

Utfallsrapport Verksamhetsberättelse 2025

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattande kommentar | 3 |
| Analys av ekonomisk utveckling | 3 |
| Resultatsammanställning, investeringar & övrigt | 3 |
| Analys | 5 |
| Bedömning av bolagets interna kontroll..... | 6 |
| 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden | 6 |
| 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid..... | 6 |
| 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan..... | 8 |
| 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst | 8 |
| 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet..... | 9 |
| 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 | 14 |
| 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar | 23 |
| 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar | 26 |
| 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer..... | 32 |
| 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla | 33 |
| 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd | 33 |
| 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb..... | 39 |
| 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med..... | 41 |
| 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb..... | 50 |
| 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden..... | 52 |
| 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser | 55 |
| 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt | 62 |

Sammanfattande kommentar

Bolagets långsiktiga finansiella hållbarhet är beroende av en effektiv fastighetsförvaltning, strategisk fastighetsutveckling och av intäkter från hyror som går i linje med den generella kostnadsutvecklingen. Genom att samordna dessa faktorer och fokusera på hanteringen av inköp, energisparande investeringar och annan effektivisering har bolaget strävat efter att skapa en verksamhet som möter stockholmarnas behov och är långsiktigt ekonomiskt hållbar.

Bygg- och fastighetsmarknaden har fortsatt haft utmanande år och det har påverkat bolagets nyproduktion. Bolaget, liksom marknaden i övrigt, har inte klarat att starta nya projekt under året i önskad utsträckning, men har fortsatt planera om projekt och ta kliv in i ett mer industriellt byggande för att möjliggöra nystartade projekt under återstående tid av mandatperioden.

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.

Bolagets arbete med kunddialog, trygghet, nyproduktion, och klimatarbete, med mera, kommer bidra till samtliga våra områden, men särskilda insatser har riktats till Järvaområdet. Genom samarbete med stadens alla olika verksamheter är det en gemensam kraftsamling för utvecklingen av Järva.

Sedan år 2023 har bolaget haft en långsiktig klimatstrategi och med utgångspunkt från den samt genomförd klimatkartläggning har bolaget fortsatt sitt arbete för att minska klimatutsläppen (50 % till 2030) och på sikt uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan. Under året har bolagets "vägledning för climateffektivt byggande" nyttjats i pågående ny- och ombyggnadsprojekt och projektspecifika klimatmål inarbetats i de investeringsbeslut för nybyggnadsprojekt som fattats av styrelsen.

I befintligt bestånd har det noterats en normal omflyttning och det krävs fortsatt långa kötider för att få en lägenhet hos Svenska Bostäder. Under året har bolaget framgångsrikt använt ett särskilt godkännandevillkor runt hemmavarande barn, för att rikta stora lägenheter till de som mest behöver dessa. Flera insatser har gjorts under året för att informera om möjligheterna att förändra sin bostadssituation, för att få igång en rörlighet inom beståndet till nytta för hela staden och samhället.

Bolaget har fortsatt ge hyresgäster möjlighet att komma till tals och påverka sitt boende under konceptet Hemokrati (Hem+Demokrati). Hemokratidagar har genomförts i flera omgångar, där medarbetare träffat hyresgäster i olika former. Under året har tidigare gårdsföreningar bytt namn till grannföreningar för att vidga perspektiven kring vad hyresgästmedlen kan användas till.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

| Nyckeltal | Utfall | Budget VB | Prognos |
|----------------------------------|------------|------------|------------|
| Omsättning | 3 930 431 | 3 971 390 | 3 911 121 |
| Rörelsekostnader | -1 947 528 | -2 018 139 | -1 960 981 |
| Avskrivningar | -1 020 587 | -1 027 943 | -1 018 781 |
| Nedskrivningar och Utrangeringar | | -40 001 | -40 001 |
| Personalkostnader | -368 144 | -403 985 | -384 170 |
| Övriga kostnader | -110 | 5 397 | -317 |

| Nyckeltal | Utfall | Budget VB | Prognos |
|----------------------------|----------|-----------|----------|
| Finansnetto | -330 903 | -397 000 | -326 201 |
| Resultat efter finansnetto | 263 159 | 89 719 | 180 670 |

God lönsamhet är en förutsättning för att höja kvaliteten i förvaltningen, bevara befintliga fastigheter och möjliggöra stadsutveckling genom ny- och ombyggnationer. Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har stabiliserats under årets senare del, efter att vid budgettillfället präglats av betydande osäkerhet. Under året har positiva förändringar skett avseende bland annat BNP-utveckling, räntenivåer och inflation. Sammantaget har utvecklingen varit mer positiv än vad som låg till grund för budgetantagandena. Den gradvisa förbättringen av de makroekonomiska förutsättningarna under året har bidragit till ett högre utfall än budgeterat, och flera av de risker som identifierades i samband med budgetarbetet inför 2025 har därmed inte realiserats.

Utfallet för helåret 2025 visar ett resultat efter finansnetto på 263 mnkr, vilket är högre än det budgeterade resultatet på 90 mnkr.

Intäkter

Totala intäkterna uppgår till cirka 3 930 mnkr, vilket är lägre än budget. Avvikelsen förklaras dels av uteblivet förvärv, cirka 13 mnkr. Därtill bidrar lägre lokalhyresintäkter, omkring 12 mnkr, till följd av en svagare indexhöjning, minskade omsättningshyror och ökade vakanser. Antalet uppsagda lokaler har ökat och marknaden präglas fortsatt av ett stort utbud i kombination med låg efterfrågan, vilket inneburit ökad vakans under året. Intäktsreduktionerna kopplade till bostads- och lokalombyggnader ökar med omkring 11 mnkr, bland annat på grund av stambyten, förlängda renoveringstider och förseningar i större projekt. Bilplatsintäkterna däremot överträffade budget med cirka 10 mnkr primärt som en effekt av nytecknade avtal. Även övriga förvaltningsintäkter ökar med cirka 24 mnkr jämfört med budget, främst genom ett bidrag om 10 mnkr från Naturvårdsverket via Stockholm Vatten och Avfall för insamling av förpackningar samt ökade försäkringsersättningar. Det bör noteras att en förändring i redovisningsprinciper innebär att bidragen tidigare avräknades mot kostnader men nu redovisas här som intäkter, vilket påverkar jämförbarheten med budget. Jämförbarheten påverkas även av justeringar kopplade till elimineringar.

Driftkostnader

De totala driftkostnaderna är 40 mnkr lägre än budget.

Den främsta förklaringen är att kostnaderna för fastighetsskötsel understiger budget med 23 mnkr, huvudsakligen till följd av väsentligt lägre utgifter för takskottning, snöröjning, trädgårdsskötsel och serviceavtal. Däremot översteg kostnaderna för städning och jourutryckningar det budgeterade utfallet något.

Reparationskostnaderna översteg budget med 20 mnkr. Utfallet för planerat underhåll blev i linje med budget, medan kostnad för brand och vattenskador översteg budget med 33 mnkr. Detta motverkades visserligen delvis av lägre förgäveskostnader.

De taxebundna kostnaderna ligger i linje med budget. Lägre el- och värmekostnader har delvis motverkats av ökade kostnader för sophantering. De lägre värmekostnaderna, förklaras av minskad fjärrvärmeanvändning, främst till följd av ett ovanligt varmt år samt genomförda energieffektiviseringsprojekt. Värmekostnaderna utgör cirka 15 procent av de totala driftkostnaderna. Noteras bör att den ovan nämnda förändringen i redovisningsprinciper påverkar jämförbarheten.

Bolagets administrativa kostnader understiger budget med cirka 32 mnkr, varav sänkta pensionskostnader står för omkring 12 mnkr och lägre lönekostnader som följd av bland annat vakanser uppgår till ca 20 mnkr.

Kostnader för fastighetsskatt och markavgifter uppgick till 272 mnkr vilket var strax under budget.

Därmed uppgår driftnettot till 1 577 mnkr, vilket är 52 mnkr över budget.

Av- och nedskrivningar

Fastighetsavskrivningarna uppgår till 982 mnkr och bidrog till en positiv avvikelse på 22 mnkr, främst som en konsekvens av att tillgångar tagits i bruk senare än vad som antogs i budget samt att vissa ombyggnadsprojekt har förskjutits och inte kommer slutföras förrän 2026. En extern värdering av fastighetsbeståndet genomfördes vid årets slut för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. Årets värdering uppvisar inget behov av nedskrivningar, vilket medför en positiv avvikelse mot budget på 40 mnkr.

Finansnetto

För helåret uppgår finansnettot till -331 mnkr, vilket är bättre än budgeterade -397 mnkr.

Försäljningen av tre lägenheter i BRF Gurkan, med ett resultat på 11 mnkr, redovisas i utfallet som finansiella poster medan motsvarande intäkt i budget redovisades som jämförelsestörande poster. Bolagets skuld uppgår till cirka 12,3 miljarder kronor. Den minskade investeringsvolymen under årets inledning och ett uteblivet förvärv har lett till en lägre skuldsättning. Tillsammans med en lägre ränterisk än befarat vid budgettillfället har detta bidragit till ett förbättrat finansnetto.

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgår till cirka 263 mnkr, vilket överstiger det budgeterade resultatet om 90 mnkr.

Investeringar

| Nyckeltal | Utfall | Budget VB | Prognos |
|---------------------------------------|---------|-----------|---------|
| Nyproduktion | 131 635 | 638 390 | 158 406 |
| Strategiska investeringar (Ombyggnad) | 65 061 | 38 765 | 36 347 |
| Ersättningsinvesteringar | 592 022 | 852 845 | 729 693 |
| Summa investeringar | 788 718 | 1 530 000 | 924 446 |

Den totala investeringsvolymen för året uppgår till 785 mnkr. Det innebär att årets investeringar hamnar under den av kommunfullmäktige beslutade investeringsramen på 1 530 mnkr.

Investeringar i nyproduktionsprojekt uppgår till 131 mnkr. Det lägre utfallet förklaras av det uteblivna förvärvet av Kv Viggsholmen, den rådande marknadssituationen samt tidsförskjutningar som följd av både externa och interna processer.

Under 2025 har inga inflyttningar i färdigställda lägenheter skett. Däremot har byggstart skett i Kv Kvarndammen 6 & 7 i Rinkeby, omfattande 92 lägenheter.

För investeringar i det befintliga beståndet prioriteras underhåll för att säkerställa en långsiktigt ekonomisk stabilitet, uppfylla ägardirektiv och myndighetskrav, förbättra energieffektivitet, säkerställa att vi uppnår uppsatta klimatmål, samt öka trygghet och kundnöjdhet i våra områden. Investeringsvolymen för underhåll uppgår till 654 mnkr vilket är lägre än tidigare budgeterad volym om 891 mnkr.

Övrigt

| Nyckeltal | Utfall |
|------------------|------------|
| Antal anställda | 403 |
| Balansomslutning | 28 398 212 |

Analys

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2025 varit tillräcklig, men att det finns områden där bolaget kan stärka sina rutiner ytterligare. Flertalet kontrollaktiviteter noterar inga eller mindre avvikelser. Revisionerna från Stadens revisionskontor har dock påvisat några avvikelser.

Svenska Bostäders internkontroll utgår från bolagets ledningssystem och täcker in kraven i ”Regler för ekonomisk förvaltning” och tillämpningsanvisningar som utfärdats av stadsledningskontoret. Utgångspunkten för bolagets internkontrollarbete under 2025 har varit avdelningarnas riskanalyser i verksamhetsplanerna för året. Dokumentation från utförda kontrollaktiviteter finns framtagna. Eventuella korrigerande åtgärder hanteras av respektive processägare och processamordnare.

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 har fortsatt under året. Samarbetet är en del av bolagets förebyggande arbete. Initiativets övergripande mål är att barn, unga och barnfamiljer ska ha lika möjligheter som andra att delta i samhället och påverka sina livsvillkor, fritt från diskriminering och oberoende av socioekonomisk situation. Inom ramen för samarbetet ökar kompetensen hos bolagets medarbetare och under året har Rädda Barnen genomfört tre utbildningar på temat "Lugna, lyssna stärk" för förvaltningens personal.

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

Likaså har bolaget fortsatt sitt bostadssociala arbete i nära samarbete med stadsdelarna och andra relevanta myndigheter och aktörer. Ett systematiskt bostadssocialt arbete bidrar till att medborgare som kan ha svårare att göra sin röst hörd, såsom barn och våldsutsatta, värnas om att de får sina behov belysta. Här har bolaget under året informerat chefer och medarbetare om tecken på våld i nära relation. Barnrättsperspektivet har stärkts genom att en rutin tagits fram som bland annat innefattar fördjupad samverkan och ytterligare åtgärder i syfte att minska barns risk för bostadslöshet (ex. längre avbetalningsplaner och möjlighet till lägenhetsbyte). Medarbetare har deltagit i utbildning och seminarier under året för att stärka kompetensen kring vräkningsförebyggande arbete. Bolaget har rutiner för hur vi arbetar med orosanmälningar för att uppmärksamma stadsdelarna på barn som riskerar att fara illa och har under året jobbat ännu mer intensivt i samarbete med stadsdelarna kring de barnfamiljer som har utmaningar med att betala hyran. Bolaget deltar månadsvis i samverkansmöten med Socialtjänsten och genomför gemensamma hembesök hos hyresgäster som riskerar uppsägning.

Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter, likaså det vräkningsförebyggande arbetet samt arbetet för att aktivt minska störningar i bostadsområdena.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|--|------------------|--------|-----------|
|  Fortsätta arbetet mot oriktiga |  Antal friställda lägenheter på grund | 228 | 200 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|---|
| hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs. | av oriktiga hyresförhållanden Analys Bolaget noterar en fortsatt positiv effekt av det bostadsociala arbetet. | | | |
|  Fortsätta utveckla sitt bostadsociala 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. | | | | <p>✔ Bolaget kommer att utveckla sitt bostadsociala arbete genom att fortsätta arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året bedrivit ett strukturerat vräkningsförebyggande arbete genom månatliga samverkansmöten med socialtjänsten, gemensamma hembesök samt nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna. Barnrättsperspektivet har stärkts genom ny rutin särskild riktad mot barnfamiljer som bland annat innefattar fördjupad samverkan och ytterligare åtgärder för bolaget att vidta, i syfte att minska barns risk för bostadslöshet (ex. längre avbetalningsplaner och möjlighet till lägenhetsbyte). Arbetet mot våld i hemmet har stärkts genom utbildningsinsatser.</p> |

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



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




Bolaget har ett nära samarbete med staden och Bostadsförmedlingen för att bidra till bostadsförsörjningen. Genom Försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först bidrar bolaget med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden. Bolaget förtydligade och förenklade under 2024 interna arbetssätt och rutiner i syfte att säkerställa att bolaget både kan leverera och förvalta dessa kategoribostäder över tid. Under 2025 medverkar bolaget i en arbetsgrupp tillsammans med Socialnämnden för att bidra till stadens gemensamma arbete.

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

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

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

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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|--|------------------|--------|-----------|
|  Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. |  Antal levererade Bostad-Först lägenheter Analys Under perioden har ett större antal lägenheter erbjudits, men efterfrågan från Bostad Först har inneburit att endast 24 lägenheter har avropats och därmed levererats. Svenska Bostäder har haft kontinuerlig kontakt med Bostadsförmedlingen för att vara följsamma i syfte att kunna leverera enligt målet. | 24 st | 27 st | |
| |  Antal levererade försöks- och träningslägenheter Analys Totalt under året har 123 lägenheter förmedlats. Efterfrågan från Stadsdelsförvaltningarna | 123 st | 217 st | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|-----------|
| | uppfattas som lägre än målvärdet. De lägenheter som bolaget skickar till Bostadsförmedlingen matchar inte. Stadsdelningsförvaltningarnas 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 stadens handlingsplan för åldersvänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen.

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

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

Säkerställa rättigheter för personer med funktionsnedsättning

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

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

inventeras för att identifiera vilka åtgärder som krävs för att kunna tillgänglighetsmärka alla lägenheter i fastigheten.



Under 2024 utfördes besiktning (så kallad T-märkningsbesiktning) på fastigheter byggda under tjugouårsperioden 1997 – 2017 i innerstaden. Under året har fastigheter med sammanlagt 4 000 lgh inventerats i Söderort enligt samma rutin som för Innerstaden. Fortsatt plan för 2026 är att resterande bestånd, uppfört samma tjugouårsperiod, ska besiktigas. Resultatet av inventeringarna används för att upprätta en plan för att systematiskt åtgärda enkelt avhjälpta hinder vilket skulle öka antalet fullt tillgänglighetsanpassade avsevärt. Genomför vi dessa åtgärder enligt plan har vi lyckats tillgänglighetsinventera hela vårt bestånd enligt gällande regler. Observera att indikatorn i nedanstående tabell enligt definition inte medger att kategorin "ej tillgänglig lägenhet" inkluderas, vilket gör att indikatorns målvärde är lågt och att 100 procent inte kommer kunna uppnås.





Centrumutveckling


Bolaget förvaltar och utvecklar löpande centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp samt del av Vällingby Centrum. I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett centrum som till exempel i Vällingby, Tensta, Rinkeby, Skärholmen och Vårberg arbetar bolaget i nära samarbete med fastighetsägaren för en trygg centrummiljö. Bolaget deltar i samtliga platssamverkansaktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar. Samarbetet med de som bedriver verksamhet i bolagets centrumanläggningar är avgörande för att bidra till ett tryggt och levande gaturum.

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

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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
|  Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen. | | | |  Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring de centrumanläggningar där vi har ett större bostadsbestånd, eller äger centrum, tillsammans med företagarföreningar och aktörer som verkar i centrum. Utöver detta deltar vi aktivt i stadsdelarnas arbete med platssamverkan. Analys Under året har bolaget regelbundet deltagit i platssamverkansmöten med inriktning på att identifiera otrygga platser, med målet att stärka samarbetet mellan föreningar, fastighetsägare och polis för att främja tryggheten i området. Kontinuerlig dialog förs med lokalhyresgäster, företagarförening och |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | <p>Medborgarkontoret i syfte att utveckla Husby centrum. Bolaget har återkommande deltagit i "Fokusmöte Vällingby centrum" tillsammans med aktörer som polis, skola och stadsdel samt på Vällingbydagarna och Matfestivalen i Vällingby Centrum. Bolaget har också genomfört Dagen i Björkhagen, Dagen i Dalen, Kärrtorpsfestivalen samt höstmarknaden i Kärrtorp centrum. Därutöver har regelbundna mallwalks i centrumområdena genomförts.</p> |
|  Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi. | | | | <p> Bolaget fortsätter utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året fortsatt att utveckla arbetet. Ateljéföreningen Studio ABC - i samarbete med staden pågår nu ett arbete för att identifiera lämpliga lokaler i hela beståndet, Kulturskolan/Stadsteatern har tecknat korttidsavtal samt tillfälligt hyresavtal för t ex en vårsalong, löpande dialog med Stadens kulturella verksamheter utifrån "Ateljéstrategin" för att hitta lämpliga lokaler i hela beståndet samt möjliggöra etableringar i vakanta lokaler, Stadsteatern har idag ett tillfälligt avtal i Husby Centrum där de bland annat har öppet för civilsamhället för till exempel vernissage/konstutställningar. De har erbjudits att förhyra tillkommande yta långsiktigt, dialoger med flera intressenter i Västerort för att hitta passande lokaler.</p> |
|  Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är | | | | <p> Rörlighet i det egna beståndet handlar om att arbeta med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|---|
| anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer. | | | | inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre. Analys Villkoren för familjelägenheter har uppdaterats under hösten, efter utvärdering av över 60 förmedlade familjelägenheter. Dialog fortgår med systerbolag och Bostadsförmedling gällande familjelägenheter som en avtalad boendetyp i löpande förmedling. Strukturen i arbetet för att säkerställa matchningar inom forskningsprojektet har vidareutvecklats och fem matchningar har gått i mål under året. Utöver det har flera visningar hållits och en utvärdering pågår inom forskningsprojektet. |
| |  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling. Analys Årsmålet uppfylls. Under året har 834 lägenheter skickats till Bostadsförmedlingen med tillgänglighetsmärkning av totalt 3016 lägenheter som har förmedlats. Det motsvarar ca 28 %. | 28 % | 12 % | |

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



Bolaget har under året haft 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 har också varit nära samarbete mellan Kulturhuset Stadsteatern i Vällingby och i Husby vilket har skapat mervärde och synergier mellan områdena. Under året har Husby konstsalong genomförts, som en del i detta har bolaget upplåtit fasader i centrum för fotobaserad konst.

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

Bolaget samarbetar med ett flertal föreningar för att erbjuda en meningsfull fritid med särskilt fokus på barn och unga. Exempel på samarbeten med idrottsföreningar är Löparakademin i Husby, Tensta, Rinkeby och Hässelby samt Katarina cup som under våren erbjudit bordtennislektioner, turnering samt musikworkshops i Bredäng. Ett exempel på samarbete som även vänder sig till vuxna är Cykelfrämjandet där bolaget möjliggör för sina hyresgäster att gå en cykelkurs utan kostnad. Sommaraktiviteter och övriga samarbeten utvärderas årligen bl.a. med avseende på hur stor andel flickor och pojkar som deltar i aktiviteterna, ambitionen är att nå båda i lika stor utsträckning.

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

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

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

Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder bidrar till inriktningsmålet.

Med utgångspunkt i genomförd klimatkartläggning och beslutad klimatstrategi har bolaget fortsatt sitt arbete för att kraftigt minska de konsumtionsbaserade utsläppen (50 % till 2030) och uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan. Under året har bolaget bl.a. fortsatt:

- 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 och vidareutveckla bolagets framtagna "vägledning för klimateffektivt byggande" för att minska utsläpp från underhålls- och ombyggnadsprojekt
- tillämpa och styra mot projektspecifika målvärden för maximala klimatutsläpp i kg 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
- energieffektiviseringsarbetet

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

Svenska Bostäder arbetar utifrån en intern miljö- och klimathandlingsplan som tagits fram för att svara upp mot stadens styrande dokument inom miljö- och klimatområdet. Den bolagsspecifika klimatstrategin som togs fram under 2024 implementeras löpande i verksamheten. Utvecklingsarbetet för att säkerställa att ekonomisk budget och klimatbudget hänger ihop och styr mot bolagets klimatmål har fortsatt under 2025.

Årets mål är 75 000 ton CO₂e och utfall förväntas landa i nivå med målet. Uppföljningen av utfall följer separat anvisning från moderbolaget och kommer att redovisas lite senare enligt den tidplanen, varför det exakta utfallet inte finns tillhanda ännu.

Arbetet för att klimatbudgeten på sikt ska ligga i fas med arbetet med den ekonomiska budgeten och underhållsplaneringen har fortsatt under året. Bolagets arbete för att skapa en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en kostnadseffektiv utsläppsreducering i byggprojekten har fortsatt men det kvarstår flera knäckfrågor. Ett samarbete om att utveckla investeringskalkyler som tar hänsyn till klimatutsläpp har inletts med de allmännyttiga bolagen MKB i Malmö och Framtidenkoncernens bolag i Göteborg. Arbetet fortsätter under 2026.

Bolagets vägledning för climateffektivt byggande tillämpas i byggprojekten och en uppdaterad version har tagits fram under året.



Arbetet med att ställa krav vid upphandling samt följa upp kraven med syfte att bidra till målen i stadens miljöprogram har fortsatt. Arbetet med att inkludera hållbarhet i kategoristrategierna har fortsatt och under året färdigställdes den första strategin i kategorin fastighetsunderhåll.


Bolaget har fortsatt sitt arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val, bl.a. genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering och genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Inom ramen för hemokratiarbetet har bolaget fortsatt att utveckla koncept för att involvera och inkludera hyresgästerna i bolagets och stadens hållbarhetsarbete. Flera koncept har utvecklats, bl.a. en skräpplockardag och tipspromenad med miljötema för barn. I ett garage mitt emot en miljöstuga på Strandliden har en lokal hyresgästförening med bolagets hjälp öppnat återbruket ”Ge och Ta”.





Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Under året har projekt färdigställts i nio fastigheter. De genomförda projekten ger önskat resultat och energianvändningen har minskat kraftigt under året. Ett innovativt projekt som färdigställdes under hösten är fastigheten Fondbersån 1 där återvinning installerats på såväl frånluften som avloppsvattnet. Energianvändningen beräknas minska med ca 50% i den aktuella fastigheten. Energieffektiviseringsåtgärder har även genomförts i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid renovering av fönster. Ett nytt ramavtal för värmeinjusteringsprojekt har tecknats, vilket förbättrar bolagets möjligheter att genomföra injusteringsprojekt och minska energianvändningen ytterligare. Bolaget har tecknat avtal kring ett nytt överordnat system för styr och övervakning. Det nya systemet kommer att ge ökade möjligheter att arbeta effektivare med drift- och energioptimering. Efter ett lyckat pilotprojekt avseende smart värmestyrning så har förberedelser för att upphandla temperaturgivare och smart styrning i hela fastighetsbeståndet påbörjats. Arbetet med att handla upp och implementera kommer att pågå de närmaste åren, de givare som finns sedan tidigare i beståndet kommer att behållas i så stor utsträckning som möjligt. Genomförda åtgärder har resulterat i att bolagets energianvändning har minskat med 2,9% under året.




Utbyggnaden av solenergiproduktion fortsätter i enlighet med framtagna plan. Under året tecknades ett ramavtal för en solcellskonsult och ett arbete med att inventera möjliga tak i befintligt bestånd för fortsatt utbyggnad har påbörjats. För perioden 2024-2027 är ambitionen att installera 900 kWp. Årsvisa planer tas fram för arbetet, vilka baseras på bolagets underhållsplan och de fastigheter där investeringen ger bäst lönsamhet prioriteras. Bolagets solceller hade vid årets början en installerad effekt på 1 840 kWp och vid årets slut hade detta ökat till 2 020 kWp, vilket motsvarar ca 11 000 kvadratmeter solceller.





Underhållsarbetet bedrivs löpande utifrån bolagets policy för varsam renovering, där hänsyn tas till flera perspektiv såsom hyresgästinflytande, kvarboende, minskade klimatutsläpp samt särskild omsorg om kulturhistoriska värden. 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 | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
|  Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar. | | | | <p>✅ Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna plan för utbyggnad av solenergi.</p> <p>Analys</p> <p>I nyproduktion installeras solceller.</p> <p>I det befintliga beståndet sker succesiv utbyggnad utifrån målet att år 2040 ha 10% egenproducerad förnybar el. Målet beräknas vara möjligt att uppnå om det installeras ca 220 kWp per år. För perioden 2024-2027 är ambitionen att installera 900kWp.</p> |
|  Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030. | | | | <p>✅ Implementera och tillämpa vägledning för klimateffektivt byggande och fortsätta utveckla arbetssätten för att minska utsläpp från byggprojekten.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med klimateffektivt byggande bedöms utvecklas väl i bolaget.</p> <p>I den tidiga projektutvecklingen arbetar bolaget för att i möjligaste mån få marginal i detaljplaner så att olika alternativa stomsystem ska kunna användas. Då trästommar kräver högre höjd och bredd är det ibland svårt att få igenom det i detaljplaner med hänvisning till byggnadsordningen.</p> <p>I projekt med färdig detaljplan genomförs analys av påverkan. Omtag behövs av flertalet projekt som är igång för att se över utsläpp av CO2. Fotogenköket 2 (Primus) är ett fint exempel på omtag som genomförts. I flera projekt planeras för samverkan med entreprenör för att möjliggöra genomförande med lägre</p> |





| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | klimatpåverkan. |
| | | | | <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>Ett samarbete om att utveckla investeringskalkyler som tar hänsyn till klimatutsläpp har inletts med annan allmännytta i storstäderna - MKB i Malmö och Framtidenkoncernen i Göteborg. Arbetet fortsätter under 2026.</p> |
|  Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning. | | | | <p>✓ Genomföra uppdaterat koncept för inre underhåll. Det handlar om att uppdatera tillvalsprodukter, möjliggöra tidigareläggning av inre underhåll, synliggörande samt säkerställa att vårt erbjudande både är attraktivt och affärsmässigt.</p> <p>Analys</p> <p>Under året har bolaget haft särskilt fokus på att utveckla hyresgästernas inflytande över lägenheten (Hemokrati) och att säkerställa affärsmässighet och hållbarhetsperspektiv i vårt erbjudande. Nytt koncept för tidigareläggning av inre underhåll har öppnats upp för hyresgästerna. Ny standard för spisar har implementerats, från emalj till keramikhäll. Ny prismodell och förändrade intervaller för målnings- och golvåtgärder har implementerats. Nya tillval har förhandlats med Hyresgästföreningen och lanserats, såsom kolfilterfläkt och garderober med inredning, samt att</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | induktionshåll är under pågående förhandling. Priser för tillval har justerats i samband med den årliga hyreshöjningen och omförhandling utöver den årliga hyreshöjningen av samtliga tillval har påbörjats. Ett lyckat pilotprojekt avseende kökspaket i Järva har övergått till ett permanent erbjudande för hyresgästerna. |
| | | | |  Upprusta beståndet på Järva utifrån varsam renovering i nära dialog med hyresgästerna. Analys Under året har upprustning av bolagets fastighetsbestånd på Järva fortgått i flera fastigheter enligt varsam renovering. I nära dialog med hyresgäster har upprustningen genomförts med kvarboende, samtidigt som stort fokus lagts på hållbarhet. Under året har flera fastigheter rustats upp i Husby och motsvarande insatser har påbörjats i Tensta vilka kommer att pågå under nästa år. Parallellt pågår en förstudie och planering för upprustning av fastigheter i Rinkeby, med planerad projektstart under 2026. Målsättningen är att inom några år ha renoverat den kvarvarande delen av beståndet. |
|  Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden | | | |   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 |


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|--|
| för att öka den lokala elproduktionen. | | | | Plan för solcellsutbyggnad finns framtagna med målet att år 2040 ha 10% egenproducerad förnybar el. Målet beräknas vara möjligt att uppnå om vi installerar ca 220 kWp per år. För perioden 2024-2027 är ambitionen att installera 900kWp. Årsplanen baseras på bolagets underhållsplan och investering i ökad energiprestanda, och de fastigheter där investeringen ger bäst lönsamhet prioriteras. Utfallet för 2025 är 1,5 GWh producerad el från solceller med en installerad effekt på drygt 2 000 kWp vilket motsvarar ca 11 000 kvadratmeter solceller. |
| |  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt. Analys Projekt Kvarndammen har genomfört en klimatberäkning. | 100 % | 100 % | |
| |  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet. Analys Inga nyproduktioner har färdigställts under 2025. | 100 % | 100 % | |
| |  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent. Analys Ett projekt ingår i indikatorn, Oslo 4, och energianvändningen minskar med 35% i det aktuella projektet. | 100 % | 100 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|---------------------------|---|-----------|
| |  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys 25 av 42 upphandlingar (60 %) som genomförts under året har bidragit till cirkularitet. | 60 % | 25 % | |
| |  Elproduktion baserad på solenergi Analys Målet nås inte helt främst pga att några anläggningar blev klara lite senare på året än planerat och de har därför inte hunnit bidra med tillräckligt mycket produktion. | 1 426 MWh | 1 480 MWh | |
| |  Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys Inget nybyggnadsprojekt har avslutats under året. Produktion av Kvarndammen pågår. Första beräkning för Kvarndammen baserad på schabloner har genomförts med resultat 240 kg CO ₂ e/BTA. Mangon och Plankan inkluderades i 2024 års klimatkavslut då de stängdes i böckerna då. Båda dessa bokfördes som 460 kg CO ₂ per m ² /BTA (enligt schablon) då de var äldre projekt som saknade klimatberäkningar enligt nuvarande anvisningar. Notera att dessa projekt följs upp med avseende på avfall och materialavvikelse under 2025 då slutredovisning miljö från projekten inkommit detta år. | 0 | 360 kg CO ₂ e per m ² BTA | |
| |  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per | 110,53 kWh/m ² | 113,05 kWh/m ² | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------------------|------------------------------|-----------|
| | kvadratmeter A-temp (kWh/m ²). Analys Energianvändningen minskar under året och målet nås med marginal. Det är värmeanvändningen som minskar medan elanvändningen har varit i stort sett oförändrad. Minskningen beror främst på de energieffektiviseringsprojekt som genomförts under året. En viss påverkan av det förhållandevis varma vädret kan noteras. | | | |
| |  Köpt energi i stadens organisation. Analys Energianvändningen minskar under året och målet nås med marginal. Det är värmeanvändningen som minskar medan elanvändningen har varit i stort sett oförändrad. Minskningen beror främst på de energieffektiviseringsprojekt som genomförts under året. En viss påverkan av det förhållandevis varma vädret kan noteras. | 293 GWh | 301 GWh | |
| |  Mängd byggavfall vid nyproduktion. Analys Inga nybyggnadsprojekt har avslutats under året. Två slutredovisningar för projekt som avslutades under 2024 har dock inkommit under året. Mangon genererade 39 kg byggavfall/BTA och klarade därmed målet. Plankan genererade 49 kg byggavfall /BTA och klarade därmed inte målet (målet fanns inte med i kravställningen från början). | 44 | 40 kg per m ² BTA | |
| |  Relativ energianvändning Analys Energianvändningen | 110,53 (kWh/enhet) | 113 (kWh/enhet) | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|---|
| | <p>minskar under året och målet nås med marginal. Det är värmeanvändningen som minskar medan elanvändningen har varit i stort sett oförändrad. Minskningen beror främst på de energieffektiviseringsprojekt som genomförts under året. En viss påverkan av det förhållandevis varma vädret kan noteras.</p> | | | |
| | | | | <p>  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ta fram egna underhållspolicyer som syftar till varsam renovering med utgångspunkt i det nya miljöprogrammet och nya klimathandlingsplanen</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har en policy kring varsam renovering, och ser årligen över den så att den överensstämmer med intention/avsikt i miljöprogram och klimathandlingsplan. Samarbete sker mellan bolagen.</p> |
| | | | | <p>  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem verka för utökade möjligheter för sina hyresgäster att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt.</p> <p>Analys</p> <p>Samarbetet med Scale Stockholm fortsätter genom att på lämpligt sätt förmedla kommunikationsmaterial (som tagits fram inom Scale) som stödjer minskad konsumtion till bolagets hyresgäster. Bolaget har flera koncept</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | för återbruk och delning, bl.a. återbrukshyllor i miljöstugor, mindre återbruksplatser i samarbete med lokala hyresgästföreningar, bilpool samt cykelpool. Samarbetet med systerbolagen fortgår för att ytterligare underlätta för hyresgäster att låna, byta, laga och/eller dela på saker istället för att köpa nytt. |
| | | | |   <p>Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget deltar i stadens arbetsgrupp.</p> |
| | | | |   <p>Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk.</p> <p>Analys</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | Bolaget är kallad till arbetsgrupp och har deltagit i arbetet. |
| | | | |  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi. Analys Bolaget deltar i arbetet. |

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.



Bolaget har i samarbete med systerbolagen genomfört en mappning av fastighetsbeståndet mot stadens identifierade värmeöar för att undersöka hur bolagen kan bidra till att öka krontäckningsgraden i dessa områden. Kartläggning har genomförts i GIS och med hjälp av platsbesök för att bedöma praktisk genomförbarhet. 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 under 2026.

Biologisk mångfald

Bolaget har fortsatt och utvecklat 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 året har bolaget mappat sitt bestånd mot stadens stadsdelsvisa åtgärdsförslag (SÅF) för att undersöka om bolaget kan bidra med ytterligare förstärkningsåtgärder för biologisk mångfald i befintliga gårdsmiljöer. Förslag till förstärkningsåtgärder har

tagits fram och arbetet kommer att konkretiseras framöver.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
|  Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd, där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder. | | | |  Fortsätta arbetet med att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i vårt befintliga bestånd. Sammanställa genomförda åtgärder på bolagsnivå. Analys Exempel på genomförda åtgärder: omvandla bruksgräsmatta till högväxande gräs, omvandla gräsytor till äng på lämpliga platser, plantera lökväxter som gynnar tidiga pollinerare, montera fågelholkar och insektshotell, utveckla bi-bäddsyta, lämna död ved i naturmarker, nyplantera träd och växter. Arbetet med att bekämpa invasiva arter pågår i hela beståndet. |
| | | | |  Mappa bolagets bestånd mot SAF (stadsdelsvisa åtgärdsförslag) och ta fram förslag till förstärkningsåtgärder Analys En mappning har genomförts och förslag till förstärkningsåtgärder som kan komplettera dessa har tagits fram. Arbetet vidareutvecklas under 2026. |
| | | | |   AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem kartlägga var de kan plantera fler träd för att öka krontäckningsgraden i de områden som riskerar att drabbas av värmeöffekter och där människor vistas. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>Analys</p> <p>Ett förslag har tagits fram som innebär att bolagen tillsammans ska plantera 150 träd (50 träd per bolag) i ett prioriterat område till 2030. Området har valts med utgångspunkt i var bolagen tillsammans har många fastigheter och där platsbesök visat på genomförbarhet. Förslaget hanteras vidare i bolagen under 2026.</p> |
| | | | | <p>  Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget medverkar i arbetet.</p> |

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

Som en del i att minska utsläppen från transporter i staden genomförs en bred satsning på laddplatser för elbilar. Bolaget tog 2022 beslut om investering i laddinfrastruktur och sedan dess pågår ett arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i inner- och ytterstaden. 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, har avslutats under året och gått in i en förvaltningsfas. Utvärderingen av piloten visar på en ökning av antalet avtal för laddning samtidigt som kundnöjdheten gått upp något. Projektet har också resulterat i lärdomar kring vad det innebär att införa tillståndsparkering i praktiken, såsom anpassningar i system, förvaltning och affärsmodeller.

Bolaget har deltagit i samtliga fyra utredningsuppdrag med koppling till parkeringsfrågor och i förekommande fall laddinfrastruktur, i samarbete med utpekade parter. Tre av dessa framgår av tabell som hör till denna rubriknivå och ett framgår av 3.1.

Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utvärdera och uppdatera befintliga överenskommelser (med parkeringsbolaget) avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar har bostadsbolagen genomfört en översyn av det befintliga ramavtalet med Stockholm Parkering avseende laddinfrastruktur. Genomgången visar att ansvarsfördelningen i stort är tydlig, men att nuvarande modell kan utvecklas för att bättre uppfylla kraven på affärsmässighet. Det fortsatta arbetet bör därför inriktas på att tydliggöra hur delning av laddplatser ska fungera i praktiken i de förhyrda garagen samt på att ta fram nya grundavtal som skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar och marknadsmässig samverkansmodell.

Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utreda och föreslå förändringar runt ägardirektiv gällande utrullning av laddinfrastruktur har bostadsbolagen bedrivit ett utvecklingsprojekt vilket synliggjorde möjligheterna med delning av laddinfrastruktur genom tillståndsparkering som nu öppnats upp för i budget 2026.





Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utreda förutsättningar för att samla driften av tomtmarksparkering under parkeringsbolaget, har bolaget i samverkan med berörda parter utrett förutsättningarna.



Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utreda blockhyresavtal och driftavtal med parkeringsbolaget har bostadsbolagen genomfört en översyn av befintliga blockhyresavtal och driftavtal av parkeringsanläggningar med Stockholm Parkering. Utvärderingen visar att ansvarsfördelningen i huvudsak är tydlig, men att det är svårt att bedöma affärsmässigheten. Det saknas strukturerade och dokumenterade marknadsjämförelser för att säkerställa affärsmässighet, tydliga principer för hyressättning samt dokumentation kring avtalade prismodeller.



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





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



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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|  I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop. | | | |  Vidareutveckla befintliga arbetssätt och säkerställa systemstöd för hantering av avrop. I samband med färdigställande av förberedande arbeten informeras berörda hyresgäster om rätten att avropa laddplats samt tillvägagångssätt. Analys Under året har olika arbetssätt prövats för att säkerställa att laddplatser på ett enkelt, effektivt och hållbart sätt kan erbjudas till hyresgäster. Ett pilotprojekt har genomförts i Västerort där bolaget aktivt kontaktat både lokal hyresgästförening samt ca 60 berörda hyresgäster personligen, i syfte att matcha laddkunder till laddplatser samt friställa plats för framtida uthyrning. En insats i väntan på breddutrollning av tillståndsparkering. Utöver det har hemsida för laddplatserna uppdaterats och medarbetare har utbildats. |
|  I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även har tillgång till laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de | | | |  Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utrollningsplan som säkerställer måluppfyllnad Analys Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar de drifvar såsom kommersiell hyresgäst. Det innebär att bolaget framförallt driver utrollningen i ytterstaden och |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
| brandrisker som kan uppstå minimeras. | | | | <p>Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. Projekt pågår i alla delar av beståndet. Räkna 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 uttullningen i ytterstaden är mer krävande då det är mer utomhusarbete förknippat med uttullningen.</p> |
|  Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras. | | | | <p> Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med uttullningsplan som säkerställer målfyllnad.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar de driver såsom kommersiell hyresgäst. Det innebär att bolaget framförallt driver uttullningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. Projekt pågår i alla delar av beståndet. Räkna 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 uttullningen i ytterstaden är mer krävande då det är mer</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|--|
| | | | | utomhusarbete förknippat med utrullningen. |
| |  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur. Analys Laddinfrastruktur finns på 19,5 procent av parkeringsplatserna (garage och ytparkering). Räknar vi med de projekt som färdigställts under året men att det återstår Ellevioarbete (som dröjer) så blir istället utfallet 26,5 procent av parkeringsplatserna. | 19 % | 20 % | |
| | | | |  Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera och uppdatera befintliga överenskommelser avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar. Utvärdering och uppdatering ska ske med utgångspunkt i aktuella ägardirektiv kring utbyggnad av laddinfrastruktur och för att säkerställa affärsmässiga principer för bolagen. Analys Bostadsbolagen har genomfört en översyn av det befintliga ramavtalet med Stockholm Parkering avseende laddinfrastruktur. Genomgången visar att ansvarsfördelningen i stort är tydlig, men att den nuvarande modellen bör utvecklas ytterligare för att bättre uppfylla kraven på affärsmässighet för |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | bostadsbolagen. |
| | | | |   Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med kommunstyrelsen, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utvärdera, och i förekommande fall föreslå förändringar i, bolagens ägardirektiv gällande arbetet med laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet givet bolagens planerade investeringsvolym, underhållsbehov och nyproduktionsmål samt mål och åtgärder i enlighet med miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och bolagens klimathandlingsplaner. Analys Bostadsbolagen har bedrivit ett utvecklingsprojekt under tertial 1, vilket har presenterats vidare. Kunskapsunderlag finns framtaget som ska spegla flera perspektiv. Detta arbete synliggjorde möjligheterna med delning av laddinfrastruktur genom tillståndsparkering som nu öppnats upp för i budget 2026. |
| | | | |   Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har, i samverkan med berörda parter, utrett förutsättningarna för att stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt driftas av Stockholm Parkering genom långsiktiga avtal.</p> |
| | | | | <p>  Trafiknämnden ska, inom ramen för sitt arbete längs med Söder Mälarstrand, i samråd med AB Svenska Bostäder och andra berörda parter utreda förutsättningar att öppna Mariahissen för allmänheten.</p> <p>Analys</p> <p>Trafiknämnden har utrett möjliga gångkopplingar mellan Söder Mälarstrand och Mariahissen samt översiktligt analyserat förutsättningarna för att öppna hissen för allmänheten. Stadsholmen har som fastighetsägare varit involverad i dialogen. I dagsläget saknas en trafiksäker och tillgänglig gångförbindelse, och en sådan skulle kräva investeringar i bland annat övergångsställe och anpassade gångytor. Själva hissanläggningen är inte i bruk för allmänheten och de befintliga hissarna i fastigheten är endast avsedda för verksamheterna i huset. En återöppning för publikt bruk bedöms kräva omfattande investeringar kopplade till bland annat brandskydd,</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | tillgänglighet, tekniska installationer, trygghet och drift, samt medföra ökade driftkostnader. Mot bakgrund av ett begränsat bedömt behov har arbetet inte drivits vidare. |



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 och kommer att implementera denna när den är klar. 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.

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 med att ställa krav och följa upp byggavfall i projekten. Inom nyproduktion har målvärdet max 40 KG byggavfall/BTA tillämpats under året, bolaget följer stadens trappa till 2030. I projektet Kvarndammen testas en ny mall för att följa upp byggavfall, denna kan eventuellt användas som gemensam mall av |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|-----------------|
| | | | | staden på sikt. |
| |  Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen. Analys Sjutton ombyggnadsprojekt har avslutats under året, samtliga har en loggbok i BVB där byggvaror miljöbedömts och loggats. Inga nybyggnadsprojekt har avslutats under året, men för två projekt som avslutades under 2025 har slutredovisning inkommit, båda uppfyller kravet på loggbok i BVB. | 100 % | 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 har fortsatt sitt kontinuerliga arbete med att bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm. Detta görs genom att söka lönsamma investeringar i såväl nya bostäder som i befintligt bestånd, där det senare handlar om t.ex. trygghetsskapande åtgärder samt miljö- och klimatsäkringsåtgärder.

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

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

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







Bolaget har fortsatt, i enighet med budgetdirektiv, att fokusera på att höja graden av arbeten utförda i




egenregi, inte bara inom förvaltningsorganisationen utan verkar även för minskade konsultkostnader inom andra delar av organisationen.





Extern finansiering inkl EU-fonder





Under året har bolaget fortsatt undersöka möjligheterna till externa finansieringsmöjligheter som ett sätt att sätt att finansiera innovation och utveckling.



Bolaget har också ingått i referensgruppen för det arbete som pågår inom Stadsledningskontoret med att ta fram ett förslag till stödjande strukturer med fokus på EU-medel.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|  Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal. | | | |  Bolaget analyserar fler möjliga områden att utföra i egen regi, vid sidan av lokalvård som nu rullats ut i Järva. Analys Under året har analysarbete fortgått inom bolaget för att identifiera fler möjliga kompetensområden där reparationer kan utföras i egen regi. Fördjupad analys pågår. Dialoger har också genomförts med olika delar av staden för att undersöka möjligheten att skala upp städning i egen regi. Bolaget har ökat antalet servicevärdar och på så sätt kunnat utföra extra städning, till exempel bortforsling av saker, i utemiljöer och allmänna utrymmen i egen regi. |
|  Arbeta för att öka extern finansiering. | | | |  Bolaget arbetar för att öka den externa finansieringen. Analys Bolaget har deltagit i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning kring att söka externa medel. Bolaget har fått access till och gått utbildning i stadens abonnemang för Bidragsportalen (som samlar utlysningar av medel). Bolaget har sökt medel och fått beviljat ur Klimatklivet under året. |
|  Inför beslut om inriktning eller | | | |  Bolaget fortsätter söka extern finansiering inom angelägna |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|---|------------------|------------|--|
| genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program. | | | | <p>innovationssatsningar såväl som medfinansiering av investeringar.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har deltagit i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning kring att söka externa medel. Bolaget har fått access till och gått utbildning i stadens abonnemang för Bidragsportalen (som samlar utlysningar av medel). Bolaget har sökt medel och fått beviljat ur Klimatklivet under året.</p> |
| |  Andel administrations- och indirekta kostnader. Analys <p>Sänkta pensionskostnader och lägre lönekostnader, bland annat till följd av vakanser, förklarar den positiva avvikelsen.</p> | 7,4 % | 8,4 % | |
| |  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut. Analys <p>Målet uppfylls fullt ut då samtliga investeringsprojekt har genomförandebeslut som är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut.</p> | 100 % | 100 % | |
| |  Avvikelse investeringsbudget, % | -48,69 % | 1 530 mnkr | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|-----------|
| | Analys Det lägre utfallet förklaras av uteblivet förvärv, rådande marknadssituation samt tidsförskjutningar i externa och interna processer. | | | |
| |  Direktavkastning Analys Målet uppfylls helt. | 2,2 % | 2,2 % | |
| |  Driftkostnad/kvm Analys Väsentligt lägre kostnader för fastighetsskötsel och energi förklarar den positiva kostnadsutvecklingen. Den motverkats delvis av högre reparationskostnader samt ökade kostnader för brand- och vattenskador. | 901 | 928 | |
| |  Driftnetto/kvm Analys Det förbättrade driftnettet förklaras primärt av sänkta driftkostnader. | 690 | 666 | |
| |  Resultat efter finansnetto (mnkr) Analys Den förbättrade makroekonomiska utvecklingen under året har medfört att flera identifierade risker inte realiserats. Utöver det har lägre driftkostnader samt en | 263 | 90 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|--|
| | lägre investeringsvolym, som inneburit räntekostnader, lett till ett högre utfall än budgeterat. | | | |
| | | | |   <p>Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Svenska Bostäder och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolagsstyrelser utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har samarbetat med Fastighetskontoret om en eventuell samordning av bolagens förhandlingsordningar.</p> |
| | | | |   <p>Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldre- och barnnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har deltagit i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | och kunskapsdelning kring att söka externa medel. Bolaget har fått access till och gått utbildning i stadens abonnemang för Bidragsportalen (som samlar utlysningar av medel). Bolaget har sökt medel och fått beviljat ur Klimatklivet under året. |
| | | | |   <p>Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholms hem ska utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal såväl som driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer.</p> <p>Analys</p> <p>Bolagen har genomfört en översyn av befintliga blockhyresavtal och driftavtal. 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.</p> |

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Sysselsättningsåtgärder

Under året har bolaget fortsatt bidragit till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden genom att städa allmänna utrymmen i egen regi i ett antal fastigheter i Rinkeby. Städningen utfördes fram till sommaren 2024 av extern aktör. Bolaget samarbetar med Arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg för att anställa främst kvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden. Resultaten under året har varit positiva vilket återspeglas i positiv respons från hyresgästerna och förbättrade nöjd-kund resultat, särskilt inom frågor som handlar om hyresgästernas upplevelse av städning av trapphus och tvättstugor. Under året har teamets uppdrag utökats så att de nu också städar bolagets kontor i Tensta. Bolaget har genom den anställda arbetsledaren höjt sin kompetens kring lokalvård vilket förbättrat uppföljningen av kvalitén på städningen även i de områden som ligger på entreprenad i Järva. Satsningen har följts upp under året och under 2026 kommer även lokalvård av allmänna utrymmen i Tensta att utföras i egen regi.

I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Arbetsförmedlingen har bolaget ökat antalet servicevärdar som arbetar med att hålla rent och snyggt i våra allmänna utrymmen. Parallellt fortsätter bolaget att i upphandlingar ställa krav på leverantörer att bidra till en ökad sysselsättning (anställningar, praktik, feriejobb).

Bolaget har under året fortsatt sitt arbete för att genom feriearbeten ge stadens ungdomar möjlighet till ett första jobb. Sommaren 2025 ökade bolaget antalet handledare från fyra till sex för att kunna ta emot fler feriearbetare (170 jämfört med 100 föregående år) i den egna verksamheten. Varje distrikt och Stadsholmen hade under en tre-veckorsperiod cirka 30 ungdomar som arbetat med att måla allmänna utrymmen, plank och bänkar, städa cykelrum, uppdatera kontrastmarkeringar och rensa ogräs. Ferieungdomarna genomförde också Bostadsquestet och en preliminär sammanställning av upplevd kunskapsnivå innan och efter visar väldigt fina resultat. Bostadsquestet är ett samarbete med SBAB där bolagen genom gamification jobbar med ungdomars kunskap om bostads- och arbetsmarknaden. Det är ett sätt att förmedla kunskap på ett lättillgängligt sätt.

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

Näringsliv och företagsklimat

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





Bolaget förbättrar kontinuerligt service och tillgänglighet för näringslivet, genom så kallade välkomstbesök och servicebesök riktade till lokalhyresgäster. Under året har ett utvecklingsarbete genomförts kring Välkomstresan för våra lokalhyresgäster där vi tar fram riktad information i olika skeden av avtals- och inflyttningsprocessen.



Lokalmarknaden i Stockholm är utmanande och bolaget har under året arbetat för att minska risken för vakanser. Detta sker både genom marknadsföringsåtgärder kopplat till lediga lokaler och åtgärder för att möjliggöra för befintliga kunder att bedriva sin verksamhet. Ett nära samarbete med bolagets lokalhyresgäster är en framgångsfaktor för att skapa attraktiva boendemiljöer. Bolaget utvecklar lokaler i nära samarbete med företagarna för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärntorp och Husby har bolaget ett nära samarbete med företagarföreningar som består av lokalhyresgäster i centrum. Även i Dalen, Björkhagen och Vällingby och Tensta hålls en 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 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. | | | |  Stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden genom att erbjuda jobb inom lokalvård i Järva och jobb med att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen i Söderort. Analys Under året har sysselsättningsprojektet fortlöpt med gott resultat vilket återspeglas i positiv respons från hyresgästerna och förbättrade nöjd-kund-resultat, särskilt inom städning av trapphus och tvättstugor. Bolaget har för avsikt att skala upp arbetet genom att ta över trapphusstädningen i egen regi i Tensta. Projektet riktar sig främst till kvinnor i området som står långt från arbetsmarknaden. Syftet är att skapa meningsfull sysselsättning samtidigt som vi stärker kvaliteten i vår fastighetsförvaltning och ökar kundernas nöjdhet. |
|  I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar. | | | |  Fortsätta att vidareutveckla sociala krav i upphandling gällande sysselsättningsskapande åtgärder för att ytterligare tillgängliggöra arbetsplatser. Analys Bolaget har under året fortsatt arbetet genom |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|---|
| | | | | etablerad metodik för marknadsanalyser och upphandlingsprocesser, där sysselsättningsskapande åtgärder följs upp i de upphandlingar som bedömts lämpliga. |
| |  Antal tillhandahållna platser för feriejobb. Analys 150 st har varit internt på bolaget och 23 st har varit hos våra entreprenörer. | 173 st | 110 st | |
| |  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bolaget jobbar löpande med Stockholmsjobbare och har sett att stödet har räckt till fler. | 3 st | 3 st | |

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

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

Bygga Stad

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

I bolagets projektportfölj finns cirka 4 000 byggrätter, där prognosen sänkts med ca 200 byggrätter vilket beror på längre paus i några projekt i samråd med exploateringskontoret. Bolaget har under året erhållit markanvisning för 50 nya lägenheter.

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

Bolaget har marknadsdialog för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Årets byggstart är en del i den dialogen. Insikt finns att aktiv dialog behövs för att möjliggöra förutsättningar för industriella koncept och möta gestaltningskrav i planarbetet.

Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshusen där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter.

Bostäder för alla

Allmännyttan erbjuder bostäder för alla, och bolagets blandade bestånd från olika tidsepoker ger en variation av hyresnivåer som passar olika behov och betalningsförmåga. Bolagets arbete med varsam renovering bidrar till att bevara detta blandade bestånd. Bolagets systematiska arbete med olovlig andrahandsuthyrning bidrar till samma sak, eftersom ingen tredje part (kontraktsinnehavaren som inte längre har behov av bostaden) ska kunna göra en affär på andras bekostnad.

Bolaget vill underlätta för hyresgästerna att hitta en bostad utifrån den familjesituation som råder utmed livsresan. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med samt bolagets digitala bytestorg. Bytestorget, ett digitalt annonsplank för lägenhetsbyte, kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras, och att lägenheter med rimlig hyra görs tillgängliga. Uppdraget en mer effektiv internkö har utvidgats till att omfatta systerbolagen. Fokusgrupper om hur internkön används och önskas användas genomfördes under sensommaren. Äldre och hyresgäster med behov av en mer tillgänglig lägenhet är två utpekade målgrupper inom detta. I studien lyftes internkön som en uppskattad hyresförmån. Flera utmaningar identifierades också kring hur internköns förmånsvärde kan tydliggöras och stärkas. Direktivarbetet har resulterat i en gedigen rapport som utreder och ger förslag på möjliga aktiviteter utifrån målområdena, samt effektmål att följa under kommande år när direktivet fortsätter lett av Familjebostäder.

I början av året gick en informationskampanj ut till samtliga hyresgäster med information om internkön, vilket samordnades med Familjebostäder, Stockholmshem och Bostadsförmedlingen. Under kampanjperiodens två veckor registrerade sig 776 hyresgäster i internkön, det är nästan lika många registreringar som under hela 2024. I slutet av januari infördes också tjänsten bevakning och spegling av internkön på hyresgästens "Mina sidor". Det innebär att hyresgästen kan bevaka och se bolagets lediga lägenheter i internkön, utan att logga in hos Bostadsförmedlingen. Sedan maj testas även att systerbolagens lediga lägenheter speglas på sidan. Det underlättar för hyresgäster som inte har möjlighet att besöka Bostadsförmedlingens hemsida dagligdags och ökar internköns synlighet för alla hyresgäster. Bytestorget är fortsatt populärt med över 400 aktiva annonser. Nu kan noteras att bytestorget ger resultat genom att hyresgäster anger att de använt Bytestorget för att hitta varann och denna andel ökar.

Under mars och april genomfördes också två Bomässor i Husby samt Rågsved. Hyresgäster i närområdet bjöds in för att kunna ställa sina frågor till Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen, Äldreförvaltningen, Micasa och KTH om hur hyresrätten kan passa under alla faser av livet. Bomässan i Husby blev särskilt framgångsrik med över 100 besökare och har gett många insikter till bolagens löpande arbete och bolagets pågående forskningssamarbete med KTH. Ett annat resultat av bomässorna är en planerad informationskampanj 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 testas nu också av systerbolagen.

Hösten 2023 inledde Svenska Bostäder och KTH ett forskningssamarbete för att testa aktiva åtgärder för att underlätta för äldre boendes i stora och otillgängliga lägenheter att flytta till mindre och mer tillgängliga lägenheter. Med syfte att kunna frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. Arbetet med aktiv matchning fortgår men är beroende av att det finns lediga lägenheter som hyresgästerna efterfrågar. Hittills har 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.

Förmedlingen av familjelägenheter fortgår och sedan starten våren 2024 har över 60 familjelägenheter förmedlats genom internkö. Godkännandevillkoren har uppdaterats med åldersgräns för hemmavarande barn efter en utvärdering av förmedlade lägenheter och en dialog kring boendeformen pågår med systerbolagen inom pågående direktiv runt en mer effektiv internkö. Familjelägenheter har fått stor positiv uppmärksamhet som exempel på hur ett bostadsbolag kan bidra till socialt hållbar bostadsförsörjning, bland annat i Länsstyrelsens rapport "Läget i länet 2024". Boendeformen ska också testas av Uppsalahem, bland annat efter gemensam kunskapsdelning mellan bolagen.

En sammanhållen stad

Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka de områden som stadens identifierat som Fokusområden. Stadens kraftsamling kring en sammanhållen stad innebär ännu större gemensam förändringskraft och tydligt fokus för alla parter insatser vilket är en förutsättning för att nå framgång och skapa förtroende hos de som bor i områdena. Bolaget bygger vidare på de strukturer som finns och sprider goda exempel mellan områdena.

Utifrån storleken på beståndet och beståndets storlek i förhållande till systerbolagens bestånd i respektive område tar bolaget lite olika roll i de olika fokusområdena. I samtliga fokusområden sker arbetet tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. I fastighetsägarföreningarna i Järva, Rågsved och Skärholmen är Svenska Bostäder en aktiv part. Bolaget har ordförandeposten i föreningen i Järva och sitter i styrelsen i de andra två. Under året 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 genomfördes 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 året 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 det arbetas aktivt med för att kunna byggstarta projekt så snart det går att genomföra trygga investeringar med låg ekonomisk risk. Under året har byggstart skett av nyproducerade lägenheter i Rinkeby. 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.



Samverkan för lokal områdesutveckling






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








Stadsdelsdialogen betonar vikten av att vi som fastighetsägare behöver fortsätta, vilket också skett under året, 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 samarbetsföreningar 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







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







| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
|  Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för | | | |  Vi fortsätter att utveckla detaljplaner som på sikt möjliggör fler studentbostäder. Analys Detaljplanen för Stadstullen/Hagastaden med 330 studentlägenheter har |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|--|
| delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster. | | | | vunnit laga kraft. Arbetet fortsätter nu med att förbereda ett genomförande. Stockholmshusprojektet vid Garagevägen justerades under 2025 till att innehålla 54 studentbostäder. Båda projekten planeras för start i 2028. |
|  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. | | | |  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>Analys</p> <p>Under året har bolaget aktivt deltagit i arbetet med att ta fram en strategisk utvecklingsplan för Tensta Centrum i samverkan med berörda nämnder och stadsdelsförvaltningen. Arbetet har omfattat workshops, platsanalyser och gemensamma åtaganden, vilket bland annat lett till upprustning av området kring Gullingeparken.</p> <p>Parallellt har bolaget haft kontinuerlig närvaro i den dagliga förvaltningen med fokus på trygga, rena och välskötta fastigheter och utemiljöer, varit en drivande aktör inom Fastighetsägare Järva samt deltagit aktivt i styrgruppen för samverkansöverenskommelsen med stadsförvaltningen och polisen. Därutöver har sociala och lokala insatser genomförts, inklusive sysselsättningsprojekt, mottagande av PRAO-elever och samarbete med lokala aktörer.</p> |
|  Fortsätta utveckla och implementera koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med överkomliga hyror som |   Antal påbörjade studentlägenheter. Analys Ingen produktionsstart av studentlägenheter | 0 | 0 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-------------|------------------|--------|---|
| riktar sig till unga och studenter. | under 2025. | | |  Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. Analys Typritningar för kök och bad är framtagna. Arbetet vidareutvecklas under 2026 med förtydligande och förenklingar av projekteringsanvisningar och tekniska regler. I projekt i tidigt planarbete, där testas mått från modulhusbebyggelse för att möjliggöra detta, om så önskas framöver, vid genomförandet. |
|  Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprusning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper. | | | |  Vi inventerar befintligt bestånd för att identifiera möjligheten att tillskapa fler lägenheter med många rum, genom exempelvis påbyggnad eller ombyggnad av lokaler eller lägenheter. Analys I pågående ombyggnadsportfölj är möjligheterna begränsade att göra större ändringar i befintliga byggnader. Under året har en mindre studie gjorts som praktikantarbete. I nyproduktionsprojekten har fler större lägenheter lyfts fram som en prioritering. |
|  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 Markackvissionsgruppen som består av representanter från alla tre bostadsbolagen träffar Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret veckovis för att diskutera projektidéer för kommande markanvisningar. Utfallet är 50 lägenheter i markanvisningar för Svenska Bostäder år 2025. |
|  Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet | | | |  Vi prioriterar, i samtliga projekt, i tidigt skede att undersöka möjligheten till Stockholmshus. Det inkluderar även att delta i styrgruppsmöten avseende Stockholmshuset. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|---|
| av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030 | | | | Analys Vid nya projektidéer analyseras det 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 samordna projekt och kommande projektmöjligheter. Analys Några möten har skett mellan systerbolagen och Micasa för att utbyta erfarenheter. Projektmöjligheter har delats mellan bolagen. Inget projekt under 2025 har fallit som ett möjligt byte. |
|  Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden. |   Antal färdigställda lägenheter. Analys Inga lägenheter har färdigställts under året. | 0 | 0 | |
| |   Antal lägenheter i bolagets projektportfölj. Analys Totalt sett ligger portföljen på målet. | 4 000 | 4 000 | |
|  Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter. | | | |  Vi samarbetar och träffar Exploateringskontoret för att identifiera möjliga markanvisningar. Analys Markackvissionsgruppen som består av representanter från alla tre bostadsbolagen träffar Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret kontinuerligt veckovis för att diskutera projektidéer för kommande markanvisningar. Därutöver träffar bolaget Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret för att presentera och diskutera olika projektidéer mer ingående mellan markackvissionsgruppens |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|--|
| | | | | möten. |
| |   Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag. Analys 92 lägenheter byggstartade under året. | 92 | 92 | |
| | | | |   AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbeta ska ske med utgångspunkt i AB Svenska Bostäders pilotprojekt och syfta till att utreda hur detta kan utökas i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag. Analys En kunskapsöversikt gällande respektive målområde samt utredningar av, och förslag på, aktiviteter för respektive delområde har avrapporterats. En särskild studie för att fånga insikter om internkön genom fokusgrupper med hyresgäster har genomförts. Flera skarpa tester har pågått och pågår fortsatt inom arbetet – såsom test av bevakning och spegling av även systerbolagens lägenheter. Förmedlingen av familjelägenheter fortgår också, hos bolaget och systerbolagen. |
| | | | |   AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser i syfte att i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden skapa attraktiva byggrätter. I detta arbete ska bolagen också pröva möjligheten att utveckla byggrätter för bostadsrätter. Analys Bolaget agerar ankarbyggherre i projektet Ålgrytevägen i |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | Bredäng samt Cirkusplatsen i Västerort. |
| | | | |   Exploateringsnämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden och AB Svenska Bostäder göra ett omtag avseende stadsutvecklingen i Husby. Analys Bolagets tidigare planer i Husby centrum bedöms inte längre som aktuella att genomföra. Exploateringsnämnden, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och tomträttshavare i centrumet, utreder istället andra möjligheter i Husby centrum i dialog med bolaget. Svenska Bostäder har under året fortsatt att rusta upp enligt varsam renovering i bostadskvarter i Husby. |
| | | | |   Socialnämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder ta fram en stadsövergripande tillämpningsanvisning för arbetet med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först. Analys Under året har möten hållits tillsammans med Socialnämnden. Bolaget medverkar med deltagare i arbetsgrupp. En gemensam plattform för tillämpningsanvisningar har tagits fram. |
| | | | |   Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder. Analys |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | Under året har ett startmöte hållits av Stadsbyggnadsnämnden där bolaget deltagit. |

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

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






- Bolagets kultur- och värderingsarbete har fortsatt under 2025. Inom detta arbetar vi för att skapa handlingsutrymme för samtliga medarbetare. Arbetet har mynnat ut i ett kulturprojekt där vår tes är att vi behöver arbeta för att ytterligare främja samarbetet inom bolaget. Vi har haft, och har fortfarande, en hög förändringstakt och vi ser att vi behöver stötta chefer och medarbetare genom ett övergripande kulturarbete där samarbete står i fokus vilket ska leda till ett upplevt handlingsutrymme.
- 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 medarbetarna, och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det. Genom vårt kvalitetsledningssystem skapar vi en helhetssyn och ett sammanhållet arbetssätt.
- Bolagets fleråriga affärsplan bidrar till en helhetssyn i angelägna frågor inom målområdena kund, ekologisk/ekonomisk/social hållbarhet samt innovation. Det ger förutsättningar för ett aktivt medskapande från både chefer/medarbetare.

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

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

På samma sätt tar avdelningar, enheter och distrikt fram egna verksamhetsplaner, där mål och strategier bryts ned på respektive nivå till konkreta aktiviteter. Uppföljning sker löpande, månadsvis, tertialvis och årsvis. Indikatorerna visar om bolaget följer planerad riktning, samt ger bolaget underlag för en handlingsplan att agera på vid behov. Målen i verksamhetsplanerna bryts även ner till personliga mål och

aktiviteter för respektive medarbetare. Dessa följs upp regelbundet i avstämningssamtal och utvärderas vid medarbetarsamtalen och uppföljningssamtalen. På så sätt kan varje medarbetare följa och förstå hur deras prestation bidrar till att uppfylla bolagets övergripande mål och Stockholm stads inriktningsmål.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|---|
|  Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan. | | | |  Bolaget ska arbeta aktivt för att förebygga att medarbetare utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan. Analys Bolaget har efter att ha analyserat hot och incidenter, upphandlat två nya utbildningar riktade till medarbetarna, som handlar om hot i fysisk och digital miljö. Bolaget har även upprättat ett samarbete med stadens grupp "samordnad tillsyn" i syfte att motverka otillbörlig påverkan. |
| |  Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget ligger på samma nivå som föregående år. | 81 | 83 | |
| |  Sjukfrånvaro Analys Kompletteras i samband med personalbokslutet. | 3,3% | 5 % | |
| |  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Kompletteras i samband med personalbokslutet. | 1,5% | 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.

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

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

Bolaget har även införskaffat utrustning till alla kontoren för att kunna verka under omständigheter med störningar i exempelvis el, vatten och värme, för att på så sätt öka sin uthållighet.

Arbetet med skyddsrummen i bolagets bestånd fortsätter med god framdrift och beräknas vara klart inom de tre år som uppskattades vid arbetets början.

Risk- och sårbarhetsanalys, steg 5 och 6

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

Steg 5 - implementerade åtgärder: 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. Detta arbete utgör en viktig grund för fortsatt planering och dimensionering av organisationen. Bolaget har idag en upphandlad leverantör kopplad till skyddsrum, vilket skapar grundläggande förutsättningar för stöd i ordinarie arbete. 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.

Steg 6 - uppföljning: Bolaget har under 2025 gjort betydande framsteg i arbetet med skyddsrum och tillhörande resurser, vilket tydligt återspeglar de åtgärder som redovisats i steg 5. Kompletteringar har inletts och arbetet med att säkerställa förrådets funktion kommer att fortsätta under 2026 och 2027. Samtidigt pågår en dialog inom sektorsgruppen och mellan fastighetsbolagen för att harmonisera arbetssätt kring inventering, rondering och säkerhet i förråden. Trots de framsteg som uppnåtts finns fortsatt behov av att fullständigt kartlägga interna och externa resurser för iordningställande av skyddsrum vid höjd beredskap. Identifiering av eventuella kompletterande externa resurser kommer att ske i takt med att den interna resursbilden tydliggörs. Bolaget avser att fortsätta detta arbete under 2026, med fokus på att säkerställa resurser och rutiner som motsvarar kraven i RSA.

Systematiskt informationssäkerhetsarbete

Under året har bolaget förstärkt sitt arbete inom informationssäkerhet och dataskydd. En ny informationssäkerhetsamordnare har tillsatts och arbetat med att klassa bolagets informationstillgångar, vilket resulterat i nya och uppdaterade informationsklassningsprotokoll. I samband med detta har processägare och processamordnare utbildats i informationssäkerhet och dataskydd.

Bolagets informationssäkerhetsråd har återetablerats och fungerar nu som länk till företagsledningens IT-

styrgruppen. Ett nytt arbetssätt för informationsklassning har tagits fram och beslutats. Arbetssättet innebär en förenkling av den årliga genomgången av informationsklassning i syfte att frigöra tid för riskhantering, utbildning och sårbarhetsanalyser. Denna förändring är i linje med stadens nya inriktning för 2026. Sedan hösten deltar bolaget i en testpilot för stadens sårbarhetshantering med syfte att förebygga framtida cyberattacker.

Under hösten utsattes en av bolagets leverantörer för en cyberattack som resulterade i en personuppgiftsincident av typen tillgänglighetsincident. Krisledningen aktiverades och nödvändiga åtgärder vidtogs i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR) och interna riktlinjer.

För personuppgiftsbehandlingar som avser skyddad identitet har särskilda risk- och konsekvensanalyser genomförts. En ny bolagsanpassad riktlinje för hantering av skyddade personuppgifter har även antagits. Resultatet i dataskyddsombudets rapport 2025 har förbättrats jämfört med föregående år. Den medelhöga risk som krävde omedelbar åtgärd 2024 är nu åtgärdad och 2025 års rapport visar inga brister som kräver omedelbar korrigering.

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. Genom direktivet och kommande lag ställs tydligare krav på bland annat riskanalyser och säkerhetsåtgärder i jämförelse med tidigare lagstiftning. Bolaget ser fram emot att vägledningar publiceras från tillsynsmyndigheterna, särskilt Energimyndigheten och Post- och Telestyrelsen då NIS2 träffar solpaneler, laddinfrastruktur och fibernätet.

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

Avtalsuppföljning

Bolaget följer löpande upp priser och övriga avtalsvillkor vid leverans. Parallellt genomförs kontinuerliga kontroller, exempelvis av leverantörernas kreditvärdighet och eventuella kopplingar till ryska intressen. För att säkerställa efterlevnad av ställda hållbarhetskrav granskas årligen ett urval av avtal. Under året har även ett antal externa avtalsrevisioner genomförts. Utöver detta förs regelbundna leverantörsdialoger inom områden som utemiljöskötsel, lokalvård och byggprojekt. Bolaget fortsätter sitt samarbete med Rättvist Byggnade för att stärka kontrollen i nybyggnadsprojekt. Vi har även påbörjat ett samarbete med systerbolagen för att ta fram ett mer strukturerat arbetssätt mot arbetslivskriminalitet. Framöver kommer uppföljningen även inkludera leverantörernas förmåga att leverera viktiga varor och tjänster vid samhällsstörningar eller andra oförutsedda händelser.

Kategoriägarskap för koncernens behov av vitvaror och storköksutrustning







Kategoriteamet har under året bedrivit ett strukturerat och målinriktat arbete med flera prioriterade aktiviteter som bidrar till utvecklingen av kategorin. Teamets sammansättning har löpande anpassats utifrån identifierade behov för att säkerställa rätt kompetens och goda förutsättningar att driva arbetet framåt.



Arbetet inom kategorin har övergripande fokuserat på fördjupade analyser av spenddata, artikeldata och inköpsmönster. Syftet har varit att säkerställa att prioriterade insatser riktas mot områden med störst potential avseende nytta, effektivisering och kvalitetssäkring.

Upphandling av vitvaror har genomförts under året, där kategoriteamet haft en aktiv roll i kravställning och utformning av förfrågningsunderlag. Parallellt har teamet arbetat med att ta fram enhetliga kravställningar för underkategorierna vitvaror respektive storköksutrustning. Detta för att säkerställa att samma krav

tillämpas vid anskaffning, oavsett om utrustningen upphandlas via stadens ramavtal eller inom ramen för byggprojekt genom fastighetsägare och/eller entreprenörer.

Vidare har kategoriteamet arbetat med att mäta och visualisera effekt- och energianvändning i storkök. Syftet är att undersöka om detta kan fungera som ett verktyg för verksamheten att minska energiförbrukningen genom direkt återkoppling på faktisk energianvändning i det dagliga arbetet. I anslutning till detta genomförs även utbildningsinsatser på plats för storkökspersonal, med fokus på hur effekt- och energianvändning kan reduceras i praktiken.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|---|
|  Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. | | | |  Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Analys Bolaget har deltagit i sektorn Befolkningsskydds arbete under 2025 och arbetat med stadens gemensamma sektors Risk och Sårbarhetsanalys. |
| | | | |  Återkommande hyresgästkommunikation kring hemberedskap. Analys Det har genomförts flera kommunikationsinsatser kring hemberedskap, med tyngdpunkten i nära koppling till beredskapsveckan. |
| |  Andel elektroniska inköp. Analys Systemutnyttjandet har ökat under året. Fortsatt fokusområde under 2026. | 30 % | 70 % | |
| |  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts. Analys Uppföljning sker framför allt inom om- och nybyggnadsentreprenader samt vissa större tjänstekontrakt. Under året har uppföljningen förstärkts genom miljörevisioner, externa kontroller i riskbranscher samt samverkan med systerbolag. Förutsättningarna för ökad måluppfyllelse har | 58 % | 82 % |  Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen. Analys Ett omfattande uppföljningsarbete bedrivs inom om- och nybyggnadsentreprenader genom löpande avstämningar mellan projektledare och entreprenörer. Under året har ett internt arbete intensifierats för att strukturera och stärka avtalsuppföljningen. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|---|
| | förbättrats genom ett intensifierat internt utvecklingsarbete och en förstärkt avtalscontrollerfunktion. | | | Implementering av nya arbetssätt påbörjas under 2026. Förutsättningarna har förbättrats genom att avtalscontrollerfunktionen nu motsvarar 1,5 tjänst, vilket möjliggör uppföljning av fler avtal med värde över 2 mnkr över tid. |
| | | | |   Kommunstyrelsen, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder ska som del i stadens uppdrag om krisberedskap och civilt försvar i samråd med äldrenämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera ett arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap. Analys Svenska Bostäder har deltagit i stadens arbete för att etablera arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap. Nu finns ett material framtaget för alla stadens verksamheter att använda. |

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Trygghetsarbete

Bolagets trygghetsarbete är brett och består av många olika delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i bolagets bostadsområden. Arbetet har fokus på stadens fokusområden i Järva, Skärholmen, Rågsved, Bagarmossen och Farsta och särskilt utsatta fastigheter i övriga delar av beståndet. Under året 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 dem vi har avtal med och stödja hyresgäster som upplever sig störda av sina grannar.

Samverkan med polis sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av kameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag (genomsök av källare efter droger och/eller vapen). Bolaget är medlem i den styrgrupp som finns för samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsförvaltning och polisen.

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

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

Arbete mot välfärdsbrottslighet

Bolaget fortsätter att stärka sin kunskap om och utveckla arbetssätten för att motverka arbetslivskriminalitet. En särskild plan är under utveckling i syfte att 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 öka möjligheterna att identifiera och stävja oseriösa aktörer samt att förebygga brottslighet i leverantörsledet.

Under 2025 har bolaget även arbetat med att skapa ökad tydlighet kring roller och ansvar i avtalsuppföljningen, där seriositetskontroller utgör en integrerad del av det strukturerade arbetssättet. För ett av bolagets större avtalsområden, städ, har ett årshjul och en årsplan tagits fram som tydliggör vilka uppföljningsaktiviteter som ska genomföras, när under året de ska ske samt ansvarsfördelning mellan berörda funktioner. För att säkerställa ett systematiskt och konsekvent genomförande har bolaget även tillsatt resurser i form av avtalscontroller.

Bolaget har därutöver etablerat samarbete och en aktiv dialog med Rättvist byggande i syfte att ytterligare utveckla och stärka arbetet mot välfärdsbrottslighet och oseriösa aktörer.

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

Bolaget bedriver också ett aktivt antikorrupsionsarbete, med fokus på att stärka medarbetares kunskap och säkerställa effektiva rutiner och förebyggande hantering av riskmoment. Under 2025 har bolaget haft fokus på att genomföra åtgärder med utgångspunkt från de lärdomar och erfarenheter som utvecklingsarbetet de senaste åren har gett.

Bolaget fortsätter att tillämpa de riktlinjer för samarbeten med externa aktörer som tagits fram. Riktlinjerna fastställer vilken inriktning och vilka krav som ska gälla för bolagets samarbeten och utgör vägledning vid bedömning inför att ingå samarbeten eller besluta om stöd, vägledning till hur administration och uppföljning ska göras samt hur samarbeten ska upphöra och stöd dras in.

Bolaget följer årligen upp samarbeten, dels i form av att begära in uppgifter från samarbetsföreningar, dels i form av besök i ett urval av verksamheterna. Inför ett potentiellt samarbete genomförs kontroller (förutom




att utvärdera verksamheten i sig), bl.a. av att föreningen fullgjort sina skyldigheter mot det allmänna (om den har anställda) samt att den inte har några skulder hos Kronofogden. Stöd betalas inte ut till individer. Bolaget har även samverkan och erfarenhetsutbyte med aktörer inom staden runt dessa frågor.



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





Bolaget samverkar sedan fem år tillbaka med Rättvist Byggande för att på ett strukturerat sätt motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Bolagets nyproduktions- och ombyggnadsprojekt arbetar efter modellen Rättvist Byggande. Under 2025 har arbetssätt utvärderats. Tillsammans med organisationen för Rättvist Byggande tas steg för att även inkludera ramavtal för mindre renoveringsarbeten.




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 från och med 2024. I samband med upphandling av byggprojekt ställs krav på korrekt avfallshantering. Uppföljning sker i form av att mängder och transportdokument begärs in i samband med slutredovisning.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
|  Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen. | | | |  Ta fram en plan för att mota arbetslivskriminalitet. Analys Avtalscontroller och strategiska inköpare har under året samarbetat för att ta fram en kontrollplan. |
| | | | |  Vidareutveckla samarbetet med Rättvist Byggande med syfte att arbeta mer proaktivt. Analys Bolaget har mycket på plats i samarbetet med Rättvist Byggande. 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. Under hösten genomfördes workshop med bolagets projektledare inom |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | projektverksamheten med syfte att fånga förbättringsmöjligheter och att prata om vikten av bolagets sociala ansvarstagande. |
|  Genom dotterbolaget Stadsholmen AB, i samverkan med Trafiknämnden vidareutveckla arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan. | | | | <p>✅ Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i Gamla stan.</p> <p>Analys</p> <p>Under året 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.</p> |
|  I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader | | | | <p>✅ Aktivt delta i arbetet kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador, tillsammans med S:t Erik Försäkring.</p> <p>Analys</p> <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</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|---|------------------|--------|---|
| | | | | 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 brandfiltar vid inflytt. |
|  Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet. | | | |  Bolaget ska, med stöd i lokal lägesbild och analys, vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet. Analys Bolaget har under året deltagit flera olika forum för att med stöd i lokala lägesbilder kunna vidta lämpliga åtgärder. Samarbetet med fastighetsägarföreningar är utvecklat och trygghetsvandringar anordnas löpande med relevanta parter i olika stadsdelar. Bolaget har också under året haft lokala samarbeten med olika polisområden i staden. |
|  Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena. |  Antal boendemöten med lokala hyresgästföreningar. Analys Bolagets ambition har varit att träffa varje aktiv lokal hyresgästförening två gånger under året, vilket skulle ha blivit 114 möten (målvärdet 160 är felaktigt angivet), då antalet aktiva föreningar är 57 st. Samtliga aktiva föreningar har bjudits in till möte, men några | 90 | 160 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|-----------|
| | har tackat nej. | | | |
| |  <p>Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget mäter löpande hur hyresgästerna upplever tryggheten både i sin lägenhet och i bostadsområdet. Mätningarna har från och med 2025 genomförts månadsvis vilket ger en proaktivitet och bra utgångspunkt för var insatser behövs och vilka insatser som ger bäst effekt.</p> | 81,3 | 80 | |
| |  <p>Produktindex</p> <p>Analys</p> <p>Inom delområdet Lägenheten (viktas 60%) behåller bolaget sitt resultat för området från föregående år. Inom delområdet Allmänna utrymmen (viktas 20%) ökar resultatet något och främst tack vare frågorna Trivsel i trapphus och Torkmöjligheter i tvättstuga. Inom delområdet Utemiljö (viktas 20%) ökar bolaget och mest i frågan Utformning av gård och närmiljö.</p> | 78 | 78 | |
| |  <p>Rent och snyggt.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget ökar resultatet under året och uppnår målet. En total ökning</p> | 78,3 | 78 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|-----------|
| | om 1,5 procentenheter jämfört med föregående år vilket bl.a. är till följd av insatser att följa upp skötselentreprenörerna och säkerställa rondering. | | | |
| |  Serviceindex Analys Bolagets utfall ökar jämfört med föregående år och noterar en positiv utveckling under hela 2025, när i stort sett målet för året. Det är framför allt inom delindex Hjälp när det behövs och Ta kunden på allvar som förbättringspotential finns. Delindex för Trygghet överträffar målet. Bolaget har under året arbetat fokuserat ur flera olika perspektiv för att förbättra kundupplevelsen. Bland annat genom arbetssättet daglig styrning, omfördelning och förstärkning av resurser samt särskilt fokus och åtgärdsplaner för fastigheter med serviceindex under 70. | 80,4 | 80,5 | |
| |  Trygghetsindex Analys Utfallet ökar och bolaget når årsmålet. Bolaget arbetar kontinuerligt med en mängd olika åtgärder som trygghetsvandringar, samarbete med fastighetsägarförening, stadsdelarna och polisen, fysiska åtgärder som t.ex. förbättra belysning i fastigheter, störningshantering och arbete för att motverka oriktiga | 81,3 | 80 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|-----------|
| | hyresförhållanden. Projektet <i>Trygga Trappan</i> , som bedrivs i samarbete med Polisen, har också haft en positiv inverkan genom fokus på att öka tryggheten i trapphusen. Utöver detta har bolaget genomfört konkreta åtgärder utifrån analyser av förra årets NKI. | | | |

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 under året 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 har genomfört löpande träffar, utifrån boinflytandeavtalet med hyresgästföreningen, runtom i beståndet med lokala hyresgästföreningar. Under året har bolagets områdeschefer, med ansvar för samverkan med de lokala hyresgästföreningarna, fått en utbildning i vad bolagets överenskommelser med hyresgästföreningen innebär. Detta för att utveckla samarbetet ytterligare. Under året har bolaget genomfört två kvällar, en i Söderort och en i Västerort, där vi träffat alla lokala hyresgästföreningar i området för att skapa samsyn kring förväntningar och samarbetsformer. Motsvarande träffar kommer att genomföras i övriga distrikt under våren 2026.

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

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

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

Som stöd för samarbetet med civilsamhället har bolaget anställda samordnare för social hållbarhet som utvecklar samarbeten och krokar arm med lokala aktörer i bolagets bestånd i utsatta och särskilt utsatta

områden.

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

Mänskliga rättigheter och agenda 2030

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

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

Bolaget tillämpar en modell för socialt värdeskapande analys under nybyggnadsprocessen. I modellen är barnrättsperspektiv och jämlikhet viktiga pusselbitar. Bolagets arbete med att utveckla och testa ett liknande verktyg för områdesutveckling i det befintliga beståndet har fortsatt under året och en pilot där modellen testas pågår i Järva. Bolaget arbetar i enlighet med byggregler för att säkerställa barnsäkerhet i byggnader och genomför besiktning av lekutrustning regelbundet. Flera trygghetsvandringar med barn och ungdomar har genomförts under året och bolaget har fått ta del av värdefulla perspektiv. Bolaget har fortsatt sitt vräkningsförebyggande arbete och har kontinuerlig kontakt med stadens aktörer för att utveckla arbetssätt och samarbeten ytterligare. Arbetet med kunskapshöjande åtgärder har fortsatt och tre utbildningstillfällen har genomförts för förvaltningspersonalen tillsammans med Rädda Barnen. Temat på utbildningen har varit lugna, lyssna, stärk - att bemöta barn i kris. Syftet med utbildningen är att stärka medarbetarna i det trygghetsskapande arbete som bedrivs i samband med oönskade händelser, t.ex sprängningar och skjutningar, i bolagets fastigheter. Bolaget medverkar i stadens barnrättsnätverk och har deltagit i årets barnrättsvecka.

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

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

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

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

Mål 5 – jämställdhet: Bolaget har fortsatt och vidareutvecklat arbetet med orosanmälningar liksom samarbetet med sociala myndigheter. Arbete för att upptäcka och motverka olaglig verksamhet, i form av till exempel trafficking och prostitution i bolagets bestånd, är en del av den löpande verksamheten. Bolaget har fortsatt med och vidareutvecklat arbetet med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Det är fortsatt fokus på likabehandling i varje enskilt möte. Vid upphandlingar,

med värde över 2 mnkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav.

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

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

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

Dataskydd

Det är ett lagstadgat krav att den personuppgiftsansvarige informerar sig om och leder dataskyddsarbetet. GDPR årsrapport är ett underlag om hur dataskyddsarbetet efterlevs. Rapporten bifogas till ILS enligt anvisning.

CSRD och arbetet med väsentliga hållbarhetsämnen

Bolaget påbörjade arbetet med att förbereda för CSRD genom att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys för bostadsbolagen tillsammans med systrarna. Därefter har bolaget medverkat i arbetet som styrs av Stadshus AB där bolaget leder utvecklingsarbetet i en av fokusgrupperna, E1 Klimatförändringar. Bolaget medverkar vid de workshops, avstämningar och utbildningar som genomförs under moderbolagets ledning. Flera roller i bolaget har vidareutbildats inom den nya lagstiftningen. Under januari/februari kommer bolaget att rapportera klimatutsläpp enligt det metodstöd som tagits fram.

Systematiskt kvalitetsarbete

Bolaget arbetar enligt Kvalitetsprogrammets intentioner - med ständiga förbättringar, innovation och digitalisering.

Ständiga förbättringar är en integrerad del i processarbetet, och rör ledningssystemets samtliga områden om så informationssäkerhet, arbetsmiljö, kvalitet eller miljö. På så sätt säkerställs en helhetssyn.

Innovationsinsatser erfar bolaget kräver mer och har därför organiserat innovationsarbete i särskild ordning, med stöd i särskilda befattningar som är mer frikopplade från den dagliga driften samt att det finns särskilda ekonomiska medel avsatta. Detta är exempel som på ett konkret sätt skapar handlingsutrymme.

Bolagets digitaliseringsresa drivs genom enheterna IT och Verksamhetsutveckling tillsammans. Digitaliseringsprojekt initieras dels via stadens koncernövergripande satsningar och bostadsbolagens gemensamma satsningar, dels i enlighet med bolagets egna verksamhetsbehov. Prioriterade digitaliseringsprojekt redovisas årligen i en bilaga till affärsplanen, och handlar om en blandning av

nyttillkomna behov eller konkurrensutsättning av leverantörsförhållanden.

Uppföljning av intern kontroll

Bolaget har rapporterat uppföljning av internkontrollplanen i ILS-webb enligt anvisning.