upphandling ställs kemikaliekrav och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok.

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. Bolaget har tagit fram en mall för att följa upp byggavfall, denna har lämnats till miljöförvaltningen och kan eventuellt användas som gemensam mall av staden på sikt. Mallen testas i projektet Kvarndammen på Järva.

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				 Fortsätta ställa krav på minskning av avfall i byggprojekt samt följa upp utfall. Implementera gemensam metod när den är klar. Analys Arbetet fortsätter löpande. Nu finns en aktiv arbetsgrupp inom

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				staden som ser över mål, gemensamma upphandlingsskrivningar och rapporteringsmallar. Samtliga nyproduktionsprojekt som startar har målvärden med sig gällande byggavfall.
 Fortsatt arbeta för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial	 Andel under året färdigställda nybyggnadsprojekt där högst 5 % av använda byggvaror innehåller utfasnings- och/eller riskminskningsämnen över Byggvarubedömningens (BVB) kravnivå i produkter som klassas som "undviks" Analys Inget projekt har slutredovisats så här långt under året.		100 %	
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Inget projekt har avslutats under perioden.		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 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 omfattar exempelvis energieffektivisering, 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 innebär en större utmaning, men de genomförda organisatoriska förändringarna, med förtydligade roller inom förvaltningsorganisationen, skapar förutsättningar att möta detta och upprätthålla en stabil ekonomi i bolaget.

Ett antal förflyttningar förväntas bidra till en positiv påverkan på resultatet för fastighetsdriften samt till en mer likvärdig kundupplevelse oavsett geografisk placering. Bolaget utvecklar 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 utgör en naturlig del i bolagets strävan efter långsiktig ekonomisk stabilitet.



Bolaget fokuserar, i enlighet med budgetdirektiv, på att öka andelen arbeten som utförs i egen regi, inte bara inom förvaltningsorganisationen utan även genom att verka för minskade konsultkostnader inom andra delar av organisationen.







Extern finansiering inkl EU-fonder







Bolaget fortsätter undersöka möjligheterna till externa finansieringsmöjligheter som ett sätt att finansiera innovation och utveckling.



Bolaget har under 2025 ingått i referensgruppen för det arbete som pågått inom Stadsledningskontoret med att ta fram ett förslag till stödjande strukturer med fokus på EU-medel. Bolaget har också nyligen haft särskild träff med SLK och lyft önskemål kring lobbyingsarbete att föra vidare till de som utannonserar externa medel, så att det ska vara bättre matchning i upplägg mot behov.


Bolaget har nyligen ansökt om medel från Region Stockholm, och inväntar besked under april månad om den storskaliga satsningen på testbäddar tillsammans med KTH kan delfinansieras, inom området social hållbar bostadsförsörjning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi samt arbeta med att minska beroendet av externa konsulter och upphandlad verksamhet till förmån för egen personal				<p> Bolaget analyserar fler möjliga områden att utföra i egen regi.</p> <p>Analys</p> <p>Under perioden har planering genomförts för att ta över lokalvård av allmänna utrymmen i egen regi i Tensta, övertagandet sker successivt under våren 2026 (sedan tidigare genomförs lokalvård i egen regi i Rinkeby). Löpande analyseras vilka reparationer bolaget kan utföra i egen regi i syfte att öka kvaliteten för hyresgästerna och minska kostnaderna.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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>Analys</p> <p>Bolaget har nyligen ansökt om medel från Region Stockholm, och väntar på besked om projekt kommer att finansieras. Bolaget har nyligen haft samverkansmöte med SLK:s enhet som handhar relationer med finansieringsinstitut vid sidan av EU-medel.</p>
 Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldutvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas				<p> Fortsätta vidareutveckla arbetet för stark ekonomisk medvetenhet, god kostnadskontroll och effektiv resursanvändning.</p> <p>Analys</p> <p>Genom att kontinuerligt och i hela organisationen jobba med utveckla intäktsmöjligheter och ha god kostnadskontroll säkerställer bolaget ett stabilt kassaflöde, vilket möjliggör hög självfinansiering och minskat lånebehov. Detta skapar utrymme för prioriterade investeringar utan ökad finansiell risk, samtidigt som långsiktig ekonomisk hållbarhet och stadens lokalbehov tillgodoses.</p>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys De centrala kostnaderna förväntas ligga i nivå med målet.		7,7 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Samtliga investeringsprojekt överensstämmer med fattade inriktningsbeslut.		100 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys Prognos för årets investeringar är lika med budget.	0 %	1 100 mnkr	
	 Direktavkastning Analys Prognosen indikerar att årets mål uppfylls.		2,2 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Prognosen tyder på att årets mål kommer uppnås.		953	
	 Driftnetto/kvm Analys Prognosen tyder på att målet för året kommer att uppnås.		674	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Lägre räntekostnader samt positiv resultateffekt till följd av förlikningen i tvisten kring entreprenaden vid byggnationen av kvarteret Plankan på Södermalm förklarar den positiva resultatutvecklingen.	105	140	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska i samverkan med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Stads Parkerings AB pröva om det går att föra över hela eller delar av förvaltningen av existerande parkeringar (som idag driftas av bostadsbolagen eller externa parter) till Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal utan att det uppstår ekonomiska effekter som är ogynnsamma för hushållen Analys Bolaget har under perioden haft samtal gällande blockuthyrning av garage. Samtidigt pågår utredning för att säkerställa legala och affärsmässiga förutsättningar.
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB ska fortsätta arbetet att se över sina gränsdragningslistor i syfte att säkerställa fungerande underhåll och förvaltning av parkeringsanläggningar samt att listorna är i enlighet med affärsmässiga principer Analys En mall för grundavtal är framtagen i samverkan med systerbolagen. Arbeta med justeringar pågår med anledning av gällande legala krav i spåren av konkurrensregler. Mallen är tänkt att användas inom pilotprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB 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 Analys Bolaget inväntar information om nästa steg.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Sysselsättningsåtgärder

Bolaget fortsätter sitt arbete med att bidra till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden genom att städa allmänna utrymmen i egen regi i ett antal fastigheter i Järva. Under 2024-2025 tog bolaget över städningen av allmänna utrymmen i Rinkeby och under våren 2026 utökas arbetet till att även omfatta bolagets fastigheter i Tensta. Bolaget samarbetar med Arbetsmarknadsförvaltningen och dess Jobbtorg för att anställa främst kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden. Resultaten är fortsatt positiva vilket återspeglas i positiv respons från hyresgästerna och förbättrade kundbetyg kopplat till städning av trapphus och tvättstugor. 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.

I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Arbetsförmedlingen anställer bolaget servicevärdar som arbetar med att hålla rent och snyggt i våra miljöstugor. Bolaget erbjuder visstidsanställningar till Stockholmsjobbare, det vill säga stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden. Flera av dessa har erbjudits tillsvidareanställning inom bolaget. Parallellt fortsätter bolaget att i upphandlingar ställa krav på leverantörer att bidra till en ökad sysselsättning (anställningar, praktik, feriejobb).

Förberedelser pågår för att ta emot ett stort antal ferieungdomar i verksamheten, framför allt under sommarlovet. Bolaget tar emot ungdomar i den egna verksamheten och säkerställer att bolagets skötselentreprenörer också tar emot ungdomar. För många av ungdomarna är detta deras första egna arbete. Det ställer krav på organisationen att ta emot dem på bästa sätt och ge dem en introduktion till arbetslivet samtidigt som ungdomarna får arbetsuppgifter som de kan utföra relativt självständigt. För att klara uppdraget anställer bolaget ett antal handledare (unga vuxna) som stöttar ferieungdomarna i det dagliga arbetet. Varje distrikt och Stadsholmen tar under en tre-veckorsperiod emot cirka 30 ungdomar som arbetat

med att måla allmänna utrymmen, plank och bänkar, städa cykelrum, uppdatera kontrastmarkeringar och rensa ogräs. Detta sker samtidigt som den ordinarie medarbetarstyrkan är nere på 50% till följd av semesterar vilket gör det extra utmanande.

Inför sommaren 2025 utvecklade bolaget tillsammans med SBAB ett Bostadsquest där bolagen genom gamification jobbade med ferieungdomarnas kunskap om bostads- och arbetsmarknaden. Planering pågår under våren för att genomföra bostadsquestet även sommaren 2026, då utökas samarbetet till att även inkludera systerbolagens feriearbetare.

Bolaget har tagit emot praktikanter från olika yrkesutbildningar, främst från fastighetsförvaltarutbildningar, för att bidra med kompetens till branschen. 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.

Lokalk marknaden i Stockholm är utmanande och bolaget arbetar strukturerat och intensivt 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, Björkhamnen och Vällingby och Tensta hålls en löpande 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, används marknadsdialog som ett verktyg inför större upphandlingar, för att inkludera branschens perspektiv och underlätta deltagande för lokala företag. Främja god konkurrens och möjliggöra för olika seriösa 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> Stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden genom att erbjuda arbetstillfällen.</p> <p>Analys</p> <p>Lokalvärden av allmänna utrymmen i bolagets bestånd i Rinkeby utförs sedan</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hösten 2024 i egen regi i syfte att bidra till ökad sysselsättning bland stockholmare och hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Arbetet har fallit väl ut och bolaget ser effekter både för de stockholmare som erbjudits arbete, för kvalitén på städningen och för hyresgästernas upplevelse av trygghet. Under andra halvan av 2025 började bolaget även utföra städningen av kontoret i Tensta i egen regi och under våren 2026 utökas arbetet till att även omfatta allmänna utrymmen i beståndet i Tensta. Rekrytering av fyra lokalvårdare för detta pågår.
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Bolaget tar emot på sommarlov och höstlov. Bolaget har sett uppmaningen (Bilaga 2:1) till nämnder och bolagsstyrelser om att höja ambitionen kring antal feriejobbare och gjorde så redan förra året (med ca 50 procent). I år bibehåller vi denna höga nivå.	0 st	170 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bolaget jobbar löpande med Stockholmsjobbare.	2 st	5 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, genom förvaltning av befintligt bestånd och nyproduktion. 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. Vid nyproduktion satsar bolaget bland annat på industriell produktion och att växla upp arbetet med Stockholmshusen. Då majoriteten av alla bostäder redan är byggda lyfter bolaget också betydelsen av god rörelse inom befintligt bestånd (29 000 lägenheter) från olika tidsepoker med varierad standard, och därmed en variation av hyresnivåer för att möjliggöra att våra nuvarande och kommande hyresgäster bor i en bostad som möter deras behov. Detta redogörs för mer under följande rubriker.

Svenska Bostäder har med hjälp av en extern konsult tagit fram en modell för marknadsanalys utifrån hyresrättens unika förutsättningar. Modellen tillämpas i tidigt skede för att ge fördjupad information kring betalningsvilja, betalningsförmåga och marknadsdjup för planerade lägenhetsstorlekar som kan användas inför beslut och för att proaktivt kunna jobba med uthyrning och marknadsföring.

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.

För bolagets projektportfölj är årsmålet cirka 3 700 byggrätter. Utfallet i tertiäl 1 är 3900 byggrätter men väntas sjunka under året. Årsmålet har sänkts mot tidigare år vilket beror på längre paus i några projekt i samråd med Exploateringskontoret samt att bolaget startar projekt under året. Prognosen för året beror på tillkommande nya markanvisningar som bedöms bli 375 nya lägenheter varav 70 har beslutats.

I enlighet med bolagets budgetuppgifter och i syfte att sänka produktionskostnaderna och bygga till rimliga hyror har ett strategiarbete genomförts, med syfte att etablera fler effektiva vägar fram i projektgenomförandet. Ett fokusområde i strategiarbetet har varit att ta tillvara industriella principer hos externa parter. Bolaget har i spåren av det haft marknadssdialog för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Under året går ett projekt som genomförts med volymelement mot avslut. Insikter från arbetet med ökad industrialisering är vikten av aktiv dialog med marknadsaktörer för att möjliggöra kravställande som ger möjlighet för industriella koncept och samtidigt kunna möta de gestaltningskrav som finns vid byggande i staden.

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

Svenska Bostäder vill underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån de olika bostadsbehov som råder utmed livsresan. Till exempel när familjen växer eller krymper. Då behöver det finnas flera alternativ

som möjliggör flytt, särskilt när hyresgästen inte har tillräcklig kötid i den vanliga bostadskön för att efterfråga en bostad utifrån nytt behov. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med samt bolagets digitala bytestorg där Svenska Bostäders hyresgäster kostnadsfritt kan annonsera och hitta andra hyresgäster för lägenhetsbyte. Det digitala bytestorget kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras, och att lägenheter med rimlig hyra görs tillgängliga. Uppdraget en mer effektiv internkö drivs 2026 av Familjebostäder och det finns en etablerad struktur för att utpekade aktiviteter i direktivarbetet 2025 ska hanteras och följas upp under årets gång.

God rörlighet inom befintligt bestånd bidrar till att fler lägenheter blir tillgängliga för bostadssökande genom den vanliga bostadskön. Detta då den lägenhet som friställs genom internkön förmedlas genom vanliga bostadskön.

Svenska Bostäder undersöker hur bolaget ytterligare kan sänka trösklarna för bostadssökande med små ekonomiska medel och begränsad kötid genom att utreda möjligheten att sätta omvända inkomstkrav för en begränsad del av det mest prisrimliga beståndet, det vill säga krav på maxinkomst vid förmedling. Detta testas redan av andra bostadsbolag och Bostadsförmedlingen är vana att hantera den typen av villkor. Prisrimliga lägenheter har ofta de längsta kötiderna, särskilt i attraktiva områden med närhet till kommunikationer, arbetsmarknad och service. Det finns därför ett behov av att utreda möjligheterna för att ge hushåll med låga inkomster tillgång till prisrimliga bostäder. Detta kommer att bedrivas som en testbädd.

Vissa hyresgäster som behöver flytta behöver avstå då kostnaderna i samband med flytt blir för höga. Det är framförallt en konsekvent av överlappande uppsägningstid som resulterar i dubbelhyra. Svenska Bostäder utreder därför möjligheten att erbjuda amortering av dubbelhyra för hyresgäster som flyttar inom bolagets bestånd. Bolaget har sökt externa medel för att testa den typen av aktiviteter i kombination med att starta upp ett regionalt nätverk för hur allmännyttiga bostadsbolag och andra relevanta aktörer kan jobba med socialt hållbar bostadsförsörjning. Förhoppningen är att kunna testa detta efter sommaren 2026.

Bostäder för ungdomar, studenter, äldre och trångbodda barnfamiljer

Vid omsättning av lägenheter i det befintliga beståndet möjliggörs för hyresgäster och stockholmare att efterfråga dessa, antingen via internkön eller den reguljära kön, och förmedlas då efter rak kötid. För att underlätta för målgrupper att kvalificera sig och konkurrera om lägenheterna på ett mer jämlikt sätt kan lägenheter kategoriseras såsom ungdomsbostad, studentbostad och familjelägenhet. En annan kategori är seniorbostäder.

Under 2024 och 2025 har Svenska Bostäder tillsammans med KTH undersökt och testat aktiva åtgärder för hur äldre i stora, otillgängliga lägenheter kan få möjlighet att flytta till mindre, mer tillgängliga lägenheter och då frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn.

I början av året skickades ett sista kompletterande utskick om möjlighet till aktiv matchning till hyresgäster som omfattas av målgruppen för projektet. Det fick stor respons och drygt 100 hyresgäster har nu anmält intresse totalt. Hyresgästerna har ofta bott länge i sina lägenheter och är därför selektiva i vad man kan tänka sig att flytta till. Att hitta matchningar där utbud och efterfrågan möts är därför en utmaning. Efter en uppstartsperiod för att etablera och testa nya arbetssätt har flertalet flyttar genomförts under 2025 och ytterligare några har tillkommit under årets första månader. Erfarenheter hittills är att hyresgästerna uppskattar att bolaget uppmärksammat deras behov och möjligheten att få hjälp med att hitta en lägenhet gör också att lägenhetserbudandet upplevs som mer förmånligt. Bolaget jobbar aktivt med att utveckla och testa nya arbetssätt gällande aktiv matchning vilket är ett viktigt lärande i sig.

Testet av Familjelägenheter (lägenheter reserveras för familjer med hemmavarande barn) har utökats. Ett hundratal familjelägenheter har förmedlats genom internkön, varav ett 60-tal under 2025, och boendeformen fortsätter att testas under 2026. Svenska Bostäder, Stockholms hem och Familjebostäder har enats om

gemensamma godkännandevillkor under provperioden vilket innebär att samtliga bostadsbolag nu testar att förmedla familjelägenheter. Det fortsätter att generera ett stort kunskapsunderlag för fortsatt utvärdering för att ännu mer effektivt nå målgruppen – barnfamiljer i behov av en större bostad. Flera bostadsbolag runt om i regionen testar eller funderar på att testa liknande upplägg inspirerat av Svenska Bostäders och systrarnas arbete.

Utöver arbetet med god rörlighet i befintligt bestånd, jobbar också bolaget med kunskapsbyggande insatser. Många hyresgäster har begränsad kännedom om sina rättigheter och skyldigheter vid bostadsbyte — till exempel hur internkönen fungerar, varför det är viktigt att ställa barn i bostadskö och vilka regler som gäller vid lägenhetsbyte. Denna ojämlika kunskapsnivå påverkar möjligheterna att byta bostad: vissa kan effektivt nyttja systemet, medan andra fastnar i ohållbara boendesituationer. Kunskapshöjande arbete är därför också ett sätt att motverka segregation, trångboddhet och social isolering. Information på hemsidan gällande lägenhetsbyte och internkönen har setts över och med tydliga guider för hur man går tillväga. Hyresgästers funderingar kring att byta lägenhet har samlats in genom en hyresgästpanel vilket resulterat i flera filmer där uthyrare svarar på vanliga frågor. Bolaget kan också konstatera att digitala tjänster såsom bevakning av internkönen används löpande trots begränsad marknadsföring sedan lansering.

En sammanhållen stad

Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka de områden som stadens identifierat som Fokusområden. Stadens gemensamma arbete med en sammanhållen stad innebär ännu större 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. Särskilt arbete pågår för ökad fastighetsägarsamverkan i Vårberg där gemensamma aktiviteter genomförs utifrån ett årshjul. 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 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.





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. Under året pågår stambytesrenoveringar i framför allt Järva och Innerstaden för att minska risken för vattenskador. 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.






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> Marknadsanalyser görs för att inkludera omvärlds- och kundinformation i syfte att förbättra matchning på marknaden, med särskilt fokus på trångbodda barnfamiljer och studenter. Exempelvis arbetar vi aktivt med att utveckla studentbostadsprojekt i Hagastaden med drygt 300 lägenheter.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med studentbostadshusen i Hagastaden fortskrider och byggstart är planerad till slutet av 2028. Även del av projektet Skolvärdinnan i Hammarbyhöjden planeras med studentbostäder.</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 genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget deltar kontinuerligt i olika forum kopplade till fokusområdet Järva i syfte att utveckla det befintliga beståndet i nära samverkan med Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Trafikkontoret samt andra fastighetsägare. Målet är att skapa en gemensam förståelse för platserns potential samt att identifiera kritiska knäckfrågor</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				som kan bidra till att vända negativ utveckling. Forumen ger bolaget insyn i planerade utvecklingsprojekt. Detta möjliggör att våra projekt kan planeras och prioriteras utifrån ett helhetsperspektiv och därmed på ett ännu bättre sätt bidra till en hållbar stadsutveckling. Bolaget medverkar även aktivt i styrgruppen för samverkansöverenskommelsen mellan stadsförvaltningen och polisen, samt i flera arbetsgrupper kopplade till detta arbete. Därtill är bolaget en drivande aktör i den samverkan och de aktiviteter som sker inom Fastighetsägare Järva.
 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 Analys Bolaget påbörjar inga projekt med studentbostäder under året	0	0	
				 Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. Exempelvis driver vi nyproduktionsprojekt i Rinkeby med industriell produktion. Analys Bolaget prövar i några projekt, där detaljplanearbete pågår, mått från modulhusbebyggelse för att möjliggöra detta om så önskas framöver vid genomförandet. Typritningar för kök och bad är framtagna.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Arbetet vidareutvecklas under 2026.
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprustning, 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 nyproduktion, påbyggnad eller ombyggnad av lokaler eller lägenheter.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete med yteffektiva lägenheter med fler rum är en del i framtagandet av nyproducerade bostäder. Bolaget har inget planerat projekt med ombyggnation till lägenheter med fler rum.</p>
 Pröva och utveckla metoder, samarbeten och tekniska lösningar som bidrar till lägre produktionskostnader och effektivare byggprocesser, under förutsättning att dessa ligger inom ramen för bolagets ekonomiska mål, kvalitetskrav och ekologiska- och sociala hållbarhetsprinciper				<p> Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagen nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. Exempelvis driver vi nyproduktionsprojekt i Rinkeby med industriell produktion.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget prövar i några projekt, där detaljplanearbete pågår, mått från modulhusbebyggelse för att möjliggöra detta om så önskas framöver vid genomförandet. Typritningar för kök och bad är framtagna. Arbetet vidareutvecklas under 2026.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				 Fortsätta samarbetet med exploateringsnämnden för att projektportföljen ska ligga i bra nivå med planerad produktion Analys Fokus ligger på markackvisition och möten om detta sker frekvent. Årets förväntade nivå på markanvisningar för bolaget är 375 lgh.
 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				 Vi prioriterar, i samtliga projekt, i tidigt skede att undersöka möjligheten till Stockholmshus. Det inkluderar även att delta i styrgruppsmöten avseende Stockholmshusen. Analys Vid nya projektidéer analyseras de alltid först utifrån alternativet Stockholmshus. Flera Stockholmshusprojekt är presenterade för staden för att få fler markanvisningar som passar konceptet.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen innehålla projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				 Vi deltar aktivt i möten med Micasa för att utvärdera kommande projektmöjligheter. Analys Bolagen kommer bygga i anslutning till varandra i Hagastaden vilket bidrar till fortsatt dialog.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys 92 lägenheter planeras färdigställas i Kvarndammen Q4 2026.		92	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Utfallet i tertial 1 är något högre än årsmålet, men förväntas sjunka under året. Den högre prognosen beror på tillkommande nya markanvisningar.	3 900	3 700	
 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. Analys Täta och kontinuerliga möten hålls med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret för att diskutera projektidéer för kommande markanvisningar.
 Verka för att nyproduktion av bostäder sker med hög kostnadseffektivitet och med hyresnivåer som är rimliga för hushåll med vanliga inkomster				 Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. Exempelvis driver vi nyproduktionsprojekt i Rinkeby med industriell produktion. Analys Bolaget prövar i några projekt, där detaljplanearbete pågår, mått från modulhusbebyggelse för att möjliggöra detta om så önskas framöver vid genomförandet. Typitningar för kök och bad är framtagna. Arbetet vidareutvecklas under 2026.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p> <p>Analys</p> <p>Byggstart av Kv Fotogenköket 2 (Primus) planeras under året. Bolaget har sett uppmaningen (bilaga 2:1) till nämnder och bolagsstyrelser om att revidera årsmålet. Bolaget har en aktiv dialog med parter inom staden för att möjliggöra hyresrätter. Årets mål går inte revidera.</p>	0	122	
				  <p>AB Familjebostäder, AB Stockholmshem AB och AB Svenska Bostäder ska fortsätta utveckla och genomföra åtgärder för hur interna byteskon kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation</p> <p>Analys Bolaget deltar i arbetet, där Familjebostäder är sammankallande från och med i år. Ansvar för olika utpekade aktiviteter har fördelats mellan bolagen. Vid sidan av detta fortsätter bolaget arbetet med att utveckla sina testbäddar för att erhålla praktisk erfarenhet.</p>
				  <p>Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem AB och AB Svenska Bostäder utreda om en digital studentbostadsportal, "en väg in" bör inrättas i syfte att underlätta för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>bostadssökande studenter</p> <p>Analys</p> <p>Bolagen inväntar att Bostadsförmedlingen ska påbörja arbetet och dialog om bolagens behov och önskemål sker primärt genom samverkansmöten.</p>
				<p>  Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utveckla sina arbetssätt och system i syfte att minska tiden för vakanser</p> <p>Analys</p> <p>Bolagen inväntar att Bostadsförmedlingen ska påbörja arbetet och dialog om bolagens behov och önskemål sker primärt genom samverkansmöten.</p>
				<p>  Socialnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem undersöka möjligheten av blockförhyrning eller individuell uthyrning för LSS och gruppboende i stadens bostadsbestånd</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under perioden varit tillgängliga och redo för att starta upp arbetet.</p>
				<p>  Socialnämnden ska i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>och SHIS utreda möjlighet att reservera hyreslägenheter både via stadens bolag och hos SHIS för personer med funktionsnedsättning</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under perioden varit tillgängliga och redo för att starta upp arbetet.</p>
				<p> Stadsbyggnadsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder utforma koncepthus för stadsradhus, baserat på koncept för överkomliga hyror, yteffektivitet och flera rum</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget är representerade i arbetsgrupp som leds av stadsbyggnadskontoret.</p>
				<p> Testbädd reservering av prisrimliga lägenheter för bostadssökande med låga inkomster</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget planerar för att rulla ut testbädden, där tioalet lägenheter förmedlas på detta sätt under året. För att skaffa erfarenheter.</p>

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 (~ olikttänkande). 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 2026. Arbetet har mynnat ut i ett kulturprojekt som startade under 2025 där vår tes är att vi, för att ytterligare implementera vår värdegrund, bland annat behöver 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 vår värdegrund och vårt samarbete står i fokus.
- Antikorrupsionsutbildning 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 chefer och medarbetare, 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
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Bolagets resultat ökar med 1 procentenhet och uppnår årsmålet.	82	82	
	 Sjukfrånvaro Analys Ligger i linje med förra årets utfall.	3,2 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Ligger något över utfallet 2025, men under årsmål.	1,62 %	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. Detta innebär både att stärka arbetet i den egna verksamheten och att 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.

Bolaget har en ny kris- och krigsorganisation sedan 2025. Under början av 2026 har alla chefer introducerats till den nya organisationen och ett underlag tagits fram i syfte att presenteras för alla medarbetare på respektive APT. En satsning på utbildning i stabsmetodik för de olika sektionerna i den avancerade krisorganisationen (funktionsindeldad stab) har initierats. Det gäller även workshops inom kontinuitetsplanering. Under tertialen fattades beslut i Företagsledningens IT-styrgrupp om att implementera en ny krisledningsapp. Den nya appen införs innan sommaren och ska minska sårbarheten för kommunikation vid kris.

Arbetet med skyddsrummen i bolagets bestånd fortsätter med god framdrift och beräknas vara klart inom de tre år som uppskattades vid arbetets början. Arbetet är i delar utmanande då det i flera fall handlar om att komma åt ytor som idag bland annat används som förråd av hyresgästerna. Tillträde behöver då sökas från hyresgästen för att i deras förråd till exempel komma åt ventiler eller säkra armatur som sitter i förråden. Arbetet med att söka tillträde kan i vissa fall göra att arbetet drar ut på tiden.

Bolaget har sedan tidigare genomfört en kartläggning av klimatrisker och arbete för att klimatanpassa beståndet pågår. Under året planeras en översyn och uppdatering av den tidigare analysen.

Risk- och sårbarhetsanalys

Bolaget deltar aktivt i stadens arbete inom civilförsvaret, i sektorn *Räddningstjänst och befolkningsskydd*. Fortsatt arbete sker i enlighet med handlingsplanen inom sektorn och där fokus för bolaget är att säkerställa funktionen i skyddsrum. Bolaget fortsätter att genomföra kompetenshöjande insatser i syfte att öka

förmågan att följa upp identifierade risker. Bolaget har nära samverkan med systerbolagen kring utvecklingen av arbetet.

Systematiskt informationssäkerhetsarbete

Informationssäkerhet handlar om att hantera och skydda information på ett strukturerat sätt för att säkerställa dess tillgänglighet, riktighet, konfidentialitet och spårbarhet. Bolaget hanterar stora mängder information och därför är ett systematiskt informationssäkerhetsarbete avgörande för att upprätthålla trygghet, följa lagkrav och säkerställa en effektiv verksamhet.

Under första tertialet har ISAM tagit fram underlag för leverantörsgranskning i enlighet med relevanta ISO-standarder för informationssäkerhet. Granskning genomförs under våren och omfattar sex leverantörer som bolaget upphandlat utanför stadens gemensamma IT-system. Syftet är att säkerställa efterlevnad av krav inom informationssäkerhet och dataskydd.

Staden har beslutat om införandet av ett nytt ledningssystem för informationssäkerhet (LIS 2.0). Detta medför behov av anpassning av bolagets arbetssätt och processer inom informationssäkerhet och dataskydd. LIS 2.0 kommer att ersätta nuvarande verktyg, såsom Drafit och KLASSA.

Under perioden har arbete påbörjats med att ta fram en bolagsanpassad e-utbildning inom informationssäkerhet och hantering av allmänna handlingar. E-utbildningen ska ersätta stadens befintliga e-utbildningar.









IT-säkerhet och NIS2-direktivet


Kritiska samhällsfunktioner och IT-system ska värnas och stärkas och bolaget har följt såväl direktivets inarbetning i svensk lagstiftning som branschnytt på området. I spåren av den nya lagstiftningen har bolaget anmält det som bedömts såsom anmälningspliktigt - publika laddare med högre kapacitet och som är avsedda för en bred grupp av användare utöver de egna hyresgästerna.

Under året fortgår bolagets arbete med att gå över till det stadsövergripande systemtjänsteavtalet avseende de lokala verksamhetssystemen, fas 2 i arbetet där fas 1 genomfördes år 2025. 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.

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 genom externa avtalsrevisioner. Utöver detta förs regelbundna leverantörsdialoger inom områden som utemiljöskötsel, lokalvård och byggprojekt. Bolaget fortsätter sitt samarbete med Rättvist Byggande för att stärka kontrollen i nybyggnadsprojekt. Vi har även ett pågående samarbete med systerbolagen för att ta fram ett strukturerat arbetssätt mot arbetslivskriminalitet. Framöver kommer uppföljningen även inkludera leverantörernas förmåga att leverera viktiga varor och tjänster vid samhällsstörningar eller andra oförutsedda händelser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap samt bidra till återkommande kommunikationsinsatser om egenberedskap till stadens invånare				 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Analys Bolaget deltar aktivt i stadens arbete inom civilförsvaret, i sektorn <i>Räddningstjänst och befolkningsskydd</i> . Fortsatt arbete sker i enlighet med handlingsplanen inom sektorn.
				 Återkommande hyresgästkommunikation kring egenberedskap Analys Vi gör löpande kommunikationsinsatser kring hemberedskap. Med fokus på beredskapsveckan under hösten.
	  Andel elektroniska inköp Analys Under perioden uppgår andelen elektroniska inköp 53 %		75 %	
	  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys Förutsättningarna för fortsatt ökad måluppfyllelse har förbättrats genom ett intensifierat internt utvecklingsarbete. Enheten förstärks med en utökad avtalscontrollerfunktion inför implementering av nya arbetssätt under 2026. En pilot pågår inom det prioriterade avtalsområdet städ, där vi bedömer att arbetssättet har etablerats vid utgången av 2026.		82 %	 Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen. Analys Det pågår ett internt arbete för att strukturera och stärka avtalsuppföljningen. Förutsättningarna kommer förbättras under nästa period, genom att avtalscontrollerfunktionen då kommer motsvara 1,5 tjänst, vilket möjliggör uppföljning av fler avtal med värde över 2 mnkr över tid.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor Analys Krav ställs i samtliga upphandlingar när så behövt.		100 %	

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. Bolaget tar stort ansvar för att stärka samarbetet kring Vårberg och har tillsammans med andra fastighetsägare i området en planering för aktiviteter under året. Bolaget mäter löpande hur hyresgästerna upplever tryggheten både i sin lägenhet och i bostadsområdet. Mätningarna ger bolaget en proaktivitet och bra utgångspunkt för var insatser behövs och vilka insatser som ger bäst effekt på den upplevda tryggheten. Bolagets trygghetsindex ligger stadigt på höga nivåer inte minst för 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 genomförs under 2026 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 stödjande 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 arbetar med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, Stockholms hem, polisen, Fastighetsägarföreningen Skärholmen, Hässelby-Vällingby Fastighetsägarförening och Fastighetsägare i Järva.

Bolaget höjer kompetensen kring Våld i nära relation utifrån den utbildning som staden utvecklat i dialog mellan socialtjänsten och bostadsbolagen och genom att delta i utbildningar som fastighetsägarföreningarna ordnar.

Arbete mot välfärdsbrottslighet

Bolaget fortsätter att stärka sin kunskap och utveckla arbetssätt för att motverka arbetslivskriminalitet. En särskild plan utvecklas i syfte att samla och tydliggöra insatser inom upphandling och avtalsuppföljning, med särskilt 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 stärka förmågan att identifiera och motverka oseriösa aktörer samt att förebygga brottslighet i

leverantörsledet.

Bolaget fortsätter även arbetet med att tydliggöra roller och ansvar i avtalsuppföljningen, där seriositetskontroller utgör en integrerad del av det strukturerade arbetssättet. För ett av bolagets större avtalsområden, städ, implementeras under året ett arbetssätt baserat på det årshjul och den årsplan som togs fram under 2025. Arbetssättet tydliggör vilka uppföljningsaktiviteter som ska genomföras, när under året de sker samt ansvarsfördelningen mellan berörda funktioner. För att säkerställa ett systematiskt och konsekvent genomförande stärks även resurserna inom avtalscontrolling.

Bolaget har därutöver ett etablerat samarbete och en aktiv dialog med Rättvist Byggande i syfte att ytterligare stärka arbetet mot välfärdsbrottslighet och oseriösa aktörer. Sedan fem år tillbaka samverkar bolaget med Rättvist Byggande för att på ett strukturerat sätt motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser, där nyproduktions- och ombyggnadsprojekt bedrivs enligt modellen Rättvist Byggande. Arbetssättet utvärderas under året och utvecklas vidare i samverkan med organisationen, bland annat genom att inkludera ramavtal för mindre renoveringsarbeten.

Parallellt pågår ett aktivt arbete med att säkerställa en ansvarsfull avtalsuppföljning och att genomföra löpande leverantörskontroller, bland annat genom interna och externa avtalsrevisioner.



Bolaget bedriver också ett aktivt antikorrupsionsarbete, med fokus på att stärka medarbetares kunskap och säkerställa effektiva rutiner och förebyggande hantering av riskmoment.







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.





Bolaget har tydliga rutiner, checklistor och kontrollmoment vid nyuthyrning av kommersiella lokaler för att säkerställa kontrollen och motverka risken att genom uthyrningen medverka till ekonomisk brottslighet eller andra oegentligheter.



Förebygga och motverka miljöbrott



Bolaget ställer miljökrav vid upphandling och följer upp större byggprojekt genom miljöronder på plats. För ramavtal och mindre projekt genomförs stickprovskontroller genom leverantörsrevisioner. Bolaget har inte fått indikationer på att miljöbrott i form av t.ex. 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. 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 delta i arbetet med samordnad tillsyn som				<p> Vidareutveckla samarbetet med Rättvist Byggande med syfte att arbeta mer proaktivt.</p> <p>Analys</p> <p>Samarbetet med rättvist byggande har blivit en integrerad del av alla bolagets ny- och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
leds av kommunstyrelsen.				ombyggnadsprojekt. Det fortsatta arbetet kommer bestå av utveckla ett mer proaktivt arbetssätt.
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB, i samverkan med Trafiknämnden fortsätta 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>Analys</p> <p>Under första halvan av 2026 planeras en gemensam rundtur i området för att konkretisera prioriterade aktiviteter, åtgärder och gemensamma mål. Därutöver finns en fastställd lokalstrategi för Gamla stan som anger inriktning för vilka typer av verksamheter som bör etableras i området. Strategin syftar till att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av Gamla stan, med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden, stadsliv och trygghet.</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 arbeta förebyggande för att minska bränder och vattenskador och samarbeta S:t Erik Försäkring i deras strategiskt förebyggande arbete.</p> <p>Analys</p> <p>Under året kommer en tvärfunktionell grupp att startas upp med medverkande från alla systerbolag i syfte att diskutera strategiska frågor och möjliggöra erfarenhetsutbyte.</p>
 Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning				<p> Medverka aktivt i arbetet mot välfärdsbrott, under</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott				<p>ledning av kommunstyrelsen.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har deltagit vid ett möte med stadens representanter för samordnad tillsyn. Bolaget har även deltagit vid en samordnad tillsyn i två kommersiella lokaler i bolagets bestånd. Vi har även ett aktivt deltagande vid möten med Samverkasöverenskommelsen mellan polis, stadsdelsförvaltning och Fastighetsägare i Järva.</p>
 Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena	<p> Antal boendemöten med lokala hyresgästföreningar</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har följsamhet till lagd plan för boendemöten.</p>	30	100	
 Verka för att fler naturliga mötesplatser, även utomhus, skapas i samband med nybyggnation				<p> Planerar in mötesplatser/sociala ytor såsom lektyor, sittplatser, odlingsytor mm på gårdarna i samband med beräkningar av grönytefaktorn.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med beräkning av grönytefaktorn och med bolagets gestaltungsprinciper som grund planeras mötesplatser/sociala ytor in i varje nyproduktionsprojekt.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget noterar en minskning för perioden om 0,3 % jämfört med föregående år. Minskningen kan förklaras med återkommande utmaningar med obehöriga som vistas i husen. Intensifierat samarbete med Polismyndigheten och andra aktörer planeras under året. Detta är identifierade framgångsfaktorer för ett ökat resultat, liksom ronderingar, trygghetsvandringar och särskilt riktade insatser såsom Trygga trappan. (Periodens resultat är ändå en ökning med 0,8 % jämfört med motsvarande period 2025)</p>		80	
	 <p>Produktindex</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget noterar en ökning för perioden om 0,5 % jämfört med föregående år och har en positiv trend under perioden. Det är delindex Lägenheten som står för ökningen och framför allt frågorna som handlar om Underhåll och Temperatur/Värmekomfort sommar- och vintertid. Den positiva trenden bedöms bero på intensifierat arbete med genomförande av underhållsåtgärder, kontinuerlig övervakning av fastigheterna i syfte att tidigt fånga upp indikationer om fel i</p>		78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	uppvärmning och ventilation samt stabil bemanning. Allmänna utrymmen är ett delindex som minskar och kräver fördjupad analys för att vidta rätt åtgärder.			
	 Rent och snyggt Analys Bolaget noterar samma resultat för perioden jämfört med föregående år. Bidragande insatser är systematiska ronderingar av fastigheterna tillsammans med återkommande städning av miljöstugor och trapphus. Bolagets servicevärdar och ett nära samarbete med sköteselentreprenörer bedöms vara framgångsfaktorer. Snöröjningen på egen mark har överlag fungerat väl.		78	
	 Serviceindex Analys Bolaget noterar en ökning för perioden om 0,4 % jämfört med föregående år. Utfallet för perioden visar på en stark positiv trend jämfört med motsvarande period föregående år. Det är delindex Ta kunden på allvar och Hjälp när det behövs som står för ökningen. Den positiva trenden bedöms bero på ett proaktivt förhållningssätt avseende planering av arbeten genom bland annat Daglig styrning, förstärkta resurser samt ökad närvaro av personal i allmänna utrymmen.		81	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Trygghetsindex Analys <p>Bolaget noterar en minskning för perioden om 0,3 % jämfört med föregående år, dock innebär periodens resultat en ökning med 0,8 % jämfört med motsvarande period 2025. Det är frågorna Förrådets säkerhet mot inbrott, Personlig trygghet i källare/vind samt Störs inte av grannars sätt att leva som i delar av beståndet bidrar till den negativa trenden. Minskningen kan förklaras med återkommande utmaningar med obehöriga som vistas i husen. Intensifierat samarbete med Polismyndigheten och andra aktörer pågår under året. Åtgärder som bedöms som framgångsfaktorer är ronderingar, trygghetsvandringar och särskild riktade insatser så som Trygga trappan.</p>		80	
				 Södermalms stadsdelsnämnd och AB Svenska Bostäder ska utreda möjligheten att omvandla parkeringsplatserna vid fastigheten Malongen till en förlängd del av Nytorgsparken Analys <p>Dialoger mellan Stadsholmen och Trafikkontoret har förts för att under sommartid omvandla del av parkeringen till en cykelpark. Ambitionen är att hitta en lösning så att det kan bli en cykelpark redan sommaren 2026.</p>

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

Hyresgästers (medborgares) möjlighet att påverka

Bolaget har utvecklat sina arbetssätt löpande de senaste åren 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 löpande träffar runtom i beståndet med lokala hyresgästföreningar. Arbetet utgår från det boinflytandeavtal som bolaget har med hyresgästföreningen. En del av årets träffar är genomförda och resterande kommer att genomföras under året. Bolaget genomförde under 2025 två kvällar, en i Söderort och en i Västerort, där vi träffade alla lokala hyresgästföreningar i området för att skapa samsyn kring förväntningar och samarbetsformer. Motsvarande träffar kommer att genomföras i Järva och Innerstaden i maj 2026.

Bolaget arbetar 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. Ett webinarium har genomförts under våren för att sprida erfarenheter till andra fastighetsägare framför allt inom Allmännyttan.

Bolaget har också en hyresgästpanel som löpande svarar på frågor och ger bolaget stöd i utvecklingen. I bolagets budget finns särskilda medel avsatta för boendeinflytande 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 och ett stärkt civilsamhälle

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. 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 en hållbarhetsstrategi med fokus social hållbarhet och samordnare för social hållbarhet som utvecklar samarbeten och krokar arm med lokala aktörer i bolagets bestånd i utsatta och särskilt utsatta områden. Exempel på viktiga samarbetspartners i civilsamhället är Rädda Barnen i På Lika Villkor i Husby, Svenska med baby i Västerort och Söderort och det för året nya samarbetet med Mamma United i Skärholmen.

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.

Övrigt

Arbete för att åtgärda rekommendationer från lekmannarevisorerna (bokslut 2025)

- Granskning av inomhusmiljö:
 - Rutin för att säkerställa bevarande av dokumentation av vidtagna åtgärder i samband med felanmälningar och klagomål finns framtagen.
 - En utbildning för berörda delar av bolaget är inplanerad.
- Systematiskt brandskyddsarbete:
 - Bolaget har aktualiserat rutiner och informerat/utbildat berörda medarbetare.
 - Organisationen förstärks genom rekrytering av Brand- och skadeskyddsansvarig som börjar i maj 2026.
 - Vi har implementerat systemstöd (REQS) för dokumentation och uppföljning av enhetligt arbetssätt gällande egenkontroller.
 - Införandet av systemstödet (REQS) kommer även stärka det proaktiva brandskyddsarbetet och möjliggöra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.
- Attest och delegation:
 - Bolaget ser över och tydliggör styrdokumentet samt säkerställer att de överensstämmer sinsemellan.
- Hantering av inventarier:
 - Riktlinje är beslutad och implementerad i verksamheten
 - Inventering av kontoren pågår och beräknas vara klar i hösten 2026.
- Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten:
 - Fortsatt arbete med att tillse följsamhet till framtagna rutiner genom att uthyrningschefer gör intern kontroll i mars och september varje år, vilket har gett fint resultat. I förekommande fall förbättras rutiner och arbetssätt i syfte att tydliggöra underlag och dokumentation av de kontroller som görs.
 - Ny rutin kring rubricering av metadata för varje handlingstyp rörande uthyrning, andrahandsuthyrning, och överlåtelse har införts i Fast2. Rubricering av dokument styr handlingstypens regler kring arkivering.
- Intern kontroll:
 - Bolaget fortsätter arbetet med att medvetandegöra och utbilda för att bl a öka de verksamhetsnära kontrollerna.
- Avtalsuppföljning av lokalvård:
 - Arbete pågår med att ta fram arbetssätt och rutiner för avtalsuppföljning som syftar till att förebygga och upptäcka oegentligheter vid uppföljningen