

Treårsplan 2027-2029 Tertial 1 2026

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet.....	3
Investeringar.....	4
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.....	6
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
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	9
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	9
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	10
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar.....	11
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	13
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	14
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....	14
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	15
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	15
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	19
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	19

Analys av bolagets verksamhet

Treårsplanen för 2027-2029 beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom. Hos Svenska Bostäder har 60 000 stockholmare sitt hem och företagare/organisationer idkar verksamhet i 4 000 lokaler.

Bolaget ska tillsammans med systerbolagen arbeta med nyproduktionsprojekt så snart det går att genomföra trygga och lönsamma investeringar. Industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag för att möjliggöra detta. Det är i sin tur ett steg i vår strävan att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra. Bolaget ser utmaningar i att starta nya projekt i den omfattning som stadens övergripande mål anger. Det beror dels på att vissa exploateringsprojekt stoppas av staden, dels på utmaningen i att nå lönsamhet i bolagens projekt. Under 2025 har byggstart skett av nyproducerade lägenheter i Rinkeby. Under 2025 genomfördes också dialog med Exploateringskontoret om att stoppa och pausa några projekt som har svårare genomförbarhet. Syftet är att koncentrera stadens resurser när investeringsutrymmet nu är lägre.

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

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, Farsta och särskilt utsatta fastigheter i övriga delar av beståndet. Bolagets trygghetsindex har under 2025 fortsatt utvecklats positivt från redan höga nivåer. Utvecklingen går åt rätt håll både på övergripande nivå och för flera av fokusområdena i Järva och Söderort. Samarbetsparter i trygghetsarbetet är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningarna där bolaget är medlem - Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen - är ett av de viktigaste verktygen i arbetet.

Vi har lyckats få hyresgästerna att känna ökat förtroende för oss och de uttrycker tydligt att de är mer nöjda med vår samlade service. Serviceindex- som är en sammanfattning av hur kunderna upplever att de blir tagna på allvar, får hjälp när de behöver, att det är rent och snyggt samt att de känner trygghet - ökade i alla distrikt och Stadsholmen under 2025. Bemötandesiffrorna som visar hur hyresgästerna upplever att vi möter dem är genomgående fina oavsett om vi tittar i inflyttningsmätningen för bostäder respektive lokaler, löpande bostads- och lokalmätning eller kundcenters uppföljning av alla hyresgäster de har kontakt med.

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

Bolagets långsiktiga ekonomiska stabilitet vilar fortsatt på en kombination av effektiv fastighetsförvaltning, energieffektiviserande underhåll, utbyggnad av fastighetsbeståndet och en intäktsutveckling som följer den övergripande kostnadsbild. Prognosen för perioden 2027–2029 baseras på en förväntan att inflationen ska ligga kvar på måttliga nivåer och att det inte blir alltför stora förändringar på ränteläget, enligt prognoser från stadens finansavdelning.

Resultat, Mnkr	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
	2025	2026	2027	2028	2029
Driftnetto	1 687	1 649	1 698	1 731	1 755
Central administration	-91	-105	-108	-108	-108
Av- och nedskrivningar	-1 002	-1 050	-1 097	-1 122	-1 137
Finansnetto	-331	-354	-364	-380	-390
Resultat efter finansnetto	263	140	130	120	120

Under perioden förstärks bolagets intäkter, dels genom årliga hyresförhandlingar, men även genom ökade hyresintäkter från nyproduktion och ombyggnation. Samtidigt kvarstår risk kopplat till det utmanade marknadsläget för våra lokalhyresgäster vilket innebär ökad risk för vakans.

Driftkostnaderna ökar gradvis under perioden, främst till följd av högre kostnader för vatten, värme och avfall. Vattenkostnaderna beräknas öka med hela 12 % årligen de kommande åren och kostnaden för uppvärmning och avfallshantering ökar 4-5% per år under perioden. Dessa kostnadsökningar får tydligt genomslag i den totala driftkostnadsutvecklingen då de utgör en stor andel av den totala kostnadsmassan. Genom att prioritera investeringar i planerat underhåll och en mer effektiv fastighetsdrift strävar bolaget efter att sänka kostnaderna för el, värme, vatten samt minska behovet av reparationer och åtgärder vid skador. Totalt sett förväntas driftnettot utvecklas positivt under perioden 2026–2029. Prognosen inkluderar dock betydande resultatförbättrande åtgärder för att motverka en större nedgång under perioden. Bolagets starka driftnetto under 2025 påverkades positivt av bland annat en betydligt varmare och mer snöfattig vinter samt lägre personalkostnader.

Avskrivningarna ökar till följd av ett växande investeringsunderlag, där både nyproduktion och ombyggnation ger effekt. Kostnaderna för avskrivningar ökar med närmare 90 mnkr från 2026 till 2029.

Finansnettot beräknas uppgå till cirka - 364 mnkr för 2027 baserat prognostiserad skuldutveckling kombinerat med ränteprognos angiven av staden. Räntekostnader beräknas därefter att öka under treårsperioden till följd av förväntad ökad snittränta.

Bolaget arbetar fortsatt fokuserat för att stärka ekonomin långsiktigt. Effektiviseringsåtgärder har integrerats i resultatprognosen, som visar ett resultat prognostiserat efter finansiella poster om cirka 130 mnkr år 2027.

Investeringar

I affärsplanen har Svenska Bostäder, med utgångspunkt i stadens inriktningsmål och övriga ägarkrav, tagit fram strategier som tydliggör hur bolaget ska arbeta för att uppnå målen. Flera av dessa strategier är direkt kopplade till investeringsverksamheten och styr såväl prioriteringar som beslut.

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

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

Sammanfattningsvis bedöms investeringsvolymen vara lägre i början av femårsperioden, men öka något mot slutet. Investeringsnivån inom nyproduktion beräknas uppgå till 250 – 600 mnkr per år under perioden 2027–2031. Då lönsamheten i nyproduktion förväntas vara utmanade även de kommande åren, kommer

fastighetsunderhåll prioriteras. Ombyggnads- och ersättningsinvesteringar planeras därför uppgå till mellan 950 – 1000 mnkr per år under samma period, där stambytesprojekt planeras utgöra en viktig del.

Målsättningen är att bibehålla en hög självfinansieringsgrad, genom ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Investerings volym, Mnkr	Utfall	Budget	F e m å r s p l a n				
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Nyproduktion	132	250	250	350	500	600	600
Ombyggnad/ Ersättningsin vesteringar	657	850	950	950	1 000	1 000	1 000
Investeringar	789	1 100	1 200	1 300	1 500	1 600	1 600

Tabellen nedan visar bolagets största planerade projekt under perioden:

Namn/plats	Antal lägenheter	Slutkostnadsprognos (mnkr)	Prognos för tidpunkt för färdigställande	Kommentar
Kvarndammen 6 & 7	92	235	Jan -27	Produktionsstartad 2025
Garagevägen	104	308	Q1 2030	Inriktningsbeslut taget november 2025.
Fotogenköket 2 (fd Primus)	122	457	Q1 2029	Produktionsstart planeras till Q4 2026.

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

En sammanhållen stad

Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka de områden som staden identifierat som fokusområden. Stadens kraftsamling kring en sammanhållen stad innebär 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. Det finns även en fastighetsägarförening i Hässelby Vällingby, där bolaget tar stort ansvar, även om detta inte är ett av staden utpekat fokusområde. Bolaget har ordförandeposten i föreningen i Järva och sitter i styrelsen i de tre övriga föreningarna. I fastighetsägarföreningarna bedrivs utvecklingsarbete tillsammans med alla de större fastighetsägarna i respektive område i nära dialog med polisen och stadsdelen. Under 2025 har samarbetet mellan stadens olika delar och fastighetsägarna i Vårberg utvecklats och under 2026 genomför bolaget fortsatta aktiviteter i Vårberg tillsammans med andra aktörer i området utifrån ett gemensamt årshjul.

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.

För att bidra till en ökad sysselsättning för dem som är långt ifrån arbetsmarknaden utför bolaget sedan hösten 2024 lokalvård i egen regi i trapphus och allmänna utrymmen i Rinkeby. Under våren 2026 utökas arbetet till att även omfatta beståndet i Tensta. Lokalvårdarna som anställs är från närområdet och arbetet sker i samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen.

Bolaget tar långsiktigt ansvar för beståndet och vid behov renoveras beståndet med varsamhet om såväl klimat som ekonomi, samtidigt som bolaget ger hyresgästerna större möjlighet att påverka upprustningsnivån och undvika långa evakueringsperioder. Stambytesrenoveringarna fortsätter i Järva för att minska risken för vattenskador. Ett antal stambyten är nu genomförda, ytterligare är under genomförande och planering pågår för kommande etapper. För att involvera Järvaborna på bästa sätt förs dialog löpande med såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen både i formella samrådsprocesser och genom bolagets arbetssätt Hemokrati där hyresgästerna ges möjlighet till inflytande i frågor som påverkar dem.

Bolaget har en projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av staden som det arbetas aktivt med för att kunna byggstarta projekt så snart det går att genomföra trygga investeringar med låg ekonomisk risk. Under året pågår produktion av nyproducerade lägenheter i Rinkeby med planerad inflyttning kring årsskiftet 2026/2027.

Samverkan för lokal områdesutveckling

Bolaget har en löpande dialog och samverkan med stadsdelsnämnderna i olika frågor. Stadsdelarna betonar vikten av att vi som fastighetsägare fortsätter med det löpande arbetet för att:

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

Eftersom mycket av det som stadsdelarna efterfrågar är sådant som bolaget har i fokus i de ordinarie inriktningsmålen är det mer detaljerat beskrivet under andra rubriker i rapporten.





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

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

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

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



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

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

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

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

Utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 har bolaget vidtagit åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd. Parallellt med detta fortsätter arbetet med att synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida.

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

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

Äldrevänlig stad och rörlighet i beståndet

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

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







Säkerställa rättigheter för personer med funktionsnedsättning



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

Centrumutveckling

Bolaget förvaltar och utvecklar löpande centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp samt del av Vällingby Centrum. I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett centrum som till exempel i Vällingby, Tensta, Rinkeby och Skärholmen arbetar bolaget i nära samarbete med fastighetsägaren för en trygg centrummiljö. Bolaget deltar i samtliga platssamverkansaktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar.

Under 2025 har bolaget haft en aktiv dialog med stadsledningskontoret kring utvecklingen av Vårberg och medverkat i workshop med andra aktörer i staden och fastighetsägare för att stärka samarbetet framåt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbetet att optimalt nyttja beståndet på bästa sätt för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och motverka segregation	 Fortsätta	Bedöms delvis ingå i ett löpande operativt arbete, delvis ingå i särskilda innovationssatsningar som bolaget kunnat finansiera genom forskningsmedel från FORMAS. Bolaget har ånyo sökt medel för att finansiera ytterligare testbäddar.
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget bedriver utvecklingsarbete i och kring centrumanläggningarna tillsammans med företagareföreningar, näringsidkare och i förekommande fall andra fastighetsägare och aktörer i koncernen/staden.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget har löpande dialog med stadens kulturverksamheter och arbetar aktivt för att möjliggöra nya etableringar i vakanta lokaler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer	 Fortsätta	Bedöms delvis ingå i ett löpande operativt arbete, delvis ingå i särskilda innovationssatsningar. Bolaget har sålunda både permanenta lösningar och testbäddar som pågår för att säkerställa en god rörlighet inom beståndet.

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

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

Huvuddragen i arbetet är att :

- Tillämpa den bolagsspecifika klimatstrategin
- Integrera den ekonomiska budgeten med klimatbudgeten
- Fortsätta arbetet med att utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt
- Tillämpa bolagets "vägledning för klimateffektivt byggande" i pågående ny- och ombyggnadsprojekt
- Fortsätta arbetet med projektspecifika klimatmål, de investeringsbeslut för nybyggnadsprojekt som fattas av styrelsen inkluderar maxvärden (kg CO₂e/ kvm (BTA)) för klimatutsläpp
- Fortsätta arbetet med varsam renovering där utgångspunkten är att bevara och förlänga livslängden på byggvaror och material vilket minskar behovet av uttag av resurser
- Vidareutveckla arbetet med klimatkrav vid upphandling
- Fortsätta energieffektiviseringsarbetet.

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

Svenska Bostäder arbetar utifrån en intern miljö- och klimathandlingsplan som tagits fram för att svara upp mot stadens styrande dokument inom miljö- och klimatområdet.









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

Utbyggnaden av solceller fortsätter i enlighet enligt framtagna plan. Sammanlagt har bolagets solceller nu en installerad effekt på ca 2020 kWp och dessa producerade under 2025 1426 MWh.

Underhållsarbetet har 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.

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.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om en fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030	 Fortsätta	Arbetet fortsätter genom att tillämpa klimatstrategi och vägledning för klimateffektivt byggande samt utveckla och förfina arbetssätten allt eftersom bolaget och branschen lär sig mer.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget genomför samrådsmöten i samband med större förändringar och öppnar upp för dialog i samband med även mindre förändringar, enligt ett Hemokratiskt koncept. Samarbete med Hyresgästföreningen fortgår enligt etablerade arbetssätt.
 Stärka bolagens förmåga att producera förnybar el genom välavvägda och lönsamma investeringar i till exempel vind- och solenergianläggningar	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Solcellsprojektet är en prioriterad del av energieffektiviseringsarbetet och bolaget har en flerårig plan för fortsatt utbyggnad av solceller om ca 220 kWp per år.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Solcellsprojektet är en prioriterad del av energieffektiviseringsarbetet och bolaget har en flerårig plan för fortsatt utbyggnad av solceller om ca 220 kWp per år.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Klimatanpassning

Med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört 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 integreras successivt i bolagets långsiktiga underhållsplanering. Parallellt sker åtgärder i vardagen där bolaget till exempel förbättrar skötseln av dagvattenbrunnar för att på så sätt minska risken för skyfallsproblematik och testar system med rörledningar under mark för att fördröja, infiltrera samt magasinera regnvatten.

Under 2025 genomförde bolaget en mappning av fastighetsbeståndet mot stadens identifierade värmeöar i samarbete med systerbolagen. Kartläggningen visar att bolagen tillsammans har potential att bidra till ökad krontäckningsgrad i ett prioriterat område, ett förslag har tagits fram och kommer att hanteras vidare.

Biologisk mångfald

Bolaget har 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. Förslag till förstärkningsåtgärder kopplat till stadens stadsdelsvisa åtgärdsförslag (SÅF) har tagits fram och arbetet kommer att konkretiseras framöver.

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

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 målfyllnad 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 behöver 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 utredningsuppdag 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	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Projektet fortgår allt sedan 2022, och bolagets strategi bygger på att laddinfrastrukturen ska delas. Bolaget jobbar med geografisk spridning och analys av sk "vita fläckar" för att sätta utrullningsplanerna. I spåren av att delad infrastruktur godtogs och jobbadades in i ägardirektivet så behöver nu tillståndsparkering rullas ut för att tillgängliggöra dessa laddmöjligheter. Det kommer att vara ett resurskrävande projekt i sig att ställa om hur parkeringsplatserna hyrs ut.
 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	 Fortsätta	Räknar vi ett nyckeltal isolerat för parkeringsplatserna i innerstaden, blir utfallet att 55 procent av dessa har försetts med laddinfrastruktur t o m 2025. Nyckeltalet för hela beståndet blir istället 19,5 procent, då strategin varit att prioritera innerstaden samt att utrullningen i ytterstaden är mer krävande då det är mer utomhusarbete förknippat med utrullningen. Utrullningsarbete fortgår under år 2026.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har tillgång till delning av laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030	 Fortsätta	Räknar vi ett nyckeltal isolerat för parkeringsplatserna i innerstaden, blir utfallet att 55 procent av dessa har försetts med laddinfrastruktur t o m 2025. Nyckeltalet för hela beståndet blir istället 19,5 procent, då strategin varit att prioritera innerstaden samt att utrullningen i ytterstaden är mer krävande då det är mer utomhusarbete

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		förknippat med utrullningen. Utrullningsarbete fortgår under år 2026 men bolaget har redan tidigare varit tydliga med att detta måltal inte kommer vara möjligt att nå under 2026.
 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	 Fortsätta	Bolagen utbyter erfarenheter i denna fråga för att bättre få bilpoolerna att leva över tid på kommersiella villkor. I samband med att tillståndsparkering ska breddutrollas - pga laddinfrastrukturfrågan - så behöver denna fråga säkras samtidigt genom vägledande principer.
 På sikt som regel använda Stockholm Parkering som laddoperatör, med affärsmässiga villkor	 Fortsätta	Bolagen har en dialog och utreder förutsättningarna. Det är viktigt att komma framåt då all den utrullning som gjordes år 2025 avstod vi från att handla upp laddoperatörer för, eftersom detta ägardirektiv kom. Det gör att den infrastruktur som rullades ut då och i år 2026 inte kommer ha någon laddoperatör redo förrän vi är igenom med parkeringsbolaget. Det finns en god kännedom om vad som är att betrakta såsom affärsmässigt eftersom bolaget hittills använt tre laddoperatörer på den konkurrensutsatta marknaden.
 Stockholms Stads Parkerings AB ska som regel drifva bostadsbolagens alla tillkommande parkeringar, med långsiktiga avtal och affärsmässiga villkor	 Fortsätta	Detta är ett etablerat arbetssätt i nyproduktionen sedan många år tillbaks.

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

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

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







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsatt arbeta för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget bedriver ett aktivt arbete för att styra mot miljöanpassade produkter och material och ställer krav på leverantörer och entreprenörer .

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

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

Bolaget anser sig vara på god väg att uppfylla uppsatta mål och fortsätter sitt kontinuerliga arbete med att bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm. Detta görs genom att investera i både i nyproduktion och i befintligt bestånd, med fokus på trygghet, klimatanpassning och långsiktig värdeutveckling.

En förutsättning för en hållbar ekonomi är ett strukturerat och fokuserat medvetande och engagemang kring ekonomiska frågor i hela organisationen och i samarbetet med olika aktörer. Bolagets arbete sker i nära samverkan med stadens aktörer, fastighetsägare och civilsamhälle. Nyproduktion prioriteras utifrån genomförbarhet och finansiell risk, samtidigt som befintligt bestånd utvecklas varsamt och effektivt. Därigenom säkerställs att investeringar kan genomföras med starka ekonomiska resultat och bibehållen finansiell stabilitet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för ökad egen regi samt arbeta med att minska beroendet av externa konsulter och upphandlad verksamhet till förmån för egen personal	 Fortsätta	Bolaget har genom åren minskat sitt konsultberoende till förmån för anställd personal. Bolaget har också insourcat del av lokalvården, på Järva, för att möjliggöra sysselsättning för de som står långt från arbetsmarknaden.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete.
 Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldtvecklingen. 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	 Fortsätta	Bolaget stärker egenfinansieringen genom att upprätthålla ett starkt kassaflöde i den löpande verksamheten och genomföra investeringar med lågt risktagande och tydlig strategisk prioritering. Investeringar sker i både nyproduktion och befintligt bestånd, med fokus på energieffektivisering, kostnadsoptimering och långsiktig värdeutveckling. Därigenom kan planerade investeringar genomföras med bibehållen finansiell styrka och lägre finansiell risk samtidigt som stadens lokalförsörjningskapacitet utvecklas.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Bolaget har bidragit till ökad sysselsättning bland stockholmare som står långt från arbetsmarknaden genom att hämta hem delar av tidigare utlagd entreprenad av lokalvård i Järva. Arbetet bidrar samtidigt till stadens utveckling inom fokus Järva. Arbetet sker i nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen.

Hyresgästerna uttrycker samtidigt att de är nöjda med kvalitén på städningen och de upplever att det är tryggt att det är bolagets egna medarbetare som städar.

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget bidrar med feriearbeten, praktikplatser och visstidsanställningar till Stockholmsjobbare. Krav på anställning av långtidsarbetslösa ställs i entreprenadupphandlingar.

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

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

Bygga Stad

Bolaget har planerat byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns cirka 4 000 byggrätter. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter har varit utmanande ett tag varför produktionsstarterna varit få. I enlighet med bolagets budgetuppdrag och i syfte att sänka produktionskostnaderna och bygga till rimliga hyror har ett strategiarbete genomförts, som handlar om att ta tillvara industriella principer hos externa parter. Flera projekt har identifierats som lämpliga projekt att stärka samarbetet med industriell aktör. 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.

Det ska dock poängteras att det fortfarande generellt är utmanande i att få igång nyproduktionsprojekt. Under 2025 har byggstart skett av nyproducerade lägenheter i Rinkeby. Under 2025 genomfördes också dialog med Exploateringskontoret om att stoppa och pausa några projekt som har svårare genomförbarhet. Syftet är att koncentrera stadens resurser när investeringsutrymmet nu är lägre.

Bostäder för alla

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

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

Under 2025 genomfördes två Bomässor på prov i Husby samt Rågsved. Hyresgäster i närområdet bjöds in för att kunna ställa sina frågor till Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen, Äldreförvaltningen, Micasa och KTH om hur hyresrätten kan passa under alla faser av livet. Bomässan i Husby blev särskilt framgångsrik med över 100 besökare och har gett många insikter till bolagens löpande arbete. Ett annat resultat av bomässorna är planerade informationskampanjer kring myter om att byta lägenhet.

Bostäder för ungdomar, studenter, äldre och trångbodda barnfamiljer

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

Förmedlingen av familjelägenheter fortgår och sedan starten våren 2024 har över 60 familjelägenheter förmedlats genom internkön. Familjelägenheter har fått stor positiv uppmärksamhet som exempel på hur ett bostadsbolag kan bidra till socialt hållbar bostadsförsörjning, bland annat i Länsstyrelsens rapport "Läget i länet 2024". Boendeformen har också fortplantat sig till annan allmännytta.

Hösten 2023 inledde Svenska Bostäder och KTH ett forskningssamarbete för att testa aktiva åtgärder för att underlätta för äldre boendes i stora och otillgängliga lägenheter att flytta till mindre och mer tillgängliga lägenheter. Med syfte att kunna frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. Arbetet med aktiv matchning fortgår men är beroende av att det finns lediga lägenheter som hyresgästerna efterfrågar. Till och med årsskiftet 2025 hade fem matchningar slutförts och de friställda lägenheterna har förmedlats som familjebostäder. Bolaget har löpande kontakt med hyresgästerna och jobbar då med deras förväntningar på framtida bostaden och hur det går i processen. Vi får konstatera att vi behöver vara uthålliga i detta projekt. Bolaget utreder också möjliga testbäddar kopplat till ekonomiska hinder för att genomföra en flytt och att kunna efterfråga en prisrimlig bostad, att t ex kunna erbjuda amoteringsplaner vid dubbel hyra.

En sammanhållen stad och fokus Järva

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





Utifrån storleken på beståndet och beståndets storlek i förhållande till systerbolagens bestånd i respektive område tar bolaget lite olika roll i de olika fokusområdena. I samtliga fokusområden sker arbetet tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. I fastighetsägarföreningarna i Järva, Rågsved och Skärholmen är Svenska Bostäder en aktiv part. Bolaget har ordförandeposten i föreningen i Järva och sitter i styrelsen i de andra två. Under 2025 har särskilt arbete skett för att få igång en mer aktiv fastighetsägarsamverkan i Vårberg. Det finns även en fastighetsägarförening i Hässelby Vällingby, där bolaget sitter i styrelsen och tar stort ansvar, även om detta inte är ett av staden utpekat fokusområde. I fastighetsägarföreningarna bedrivs utvecklingsarbete tillsammans med alla de större fastighetsägarna i respektive område i nära dialog med polisen och stadsdelen.

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





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

Bolaget tar långsiktigt ansvar för beståndet och vid behov renoveras beståndet med varsamhet om såväl klimat som ekonomi, samtidigt som bolaget ger hyresgästerna större möjlighet att påverka upprustningsnivån och undvika långa evakueringsperioder. Under 2025 har stambytesrenoveringar fortsatt med goda resultat i Järva för att minska risken för vattenskador. Ett antal stambyten är nu genomförda, ytterligare är under genomförande och planering pågår för kommande etapper. För att involvera Järvaborna på bästa sätt förs dialog löpande med såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen både i formella samrådsprocesser och genom bolagets arbetssätt Hemokrati där hyresgästerna ges möjlighet till inflytande i frågor som påverkar dem.

Bolaget har en projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av staden som arbetas med för att kunna byggstarta projekt så snart det går att genomföra trygga investeringar med låg ekonomisk risk. Under 2025 har byggstart skett av nyproducerade lägenheter i Rinkeby.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	 Fortsätta	I nyproduktionsprojekt prövas lämpligheten som studentbostäder. Studiemeritprövning bedöms ingå i ett löpande operativt arbete.
 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	 Fortsätta	Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka de områden som stadens identifierat som Fokusområden. Bedöms därför ingå i ett löpande operativt arbete tillsammans med övriga aktörer i staden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt		
 Fortsätta utveckla och implementera koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med överkomliga hyror som riktar sig till unga och studenter	 Fortsätta	Riktlinjer för nyproduktion implementeras successivt och i detaljplanearbetet inarbetas mått som möjliggör framtida modulbyggnation.
 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	 Fortsätta	Bolaget har infört ett godkännandevillkor runt minsta antal hemmavarande barn, för att få hyra de stora lägenheter som omsätts. Så att dessa går till barnfamiljer. I pågående ombyggnadsportfölj är möjligheterna begränsade att göra större ändringar i befintliga byggnader. Under 2025 gjordes en mindre studie som praktikantarbete. I nyproduktionsprojekten har fler större lägenheter lyfts fram som en prioritering.
 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	 Fortsätta	Riktlinjer för nyproduktion implementeras successivt och i detaljplanearbetet inarbetas mått som möjliggör framtida modulbyggnation.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen	 Fortsätta	Bedöms som ett löpande operativt arbete då ett nära samarbete med Exploateringskontor och Stadsbyggnadskontor finns på plats.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030	 Fortsätta	Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadhus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa	 Fortsätta	Projektmöjligheter har delats mellan bolagen. Inget projekt under 2025 har fallit ut som ett möjligt byte.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Fortsätta	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 lägre ekonomisk risk. Dialog har

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		hållits med Exploateringskontoret om att pausa några projekt som har svårare genomförbarhet. Syftet är att koncentrera stadens resurser när investeringsutrymmet nu är lägre.
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett operativt löpande arbete. Stort arbete är fokuserat på markackvisition och möten om detta sker återkommande med Exploaterings- och Stadsbyggnadskontoret.
 Verka för att nyproduktion av bostäder sker med hög kostnadseffektivitet och med hyresnivåer som är rimliga för hushåll med vanliga inkomster	 Fortsätta	Bolaget har genomfört marknadsdialoger för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Byggstarten 2025 har varit en del i den dialogen. Insikt finns att aktiv dialog behövs för att möjliggöra förutsättningar för industriella koncept och möta gestaltningskrav i planarbetet.



3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Bolaget ingår i stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Under 2025 har arbetet i sektorn fortgått med att ta fram en beredskapsplan.

Ett omfattande arbete har gjorts kring översyn av samtliga skyddsrum. Detta inkluderar genomgång av användning, tillgänglighet och förutsättningar för iordningsställande samt genomförande av kontrollbesiktningar i syfte att säkerställa att skyddsrummen kan ställas om och tas i bruk inom föreskriven tid vid höjd beredskap. Arbetet med att beställa och komplettera material har inletts där flera förråd redan är klara, men där arbetet kommer att fortsätta under 2026 och 2027.

Arbetet med att undersöka behov av personalresurser för öppning och iordningställande av skyddsrum har pågått under 2025. Parallellt pågår ett arbete med att identifiera och analysera det faktiska resursbehovet kopplat till skyddsrum vid höjd beredskap.

Samtidigt pågår en dialog inom sektorsgruppen och mellan fastighetsbolagen för att harmonisera arbetssätt kring inventering, rondering och säkerhet i förråden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap samt bidra till återkommande kommunikationsinsatser om egenberedskap till stadens invånare	 Fortsätta	Under 2025 har arbetet i sektorn fortgått med att ta fram en beredskapsplan.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolagets trygghetsarbete är brett och består av många olika delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i bolagets bostadsområden. Arbetet har fokus på stadens fokusområden i Järva, Skärholmen, Rågsved, Bagarmossen och Farsta och särskilt utsatta fastigheter i





övriga delar av beståndet. Under 2025 har dialoger förts mellan stadsledningskontoret och bolaget kring Vårbergs utveckling. För att stärka samarbetet kring Vårberg har bolaget deltagit i workshops tillsammans med andra fastighetsägare i området och genomfört aktiviteter i anslutning till Vårbergs centrum tillsammans med andra aktörer i området.









Bolaget mäter löpande hur hyresgästerna upplever tryggheten både i sin lägenhet och i bostadsområdet. Mätningarna har från och med 2025 genomförts månadsvis och det ger bolaget en proaktivitet och bra utgångspunkt för var insatser behövs och vilka insatser som ger bäst effekt på den upplevda tryggheten. Bolagets trygghetsindex har utvecklats positivt under året från redan höga nivåer. Utvecklingen går åt rätt håll både på övergripande nivå och för flera av fokusområdena i Järva och Söderort.

Samarbetsparter i trygghetsarbetet är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningarna där bolaget är medlem - Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen - är ett av de viktigaste verktygen i arbetet. Exempel på löpande trygghetsarbete som fortsatt under 2025 är att säkerställa att det är rent, snyggt och tryggt i våra fastigheter och områden, delta i brottsförebyggande råd och andra samverkansgrupper, löpande förstärka skalskyddet, säkerställa att de som bor i våra lägenheter är de 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 har sedan 2022 arbetat med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Arbetet har successivt utökats till att omfatta även fastigheter i Västerort (i samarbete med Hässelby-Vällingby Fastighetsägarförening) och fastigheter i Järva (i samarbete med Fastighetsägare i Järva).

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet, ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att delta i arbetet med samordnad tillsyn som leds av kommunstyrelsen.	 Fortsätta	Bolaget deltar i stadens utvecklingsarbete. Bolaget har också strukturerat på plats genom samarbetet med Rättvist Byggnad. Fortsatt utveckling utreds för ramupphandlade mindre projekt i förvaltningsverksamheten, fortsatt utvecklad kultur om åtgärder när incidenter upptäcks samt att bolaget planerar för en mer systematisk utvärdering årligen.
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB, i samverkan med Trafiknämnden fortsätta arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan	 Fortsätta	Under 2025 har möten genomförts med Trafiknämnden i syfte att vidareutveckla det lokala trygghets- och utvecklingsarbetet i Gamla stan. Under början av 2026 planeras för att konkretisera prioriterade åtgärder. Stadsholmen har därutöver 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader	 Fortsätta	<p>Bolaget arbetar löpande med att förebygga bränder och vattenskador. Bland annat genom att sprida information om brandskydd till hyresgäster både teoretiskt och praktiskt. Informationsträffar genomförs i samarbete med Storstockholms Brandförsvär. Erfarenhetsutbyte har genomförts mellan S:t Eriks Försäkring, forskare från KTH, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa i syfte att utveckla gemensamt arbetssätt för brandförebyggande åtgärder. Bland annat har slutsatser dragits att antalet bränder har minskat sedan bostadsbolagen börjat dela ut brandfilter vid inflytt.</p>
 Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott	 Fortsätta	<p>Bolaget har upprättat ett samarbete med stadens grupp "samordnad tillsyn" i syfte att motverka otillbörlig påverkan.</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	 Fortsätta	<p>Bolaget genomför löpande träffar, utifrån boinflytandeavtalet med hyresgästföreningen, runt om i beståndet. Bolaget arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkan och grannföreningar. Exempel på insatser som genomförs går att hitta på bolagets hemsida under Hemokrati. 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.</p>
 Verka för att fler naturliga mötesplatser, även utomhus, skapas i samband med nybyggnation	 Fortsätta	<p>En del i ett löpande operativt arbete. Det planeras för mötesplatser/sociala ytor såsom lektyr, sittplatser, odlingsytor mm på gårdarna i samband med beräkningar av grönytefaktor.</p>