

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Verksamhetsberättelse inklusive IKP-rapport 2025

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Verksamhetsberättelse för 2025 inklusive bilagor godkänns.

Stefan Sandberg
VD

Monica Häger
Ekonomichef

Ärendet

Verksamhetsberättelsen för året 2025 ger en översikt av bolagets verksamhet och måluppfyllelse där rapporten överlag visar en god måluppfyllelse av de målsatta indikatorerna.

Precis som tidigare år har Bygg- och fastighetsmarknaden varit svag, vilket har begränsat nyproduktion. Bolaget har inte kunnat påbörja nya projekt i önskad omfattning, men har byggstartat 92 lägenheter under året, och har tagit beslut om ytterligare 122 lägenheter som planeras starta under 2026.

Arbetet med att minska klimatpåverkan enligt den långsiktiga klimatstrategin har fortsatt även under 2025. "Vägledning för klimateffektivt byggande" har integrerats i pågående ny- och ombyggnadsprojekt, och projektspecifika klimatmål har lagts in i investeringsbeslut.

Vi har haft en normal omflyttning i beståndet, men långa kötider kvarstår. Informationsinsatser har stimulerat rörlighet inom beståndet, vilket gynnar både hyresgäster och samhället. Ett särskilt godkännandevillkor för

hemmavarande barn har använts för att prioritera stora lägenheter till de som mest behöver dem.

Initiativet Hemokrati (Hem+Demokrati) har fortsatt ge hyresgäster möjlighet att påverka sitt boende och flera Hemokratidagar har genomförts med direktkontakt mellan medarbetare och hyresgäster. Gårdsföreningar har döpts om till grannföreningar för att bredda användningsområdena för hyresgästmedel. Större satsning på Järva genom samverkan med stadens verksamheter har genomförts, vilket fungerar som en kraftsamling för området.

Resultatet i den årliga kundundersökningen visar att serviceindex ökar jämfört med föregående år och noterar en positiv utveckling under hela år 2025 och når i stort sett uppsatt mål. Avseende Produktindex når bolaget målet och likaså Trygghetsindex.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 263 mnkr och överstiger därmed ägarkravet. Årets totala investeringar uppgår till 789 mnkr, vilket ligger under den fastställda investeringsramen. Marknadsvärdet på bolagets samlade fastighetsbestånd har ökat från 71 till 73 miljarder kronor.

Till ärendet bifogas även rapport över uppföljning av bolagets interna kontroll. Bolaget bedömer att internkontrollen under 2025 varit tillräcklig men har identifierat områden där kontrollarbetet kan stärkas. Stadens revisionskontor har också påvisat förbättringsområden, och bolaget kommer utifrån detta vidta förbättringsåtgärder.

Bilagor

1. Verksamhetsberättelse 2025 AB Svenska Bostäder
 2. Kompletterande beskrivning "Stora projekt" 2025
 3. Investeringsprojekt utfall från budget 2025
 4. Uppföljning av Intern kontroll 2025 Svenska Bostäder
 5. Sammanställningsrapport över pågående tvister i AB Svenska Bostäder 2025
-

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Stefan Sandberg, VD	2026-03-16