



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Bilaga 1

Sid. 1 (51)

2025-05-22

Utfallsrapport Tertial 1 2025

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattande kommentar | 3 |
| Analys av ekonomisk utveckling | 4 |
| Resultatsammanställning, investeringar & övrigt | 4 |
| 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden | 7 |
| 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid..... | 7 |
| 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 | 12 |
| 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring | 13 |
| 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar | 20 |
| 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar | 22 |
| 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer..... | 26 |
| 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla | 27 |
| 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd | 27 |
| 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb..... | 31 |
| 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med..... | 33 |
| 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb..... | 41 |
| 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden..... | 43 |
| 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser | 45 |
| 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt | 50 |

Sammanfattande kommentar

Budgeten för Stockholms stad är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den. Verksamhetsplanen för 2025 samt affärsplanen beskriver ett antal områden som Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom.

Hos Svenska Bostäder har 60 000 stockholmare sitt hem och företagare/organisationer idkar verksamhet i 4 000 lokaler. Bolaget arbetar för att ge boende och lokalkunder ett ökat inflytande på riktigt, det kallas för Hemokrati. Som ett led i detta fortsätter bolaget utveckla nya och befintliga dialogformat samt verktyg för ökad tillgänglighet och flexibilitet i kundkontakterna. Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar samt fysiska säkerhetsåtgärder i fastigheterna.

Bolaget ska tillsammans med systerbolagen klara stadens övergripande mål om 3 500 lägenheter under perioden. Där industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag för att möjliggöra nyproduktion. Detta är ett steg i vår strävan att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra.

Bolaget har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet, och kommer ta nya steg mot en cirkulär affärsmodell. Arbetssätten ska bidra till minskad total klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, biologisk mångfald, sund inomhusmiljö, samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Bolagets omställning stödjer stadens övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

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

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

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

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

| Nyckeltal | Utfall | Budget | Prognos |
|----------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Omsättning | 1 309 600 | 1 323 762 | 3 925 115 |
| Rörelsekostnader | -680 544 | -715 982 | -1 987 062 |
| Avskrivningar | -331 679 | -342 648 | -1 027 149 |
| Nedskrivningar och Utrangeringar | | -13 334 | -40 001 |
| Personalkostnader | -116 541 | -134 722 | -396 968 |
| Övriga kostnader | 240 | 1 799 | 10 619 |
| Finansnetto | -114 954 | -132 333 | -370 783 |
| Resultat efter finansnetto | 66 122 | -13 458 | 113 771 |

Tabellen ovan visar utfall och budget för tertial 1, medan kolumnen för prognos avser helåret. Avvikelseerna mellan tertialutfallet och budgeten förklaras främst av säsongsvariationer samt avsättningar för risker, där kostnaderna förväntas uppstå under senare tertial.

Den ekonomiska analysen nedan baseras på ett helårsperspektiv, då variationer mellan tertialen är svåra att förutse och därmed begränsar möjligheten till en träffsäker budget- och prognosbedömning.

God lönsamhet är avgörande för att höja kvaliteten i vår förvaltning, bevara våra befintliga fastigheter och driva stadsutveckling genom ny- och ombyggnationer. Det nuvarande marknadsläget präglas av finansiell osäkerhet, med handelskonflikter, ränteoro och stigande långa räntor. Det innebär att bolaget står inför flera resultatpåverkande risker som behöver beaktas i årets prognos.

Prognosen för helåret 2025 visar ett beräknat resultat efter finansnetto på 114 mnkr, vilket är högre än det budgeterade resultatet på 90 mnkr.

Hysesintäkterna ligger i linje med budget och förväntas uppgå till 3 925 miljoner kronor. Den rådande lågkonjunkturen märks dock genom minskade lokalhyresintäkter, främst till följd av lägre omsättningshyror. Därtill har kostnaderna för vakanta lokaler ökat med 5 mnkr. Antalet uppsagda lokaler har ökat och marknaden präglas av ett stort utbud i kombination med låg efterfrågan, vilket även ökar risken för vakans mot slutet av året.

Bilplatsintäkterna överstiger budget med 6,6 miljoner kronor, främst tack vare nytecknade avtal. Samtidigt ökar intäcksreduktionerna med cirka 11 miljoner kronor jämfört med budget vilket bland annat beror på stambyten, förlängda renoveringstider, förseningar i större ombyggnadsprojekt samt förändringar i uthyrningsstrategin.

Övriga förvaltningsintäkter ökar med ca 11 mnkr jämfört med budget drivet av ett bidrag från Naturvårdsverket via SVOA för insamling av förpackningar. Det bör noteras att en förändring i redovisningsprinciper innebär att bidragen som tidigare avräknades mot kostnader nu redovisas här som intäkter, vilket påverkar jämförbarheten.

Driftkostnaderna överskrider budget, med särskilt stor avvikelse inom reparationer. Dessa väntas öka med cirka 7 miljoner kronor främst på grund av brand- och vattenskador. Samtidigt förväntas kostnaderna för fastighetsskötsel bli lägre än budgeterat, primärt tack vare minskade utgifter för takskottning och snöröjning. Däremot förväntas kostnaderna för städning och jourutryckningar bli högre än tidigare beräknat.

De taxebundna kostnaderna förväntas understiga budget då kostnaderna för el och värme minskat tack vare mildare väder och en ny prisstruktur. Även vattenkostnaderna förväntas bli något lägre än budget, medan kostnaderna för sophantering följer plan. Noteras bör att den ovan nämnda förändringen i redovisningsprinciper påverkar jämförbarheten.

De administrativa kostnaderna förväntas ligga i nivå med budget.

Driftnettot förväntas uppgå till 1 517 mnkr vilket ligger ca 8 mnkr under det budgeterade driftresultatet.

Utfallet för fastighetsavskrivningar, inklusive eventuella nedskrivningar, förväntas uppgå till 1 047 miljoner kronor, vilket är helt i linje med budget. En extern värdering av fastighetsbeståndet genomförs vid årets slut för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. Under året säljer bolaget tre lägenheter GRF Gurkan med förväntat resultat om ca 11 mnkr.

Bolagets skuld uppgår till cirka 12,7 miljarder kronor och finansieras via Staden. En lägre skuldsättning, till följd av minskad investeringsvolym under årets inledning, i kombination med att en tredjedel av året nu har passerat med lägre ränterisk än befarat, har bidragit till ett förbättrat finansnetto. För helåret beräknas finansnettot, inklusive riskavsättning, uppgå till cirka -359 miljoner kronor, vilket är bättre än det budgeterade -397 miljoner kronor.

Resultatet efter finansnetto beräknas därmed uppgå till cirka 114 mnkr, vilket överstiger det budgeterade resultatet om 90 mnkr.

Investeringar

| Nyckeltal | Utfall | Budget | Prognos |
|--|---------|---------|-----------|
| Nyproduktion | 5 356 | 212 797 | 609 453 |
| Strategiska investeringar (Ombyggnad) | 3 321 | 12 922 | 44 283 |
| Ersättningsinvesteringar | 178 454 | 284 281 | 834 160 |
| Summa investeringar | 187 131 | 510 000 | 1 487 896 |

Den totala investeringsvolymen för året beräknas uppgå till 1 488 mnkr. Detta innebär att årets investeringar förväntas hamna strax under den, av kommunfullmäktige, beslutade totala investeringsramen på 1 530 mnkr.

Prognosen för investeringarna i nyproduktionsprojekt uppgår till 609 mnkr, vilket inkluderar 420 mnkr för förvärvet av Kv. Viggholmen. Den lägre investeringsvolymen förklaras av en viss tidsförskjutning i produktionen samt rådande marknadsförutsättningar, som har bidragit till färre projektstarter. Under året har produktionen inletts för projektet Kv. Karndammen 6 och 7, efter genomförd marknadsdialog och upphandling.

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 878 mnkr vilket är något lägre än tidigare budgeterad volym om 891 mnkr.

Övrigt

| Nyckeltal | Utfall |
|------------------|------------|
| Antal anställda | 392 |
| Balansomslutning | 28 530 699 |

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

Arbete för att åtgärda rekommendationer från lekmannarevisorerna (bokslut 2024)

- Hantering av inventarier:
 - Utkast till riktlinje finns framtagen och inventering är påbörjad med plan att slutföra under slutet av 2025.
- Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten:
 - Dokumentation kopplat till noteringar dualitet är uppdaterat och en genomgång/repetition av rutin för dualitet har hållits med medarbetare. Bolaget har lagt in fler egenkontroller och kontrollpunkter på respektive typ av ansökan, eget byte, andrahand och överlåtelse.
- Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen
 - Bolaget har ett etablerat samarbete med ett externt dataskyddsombud som regelbundet granskar och ger råd inom de sex obligatoriska rapporteringsområdena. Under 2025 kommer bolaget att fokusera på följande prioriterade områden: 1. Hantering av PUB-avtal, 2. Konsekvensbedömningar, 3. Hanteringen av registrerade med skyddad identitet. Detta arbete syftar till att ytterligare säkerställa efterlevnaden av dataskyddsförordningen samt stärka styrning och uppföljning inom området.
 - Bolaget har som mål att informationssäkerhetsklassa samtliga informationstillgångar och har redan kommit långt i detta arbete. Därefter kommer en rutin för årlig översyn att införas för att hålla klassificeringen uppdaterad och relevant.
- Intern kontroll:
 - Bolaget har resursförstärkt och arbete pågår gällande utveckling och samordning av arbetssättet mm
- Avtalsuppföljning av lokalvård:
 - Bolaget har resursförstärkt med avtalscontroller på deltid och arbete pågår gällande framtagande och tydliggörande av arbetssätt, ansvarsfördelning.
 - Bolaget har också under inledningen av året med hjälp av extern specialistorganisation genomfört fördjupade granskningar av ramavtalade städleverantörer.

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





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

Bolaget fortsätter samarbetet med Rädda Barnen inom initiativet På Lika Villkor, i Järva i ytterligare en period. Samarbetet är en del av bolagets förebyggande arbete. Initiativets övergripande mål är att barn, unga och barnfamiljer ska ha lika möjligheter som andra att delta i samhället och påverka sina livsvillkor, fritt från diskriminering och oberoende av socioekonomisk situation. Inom ramen för samarbetet ökar kompetensen hos bolagets medarbetare och under året har Rädda Barnen genomfört en utbildning på temat "Lugna, lyssna stärk" för förvaltningens personal i söderort. Flera utbildningstillfällen är planerade under året.

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

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

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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|--|------------------|--------|---|
|  Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs |  Antal friställda lägenheter på grund av oriktiga hyresförhållanden Analys Arbetet går enligt plan | 43 | 200 | |
|  Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande | | | |  Bolaget kommer att utveckla sitt bostadssociala arbete genom att fortsätta arbeta vräkningsförebyggande |




| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
| 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>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 månadsvis deltagit i samverkansmöten med Socialtjänsten och genomfört gemensamma hembesök hos hyresgäster som riskerar uppsägning. Vidare har vi ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna och följer tydliga rutiner för när orosanmälan ska göras. Vi har stärkt våra arbetssätt kring barnfamiljer som riskerar att bli uppsagda genom att samverka ännu närmare stadsdelsförvaltningar, erbjuder avbetalningsplaner eller försöker hitta andra lösningar.</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 stockholmarna 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 öka tillgängligheten i befintligt bestånd. Samt fortsätter arbetet med att synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida. Under 2025 fokuserar bolaget på fortsatt inventering av de delar av beståndet som bedömts vara möjliga att åtgärda med rimliga kostnader. Det handlar om fastigheter byggda mellan 1997-2017. Distrikt Söderort har inventerats under T1 och planering pågår för att inventera ytterligare ett distrikt under T2/T3.

| 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 Bedömningen är att vi når målet utifrån att Staden fortsatt efterfrågar denna kategori. | 10 st | 27 st | |
| |  Antal levererade försöks- och träningslägenheter Analys Bolaget levererar i enlighet med efterfrågan. | 36 st | 217 st | |

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



Äldrevänlig stad och rörlighet i beståndet

Bolaget bidrar aktivt till stadens handlingsplan för äldrevänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen.

Särskilda informationsinsatser har gjorts för att öka hyresgästernas kunskap och medvetenhet om hur man kan påverka sin boendesituation när livet förändras genom bland annat interna byteskön, lägenhetsbyte och vanliga bostadskön. Insatser som är viktiga att hålla liv i över tid. Bolagets bytestorget är fortsatt populärt med över 400 aktiva annonser. Här har bolagets äldre hyresgäster sagt att bytestorget är en plats som ökar tryggheten i samband med att eventuellt göra ett byte för att förändra sin bostadssituation. 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 två omgångar. Och fått intresseanmälningar i retur. Arbetet med aktiv matchning pågår, men är beroende av att det finns lediga lägenheter som hyresgästerna efterfrågar. Flera matchningar har påbörjats men inte gått i mål, då hyresgästernas ofta högt ställda förväntningar inte uppfyllts. I februari genomfördes den första matchningen där en äldre hyresgäst flyttade till en mindre, mer tillgänglig lägenhet. Den stora lägenheten som då sades upp har sedan förmedlats som familjelägenhet. Ytterligare en matchning är nu i mål. Bolagets arbete med denna fråga uppmärksammades i Radio Stockholm, vilket också kan ge positiva ringar på vattnet. Se mer under avsnitt 3.3 kring hur bolaget jobbar med rörlighet i beståndet även på andra sätt.

Säkerställa rättigheter för personer med funktionsnedsättning

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

Bolaget vidtar åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd, samt fortsätter arbetet med att


synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida. Under 2024 utfördes besiktning (så kallad T-märkningsbesiktning) på fastigheter byggda under tjugoårsperioden 1997 – 2017 i innerstaden, vilket berörde knappt 2600 lägenheter. Fortsatt plan för 2025 är att resterande bestånd, uppfört samma tjugoårsperiod, ska besiktigas. Under T1 har fastigheter med sammanlagt 4 000 lgh inventerats enligt samma rutin som för Innerstaden. Resultatet av inventeringarna används för att upprätta en plan för att systematiskt åtgärda enkelt avhjälpta hinder vilket skulle öka antalet fullt tillgänglighetsanpassade avsevärt. De lägenheter som finns i fastigheter byggda före 1997 märks som icke tillgänglighetsanpassade och lägenheter i fastigheter byggda 2018 och senare är redan tillgänglighetsmärkta. 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. Bland årets planerade aktiviteter finns Dagen i Björkhagen, Dagen i Dalen, Kärrtorpsfestivalen samt höstmarknaden i Kärrtorp centrum.

Bolaget har löpande dialog med Stadens kulturverksamheter och arbetar aktivt för att möjliggöra nya etableringar i vakanta lokaler. Under perioden har avtal tecknats i Vällingby och tillfälliga avtal tecknats i Husby för att stärka kulturens närvaro och förutsättningar i områdena.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
|  Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen | | | | <p>🔵 Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring de centrumanläggningar där vi har ett större bostadsbestånd, eller äger centrum, tillsammans med företagareföreningar och aktörer som verkar i centrum. Utöver detta deltar vi aktivt i stadsdelarnas arbete med platssamverkan.</p> <p>Analys</p> <p>Under perioden har en kontinuerlig dialog förts med lokalhyresgäster och Medborgarkontoret i syfte att utveckla Husby centrum. Deltagande sker även i "Fokusmöte Vällingby centrum" tillsammans med aktörer</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | som polis, skola och stadsdel. Därutöver genomförs regelbundna mallwalks i centrumområdena. |
|  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>Under perioden har avtal tecknats med Ateljéföreningen Studio ABC, korttidsavtal med Kulturskolan/Stadsteatern har tecknats samt ett tillfälligt hyresavtal för ytterligare två lokaler för en vårsalong. Dessutom har bolaget även löpande dialog med Stadens kulturella verksamheter och arbetar aktivt för att möjliggöra nya etableringar i vakanta lokaler.</p> |
|  Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer | | | | <p> Rörlighet i det egna beståndet handlar om att arbeta med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget fortsätter jobba brett med frågan: informationskampanjer riktade till samtliga hyresgäster, lansering av en ny smart funktion som möjliggör bevakning av internkön. Bytestorget är fortsatt populärt med över 400 aktiva annonser. En första Bomässa genomfördes i slutet av mars i Folkets Husby med över 100 hyresgäster som besökte bomässan. Förmedlingen</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|--|
| | | | | av familjelägenheter fortgår. Arbetet med aktiv matchning fortgår. |
| |  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling Analys Under perioden har 26% (179 st) av förmedlade lägenheter varit tillgänglighetsmärkta. | | 12 % | |

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

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

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

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

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

- Implementera den bolagsspecifika klimatstrategin som beslutades under 2024.
- Vidareutveckla arbetet med klimatbudget för bolaget och utveckla metoderna för uppföljning av bolagets klimatutsläpp i alla scope.
- Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt.
- Tillämpa bolagets framtagna "vägledning för 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.
- Fortsätta ställa, vidareutveckla och följa upp klimatkrav vid upphandling.
- Fortsätta energieffektiviseringsarbetet.

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

Svenska Bostäder arbetar utifrån en intern miljö- och klimathandlingsplan som tagits fram för att svara upp mot stadens styrande dokument inom miljö- och klimatområdet. Ett förslag till uppdaterad intern plan är framtaget och planeras beslutas under våren. Den bolagsspecifika klimatstrategin som togs fram under 2024 implementeras i verksamheten. Utvecklingsarbetet för att säkerställa att ekonomisk budget och klimatbudget hänger ihop och styr mot bolagets klimatmål fortsätter under 2025. Årets ekonomiska budget har räknats om till klimatutsläpp. Den motsvarar 77 000 ton CO₂e (att jämföra med årets mål 75 000 ton CO₂e). Genom medvetna åtgärds- och materialval i byggprojekten i kombination med kravställning på specifik data i ombyggnadsprojekten förväntas utsläppen kunna landa i nivå med årets mål på 75 000 ton.

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

Bolagets vägledning för climateffektivt byggande tillämpas och vidareutvecklas i takt med att bolaget lär sig mer. Ett utkast till en uppdaterad version av vägledningen är framtaget och planeras färdigställas under våren.

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

Bolaget fortsätter sitt arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val, bl.a. genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering och genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Inom ramen för hemokratiarbetet fortsätter bolaget att utveckla koncept för att involvera och inkludera hyresgästerna i bolagets och stadens hållbarhetsarbete. Under det första tertialet har en lokal hyresgästförening med bolagets hjälp öppnat återbruket "Ge och Ta" på Strandsliden i ett litet garage mitt emot en miljöstuga.

Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Under det första tertialet har fem fastigheter som effektiviserats enligt konceptet färdigställts. De genomförda projekten ger önskat resultat och energianvändningen minskar relativt kraftigt i början av året. Ett innovativt projekt är fastigheten Fondbersån 1 där återvinning installerats på såväl frånluften som avloppsvattnet.

Energianvändningen beräknas minska med ca 50 % i den aktuella fastigheten.

Energieffektiviseringsåtgärder planeras även in i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid renovering av fönster. Efter ett lyckat pilotprojekt avseende smart värmestyrning så har förberedelser för att upphandla temperaturgivare och smart styrning i hela fastighetsbeståndet påbörjats. Upphandlingen är planerad att genomföras under året och förberedande arbete är initierat.



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


Underhållsarbetet bedrivs utifrån bolagets policy för varsam renovering, där hänsyn tas till flera perspektiv










såsom hyresgästinflytande, kvarboende, minskade klimatutsläpp samt särskilt omsorg om kulturhistoriska värden. I alla ombyggnadsprojekt där standardförbättringar genomförs, hålls en samrådsprocess med de boende. Målet med denna process är att aktivt involvera de boende och ge dem möjlighet att påverka de förändringar som sker i boendemiljön. Förändringarna uppfyller därmed inte enbart tekniska standarder utan bidrar till att skapa trivsamma och funktionella boendemiljöer. Under 2025 kommer informationsmöten, samrådsprocesser och insamling av medgivanden pågå i Järva, Söderort, Innerstaden och Stadsholmen. Bolaget har under tertiäl 1 genomfört samråd i Söderort och Innerstaden. Informationsmöten har genomförts för fastigheter i Innerstaden och Järva (Husby och Rinkeby) och här startas nu samrådsprocesser. Efter slutförda samrådsprocesser inleds inhämtandet av individuella medgivanden från hyresgästerna.






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







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





| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
|  Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar | | | | <p>▶ Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna plan för utbyggnad av solenergi</p> <p>Analys</p> <p>En 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.</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>Uppdatering av vägledningen pågår. Under våren har vägledningen tillämpats i löpande verksamhet.</p> |
| | | | | <p>▶ Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv</p> |


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | <p>utsläppsreducering i projekten som möjligt</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortsätter och framåt planeras kontakt med Sveriges allmännyttan för att diskutera möjligheter och svårigheter kopplat till redovisningsregler samt samtal med andra fastighetsbolag som arbetar med frågan.</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>Bolaget arbetar med att förtydliga erbjudandet om tillval och tidigarelagt underhåll. Priser för tillval har justerats i samband med den årliga hyreshöjningen. Nya tillval är under förhandling, medan andra tillval tagits bort och omförhandling pågår med Hyresgästföreningen.</p> |
| | | | | <p>▶ Upprusta beståndet på Järva utifrån varsam renovering i nära dialog med hyresgästerna.</p> <p>Analys</p> <p>Varsam renovering pågår i flera byggnader och i nära dialog med hyresgäster genomförs detta med kvarboende, samtidigt som stort fokus läggs på hållbarhet. Målsättningen är att inom några år ha renoverat den kvarvarande delen av beståndet samt utvecklat en strukturerad strategi för det framtida underhållet av våra</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|--|
| | | | | fastigheter. |
|  Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen | | | |  <p>  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 </p> <p>Analys</p> <p>För perioden 2024-2027 är ambitionen att installera 900 kWp. Bolaget arbetar med att etablera ett längre mål mot 2040 som därefter bryts ner till årsplaner. Årsplanen baseras på bolagets underhållsplan och investering i ökad energiprestanda. De fastigheter där investeringen ger bäst lönsamhet prioriteras.</p> |
| |   Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Inget projekt byggstartat ännu. Kvarndammen ligger i plan och ska beräknas. | | 100 % | |
| |   Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys Samtliga projekt som avslutas under 2025 förväntas uppfylla indikatorn. | | 100 % | |
| |   Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Endast ett projekt ingår i indikatorn, Oslo 4 | | 100 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|------------------------|-----------|
| |  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys Arbete pågår med att ytterligare utveckla kravställning för ökad cirkularitet vid upphandling. Målet förväntas nås. | | 25 % | |
| |  Elproduktion baserad på solenergi Analys Under perioden har 1454 MWh producerats och prognos för året är att målet nås. | | 1 480 MWh | |
| |  Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys Inget projekt avslutas under året. Projekt som startar 2025 har kravet att understiga 290 kg CO2e per m2 BTA. | 0 | 360 kg CO2e per m2 BTA | |
| |  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys Energianvändningen har minskat kraftigt under årets tre första månader och prognosen att nå målet är god. De energieffektiviseringsprojekt som slutfördes under 2024 är en bidragande orsak till minskningen. | | | |
| |  Köpt energi i stadens organisation Analys Energianvändningen har minskat kraftigt under årets tre första månader och chansen att nå målet är god. De energieffektiviseringsprojekt | | 301 GWh | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|------------------|--|
| | som slutfördes under 2024 är en bidragande orsak till minskningen. | | | |
| |  Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys Mangon genererade 39 kg byggavfall/BTA. Plankans slutredovisning är ännu inte sammanställd | | 40 kg per m2 BTA | |
| |  Relativ energianvändning Analys Energianvändningen har minskat kraftigt under årets tre första månader och prognosen att nå målet är god. De energieffektiviseringsprojekt som slutfördes under 2024 är en bidragande orsak till minskningen. | | 113 (kWh/enhet) | |
| | | | |   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 Analys Bolaget har en policy kring varsam renovering och ser årligen över den så att den överensstämmer med intentionen i miljöprogram och klimathandlingsplan. Samarbete sker mellan bolagen. |
| | | | |   AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem verka för ökade möjligheter för sina hyresgäster att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt Analys |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>Under T1 har en lokal hyresgästförening med bolagets hjälp öppnat återbruket "Ge och Ta" på Strandliden i ett litet garage mitt emot en miljöstuga. Vidare medverkar bolaget i Stockholm Scale med särskilt fokus på frågeställningen "delningsekonomi för hyresgäster".</p> |
| | | | |   <p>Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer att delta i arbetet.</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 bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | Analys Bolaget kommer att delta 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 integreras successivt i bolagets långsiktiga underhållsplanering. Parallellt sker åtgärder i vardagen där bolaget till exempel förbättrar skötseln av dagvattenbrunnar för att på så sätt minska risken för skyfallsproblematik. Arbeta med att mappa fastighetsbeståndet mot stadens identifierade värmeöar för att undersöka om bolaget kan bidra till att öka krontäckningsgraden i dessa områden pågår i samarbete med systerbolagen.

Biologisk mångfald

Bolaget fortsätter och utvecklar arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning i det befintliga beståndet så väl som inför nybyggnation. I samband med nya projekt genomförs naturinventeringar där förslag på åtgärder tas fram. Under 2025 planerar bolaget att mappa sitt bestånd mot stadens stadsdelsvisa åtgärdsförslag (SÅF) för att undersöka om bolaget kan bidra med ytterligare förstärkningsåtgärder för biologisk mångfald i befintliga gårdsmiljöer.

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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, 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 nu pågår ett arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i inner- och ytterstaden. Utvecklingsarbetet inom mobilitetsområdet fortsätter för att dra nytta av tekniska framsteg och även pilotprojektet med tillståndsparkering i Liljeholmen fortsätter och utvärderas under året.






Bolaget har bedrivit ett utredningsuppdrag under första tertiet kring direktivet runt bredduttrullningens utformning och kommer delta i övriga utredningsuppdrag med koppling till laddplatser och parkeringsfrågor i samarbete med utpekade parter. Utredningen ger bolaget en möjlighet att komma med förslag kring hur en utrullning skulle kunna se ut framåt, som tar hänsyn till fler perspektiv och ändå möjliggör tillgång till laddning för alla. Bolaget ser det som mycket svårt att nå lönsamhet i investeringar i laddinfrastruktur, framförallt i ytterstaden där andelen elbilar bland bolagets hyresgäster är relativt låg under överskådlig tid, samt där bolaget har större andel markparkeringar.




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

Bolaget strävar efter att utöka samarbetet med stadens förvaltningar då det är avgörande att de tillsammans med de byggande bolagen hittar nya lösningar för byggande och hur stadens mark ska nyttjas för att tillgodose behoven av resor och varutransporter i framtiden. Minskade krav på parkeringsplatser i nyproduktion 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 laddplats. Dessvärre begränsas stödnivån av att den ska vara försumbar, av mindre betydelse, vilket kallas för "de minimis".

| 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 | | | | <p>▶ 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.</p> <p>Analys</p> <p>Olika arbetssätt för att säkerställa att laddplatser på ett enkelt, effektivt och hållbart sätt kan erbjudas till våra kunder pågår. På så sätt prövar vi och lär oss tillsammans med hyresgästerna.</p> |
|  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 brandrisker som kan uppstå minimeras | | | | <p>▶ Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med uttullningsplan som säkerställer målnuppfyllnad</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar de drifvar. Det innebär att bolaget framförallt driver uttullningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag.</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 bolagets parkeringsplatser i garage ha tillgång med laddinfrastruktur av minst typen | | | | <p>▶ Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med uttullningsplan som säkerställer målnuppfyllnad</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar de drifvar. Det innebär att bolaget framförallt</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|---|------------------|--------|--|
| normalladdning 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras | | | | driver utrullningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. |
| |   Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys Installerat i storleksordningen 1 850 laddpunkter i egen regi respektive Stockholm parkerings regi, ackumulerat över åren. En upphandling om förberedelsearbete i ytterstaden pågår i egen regi. Även diskussioner med Stockholm Parkering kring ytterligare installation i garage. Tillsammans motsvarar det ca 800 laddpunkter. | | 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 Bolaget kommer att delta i arbetet. |
| | | | |  |





| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | |  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. Faktaunderlag finns framtaget som ska spegla flera perspektiv. |
| | | | |  Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska drifas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal Analys Bolaget kommer att delta i arbetet. |
| | | | |  Trafiknämnden ska, inom ramen för sitt arbete längs med |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>Söder Mälarstrand, i samråd med AB Svenska Bostäder och andra berörda parter utreda förutsättningar att öppna Mariahissen för allmänheten</p> <p>Analys</p> <p>I samarbete med Trafiknämnden kommer bolaget under andra halvåret utreda om det är möjligt att göra Mariahissen tillgänglig för allmänheten.</p> |

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. Kontroll av entreprenörers och leverantörers arbete sker genom miljöronder i projekt och revision av ramavtalsleverantörer. Ekosystemtjänster används för fördröjning och rening av dagvatten.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|---|------------------|--------|--|
|  Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall | | | | <p> Fortsätta ställa krav på minskning av avfall i byggprojekt samt följa upp utfall. Implementera gemensam metod när den är klar.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortsätter. Inom nyproduktion implementeras målvärde på max 40 kg byggavfall/BTA som ska trappas ner på sikt. Gemensam metod ej färdigställd för uppföljning mellan bolagen.</p> |
| |   Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts | | 100 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|-----------|
| | och loggats i Byggvarubedömningen Analys Samtliga projekt som avslutas under året förväntas klara indikatorn. | | | |

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

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



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









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







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





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

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

| 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 | | | |  Bolaget analyserar fler möjliga områden att utföra i egen regi, vid sidan av lokalvård som nu rullats ut i Järva. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|--|
| egen personal | | | | Analys Analysarbete pågår inom bolaget för att identifiera fler möjliga kompetensområden där reparationer kan utföras i egen regi. Dialoger pågår med olika delar av staden för att undersöka möjligheten att skala upp städning i egen regi. Bolaget kommer att öka antalet servicevärdar och på så sätt kunna utföra extra städning i egen regi. |
|  Arbeta för att öka extern finansiering | | | |  Bolaget arbetar för att öka den externa finansieringen. Analys Bolaget deltar i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning. Bolaget har framgångsrikt erhållit bidragsmedel kring industridoktorand på halvtid. |
|  Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program | | | |  Bolaget fortsätter söka extern finansiering inom angelägna innovationssatsningar såväl som medfinansiering av investeringar. Analys Bolaget deltar i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning. |
| |   Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Uppfylls helt | | 8,4 % | |
| |   Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut | | 100 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|------------|--|
| | Analys Uppfylls helt | | | |
| |  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Den främsta orsaken till det något lägre prognostiserade utfallet är den aktuella marknadssituationen som präglas av osäkerhet, vilket har resulterat i färre påbörjade projekt. | -2,75 % | 1 530 mnkr | |
| |  Direktavkastning Analys Uppfylls helt | | 2,2 % | |
| |  Driftkostnad/kvm Analys Prognosen tyder på vissa utmaningar kopplat till driftkostnader. Bolagets ambition är dock att målet kommer uppfyllas. | | 928 | |
| |  Driftnetto/kvm Analys Uppfylls helt | | 666 | |
| |  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Uppfylls helt. | 66,1 | 90 | |
| | | | |  Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Svenska Bostäder och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolagsstyrelser utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>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>Ett samarbete har inletts med Fastighetskontoret om en eventuell samordning av bolagens förhandlingsordningar.</p> |
| | | | | <p>  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, 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 deltar i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning.</p> |
| | | | | <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</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>parkeringsanläggningar. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer att delta i arbetet. Ett förberedande möte har hållits mellan bostadsbolagen.</p> |

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Sysselsättningsåtgärder

Under 2024 inledde bolaget en satsning för att bidra till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Projektet innebär att bolaget städar allmänna utrymmen i egen regi i ett antal fastigheter i Rinkeby. Bolaget samarbetar med Arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg för att anställa främst kvinnor långt ifrån arbetsmarknaden. Insatsen ska till att börja med löpa i två år. Resultaten har hittills varit positiva vilket återspeglas i positiv respons från hyresgästerna och förbättrade nöjd-kund resultat, särskilt inom städning av trapphus och tvättstugor. Satsningen ska utvärderas ur flera perspektiv för att genom den samlade bilden av projektet fatta beslut om en eventuell utvidgning till fler områden. I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Arbetsförmedlingen ökar bolaget antalet servicevärdar som arbetar med att hålla rent och snyggt i våra allmänna utrymmen. Arbetet med att öka antalet servicevärdar har försenats till följd av förändrade regler hos Arbetsförmedlingen. Parallellt fortsätter bolaget att i upphandlingar ställa krav på leverantörer att bidra till en ökad sysselsättning (anställningar, praktik, feriejobb).

Bolaget fortsätter sitt arbete för att genom feriearbeten ge stadens ungdomar möjlighet till ett första jobb. 2025 ökar bolaget antalet handledare för att kunna ta emot fler feriearbetare i den egna verksamheten. Bolaget tar emot praktikanter från olika yrkesutbildningar, främst från fastighetsförvaltarutbildningar, för att bidra med kompetens till branschen. Bolaget erbjuder visstidsanställningar till Stockholmsjobbare, det vill säga stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden. Flera av dessa har erbjudits tillsvidareanställning inom bolaget. Bolaget är medlemmar i Integrationspakten och har exempelvis bidragit med Stockholmsmentorer. Under april har bolaget tagit emot 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. Ett nära samarbete med bolagets lokalhyresgäster är en framgångsfaktor för att skapa attraktiva boendemiljöer. Bolaget utvecklar lokaler i nära samarbete med företagarna för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärrtorp och Husby har bolaget ett nära samarbete med företagareföreningar som består av lokalhyresgäster i centrum. Även i Dalen, Björkhammen och Vällingby och Tensta hålls en nära dialog med lokalhyresgästerna.

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

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

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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|---|
| | | | | Under första tertialen har endast ett fåtal upphandlingar varit lämpliga för krav på praktikplatser. Om fler lämpliga avtal upphandlas under året kommer krav på anställningar att ställas. |
| |  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Bolaget tar emot på sommarlov och höstlov. | 0 | 110 st | |
| |  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bolaget jobbar löpande med Stockholmsjobbare. | 2 | 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. I bolagets projektportfölj finns cirka 4000 byggrätter. Kapitalmarknaden och de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion är fortsatt utmanande även om viss stabilisering syns på entreprenadpriser.

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

Bolaget har marknadsdialog för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Ett första projekt har upphandlats och ytterligare projekt har identifierats som lämpliga för att stärka samarbetet med industriell aktör. Syftet är att möjliggöra produktionsstart i närtid samt att etablera samarbeten för projekt som är i tidigare skeden av planering. Aktiv dialog behövs för att medla mellan förutsättningar i industriella koncept och gestaltningskrav i planarbetet. Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshusen där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och

möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

Bostäder för alla

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

Svenska Bostäder vill underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån den familjesituation som råder utmed livsresan. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med samt bolagets digitala bytestorg. Det digitala bytestorget kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras, och att lägenheter med rimlig hyra görs tillgängliga. Uppdraget en mer effektiv internkö fortsätter och har utvidgas till att omfatta systerbolagen.

I slutet av januari gick en informationskampanj ut till samtliga hyresgäster via digitalt nyhetsbrev 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 bevakna och se bolagets lediga lägenheter i internkön, utan att logga in hos Bostadsförmedlingen. Det underlättar för hyresgäster som inte har möjlighet att besöka Bostadsförmedlingens hemsida dagligdags och ökar internköns synlighet för alla hyresgäster. Bytestorget, ett digitalt annonsplank för lägenhetsbyte, 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.

Bostäder för ungdomar, studenter, äldre och trångbodda barnfamiljer

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

Under 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. Flera matchningar har påbörjats men inte gått i mål, då hyresgästernas ofta högt ställda förväntningar inte uppfyllts. Bolaget har löpande kontakt med hyresgästerna och jobbar då med deras förväntningar på framtida bostaden och hur det går i processen. I februari genomfördes den första matchningen där en äldre hyresgäst flyttade till en mindre, mer tillgänglig lägenhet. Den stora lägenheten som då sades upp har sedan förmedlats som familjelägenhet. Ytterligare en matchning är nu i mål. Vi får konstatera att vi behöver vara uthålliga i detta projekt.

Förmedlingen av familjelägenheter fortgår och sedan starten våren 2024 har över 20 familjelägenheter förmedlats genom internkön. Parallellt pågår utvecklandet av godkännandevillkorens åldersgräns för hemmavarande barn. Det sker genom dialog med systerbolagen inom pågående direktiv runt en mer effektiv internkö. Familjelägenheter är fortfarande under utvecklingsfas och bostadsbolagen har olika idéer om vad vi önskar pröva.

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. Det finns även en fastighetsägarförening i Hässelby Vällingby, där bolaget tar stort ansvar, även om detta inte är ett av staden utpekat fokusområde. I fastighetsägarföreningarna bedrivs utvecklingsarbete tillsammans med alla de större fastighetsägarna i respektive område i nära dialog med polisen och stadsdelen.

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

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

Bolaget tar långsiktigt ansvar för beståndet och vid behov renoveras beståndet med varsamhet om såväl klimat som ekonomi, och samtidigt som bolaget ger hyresgästerna större möjlighet att påverka upprustningsnivån och undvika långa evakueringsperioder. De stambytesrenoveringar som inletts i Järva under 2024 fortsätter för att minska risken för vattenskador. De första stambytena är nu genomförda, ytterligare är under genomförande och planering pågår för kommande etapper. För att involvera Järvaborna på bästa sätt förs dialog löpande med såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen både i formella samrådsprocesser och genom bolagets arbetssätt Hemokrati där hyresgästerna ges möjlighet till inflytande i frågor som påverkar dem.

Bolaget har en projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av staden som det arbetas aktivt med för att kunna byggstarta projekt så snart det går att genomföra trygga investeringar med låg ekonomisk risk. Bolaget kommer under 2025 i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden göra ett omtag kring stadsutvecklingen i Husby.

Samverkan för lokal områdesutveckling




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







Stadsdelsdialogen betonar vikten av att vi som fastighetsägare behöver fortsätta:












- stävja olaga andrahand så att lägenheter tillgängliggörs för stockholmarna samt skapa möjligheter för en bostadskarriär i stadsdelen/området genom de verktyg vi har och kan vidareutveckla.
- genomföra trygghetsskapande åtgärder, där några exempel är trygghetsvandringar, skalskyddsåtgärder, Trygga Trappan samt arbetet med ”helt, rent och snyggt” både i fastighet och närmiljö. Och det delade ansvaret att synas och tala med de boende/stockholmarna på plats vid oönskade händelser.







- bidra till aktiv och meningsfull fritid för barn och unga. Insatser som finns etablerade sedan länge är lovaktiviteter, ekonomiskt stöd till utvalda samarbetsföreningar samt att lokaler upplåts för ett stabilare föreningsliv.
- bibehålla och utveckla dialoger som bolaget har genom de fyra fastighetsägarföreningar som finns i staden.
- fortsatt centrumutveckling och platsutveckling med helhetssyn mellan stadens aktörer. Där också extremväder behöver omhändertas i t ex design och anläggande av multifunktionella offentliga ytor.
- bygga prisrimliga bostäder i nyproduktionen





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





| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
|  Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster | | | |  Vi fortsätter att utveckla detaljplaner som på sikt möjliggör fler studentbostäder. Analys Detaljplanen för Hagastaden med 330 studentlägenheter vann nyligen laga kraft. Arbetet fortsätter nu med att förbereda ett genomförande som på sikt ger fler studentbostäder i Stockholm. |
|  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. Analys Bolaget arbetar aktivt med den strategiska utvecklingsplanen för Tensta Centrum, med målsättningen att skapa ett tryggt, robust och välkommande lokalt centrum för boende, verksamma och besökare. Parallellt pågår ett kontinuerligt arbete med närvaro i den dagliga förvaltningen, där fokus ligger på att fastigheter och utemiljöer ska upplevas som välskötta, trygga och |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|--|
| | | | | trivsamma. Bolaget deltar även aktivt i styrgruppen för samverkansöverenskommelsen mellan stadsförvaltningen och polisen samt i flera arbetsgrupper. |
|  Fortsätta utveckla och implementera koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med överkomliga hyror som riktar sig till unga och studenter |   Antal påbörjade studentlägenheter Analys Ingen produktionsstart av studentlägenheter under 2025 | 0 | 0 | |
| | | | |  Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. Analys Bolaget gör några tester av mått från modulhusbebyggelse i detaljplanarbeten och det pågår även fortsatt utveckling av projekteringsanvisningar. |
|  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 Beroende på projektportföljens innehåll så kan detta vara aktuellt. I dagsläget planeras inte för påbyggnadsprojekt eller ombyggnationer. För att möjliggöra att lägenheter med många rum går till målgruppen med störst behov, så jobbar vi med särskilda godkännandekrav, vilket kallas för Familjelägenheter. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|---|------------------|--------|--|
|  Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen | | | | <p> Fortsätta samarbetet med exploateringsnämnden för att projektportföljen ska ligga i bra nivå med planerad produktion</p> <p>Analys</p> <p>Stort arbete är fokuserat kring markackvisition och möten om detta sker varannan vecka med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret.</p> |
|  Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030 | | | | <p> Vi prioriterar, i samtliga projekt, i tidigt skede att undersöka möjligheten till Stockholmshus. Det inkluderar även att delta i styrgruppsmöten avseende Stockholmshusen.</p> <p>Analys</p> <p>Vid nya projektidéer analyseras det alltid först utifrån alternativet Stockholmshus och flera Stockholmshusprojekt är presenterade för staden.</p> |
|  Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa | | | | <p> Vi deltar aktivt i möten med Micasa för att samordna projekt och kommande projektmöjligheter.</p> <p>Analys</p> <p>Några möten har skett mellan systerbolagen och Micasa för att utbyta erfarenheter och presentera projektmöjligheter.</p> |
|  Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden |   Antal färdigställda lägenheter Analys Inga lägenheter kommer färdigställas under året. | 0 | 0 | |
| |   Antal lägenheter i bolagets projektportfölj | 4 200 | 4 000 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|--|
| | Analys Portföljen är totalt sett god. | | | |
|  Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter | | | |  Vi samarbetar och träffar Exploateringskontoret för att identifiera möjliga markanvisningar. Analys Täta och kontinuerliga möten hålls med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret för att diskutera projektidéer för kommande markanvisningar. |
| |   Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Inga startade projekt under första tertialet. | 0 | 92 | |
| | | | |   AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbete ska ske med utgångspunkt i AB Svenska Bostäders pilotprojekt och syfta till att utreda hur detta kan utökas i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag Analys Samverkan pågår mellan bolagen och en mötesserie samt datum för slutrapportering har satts gemensamt. Gemensamma möten för att diskutera |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | <p>åtgärdsförslag och ta inriktningsbeslut sker löpande. I samband med dessa möten bearbetas också olika kunskapsunderlag för att hjälpa oss ta fram konkreta och väl förankrade åtgärder. Fokus har hittills legat på hantering av familjelägenheter och efterfrågan i internkön samt gemensam kunskapsinhämtning utifrån Svenska Bostäders testbäddar.</p> |
| | | | | <p>  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser i syfte att i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden skapa attraktiva byggrätter. I detta arbete ska bolagen också pröva möjligheten att utveckla byggrätter för bostadsrätter</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har varit ankarbygggherre i projektet Älgrytevägen i Bredäng och kommer vara i projektet Cirkusplatsen i Västerort där planarbetet ska starta.</p> |
| | | | | <p>  Exploateringsnämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden och AB Svenska Bostäder göra ett omtag avseende stadsutvecklingen i Husby</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | fortsätter att rusta upp enligt varsam renovering bostadskvarter i Husby. |
| | | | |   Socialnämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en stadsövergripande tillämpningsanvisning för arbetet med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först Analys Uppstartsmöte har hållits under perioden tillsammans med Socialnämnden. Bolaget medverkar med deltagare i arbetsgrupp. |
| | | | |   Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder Analys Bolaget inväntar startmöte från stadsbyggnadsnämnden. |

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



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





- Bolagets kultur- och värderingsarbete fortsätter under 2025. Inom detta arbetar vi för att skapa handlingsutrymme för samtliga medarbetare.



- 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.
- Under året kommer bolagets fleråriga affärsplan uppdateras, som bidrar till en helhetssyn i angelägna frågor inom målområdena kund, ekologisk/ekonomisk/social hållbarhet samt innovation och 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 | | | | <p> Bolaget ska arbeta aktivt för att förebygga att medarbetare utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar enligt stadens rutiner dvs att alla hot ska polisanmälas. Vidare genomför bolaget även utbildningar för personalen för att förebygga och hantera hot och otillbörlig påverkan.</p> |
| |   Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget ligger på | 81 | 83 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|-----------|
| | samma nivå som föregående år. | | | |
| |  Sjukfrånvaro Analys Ligger i linje med 2024 års utfall. | 4,2 % | 5 % | |
| |  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys I nivå med 2024 års utfall. | 1,64 % | 2 % | |

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Bolaget stärker successivt sin förmåga för att kunna bidra till en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar. Arbetet innebär både att stärka arbetet i den egna verksamheten och bidra i den stadsövergripande samverkan. Det handlar om att öka kompetensen i organisationen och säkerställa att det finns tillräckliga resurser samt att löpande kommunicera med våra hyresgäster kring hemberedskap.

Bolaget har redovisat sin tänkta krigsorganisation till staden och krigsorganisationen har förtydligats genom att tilldela funktioner i linjeorganisationen sitt uppdrag i händelse av höjd beredskap. Företagsledningen och övriga centrala funktioner i krigsorganisationen har genomfört övning. Bolaget kommer fortsatt träna sin kris- och krigsledningsförmåga både när det sker saker i verksamheten, och genom övningar. Bolaget fortsätter vidta åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i skyddsrum. Mycket tyder just nu på att arbetet med skyddsrummen kan bli klart snabbare än de tre år som den ursprungliga planeringen angav. Bolaget deltog i StadsÖ 25 som en del av att öva Bolagets krisorganisation. Bolaget kommer att genomföra en större kompetenshöjande utbildning på distriktsnivå och för nyckelpersonal i bolagets krisarbete och civilt försvar. Bolaget kommer 2025 att ha en fastställd krigsorganisation med befattningar.

Risk- och sårbarhetsanalys









Under 2024 gick bolaget in i en ny tvåårig RSA-cykel (risk och sårbarhetsanalys) enligt stadens modell och fokuserar på att följa upp och säkerställa att vidtagna åtgärder har avsedd effekt. Bolaget fortsätter att genomföra kompetenshöjande insatser i syfte att öka förmågan att följa upp identifierade risker. Bolaget har nära samverkan med systerbolagen kring utvecklingen av arbetet. Skyddsrum är den enda samhällsviktiga beredskapen som Svenska Bostäder bedriver.


Avtalsuppföljning

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

NIS2-direktivet

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

| 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 alla workshops inom sektorn befolkningsskydd. |
| | | | |  Återkommande hyresgästkommunikation kring hemberedskap Analys Bolaget har under perioden framför allt kommunicerat om skyddsrum. Vidare har vi deltagit i en kommunikatörskonferens på tema beredskap. |
| |   Andel elektroniska inköp Analys En integration av inköpssystemet och fastighetssystemet har gjorts och som möjliggör en ökad andel elektroniska inköp. | | 70 % | |
| |   Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys Uppföljningen sker kontinuerligt inom prioriterade avtal och branscher. Ny process framtagen samt nytillsatt avtalscontroller kommer medge att fler prioriterade avtal kommer följas upp under året. Bedömningen är att måluppfyllnaden | | 82 % |  Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen. Analys En avtalscontroller har tillsatts, vilket möjliggör ökad uppföljning. Regelbundna avstämningar görs med entreprenörerna. Avtal för tjänster, såsom utemiljö och fastighetsjour, följs löpande upp med dokumentation av |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|----------------------------|------------------|--------|--|
| | kommer förbättras på sikt. | | | avvikelser. Övriga kontroller, som granskning av ryska intressen hos leverantörer och företagens kreditrating, genomförs kontinuerligt. Bolaget har inlett ett samarbete med systerbolag för att utveckla effektivare leverantörskontroller i syfte att motverka arbetslivskriminalitet. |
| | | | |  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 utsett resurs att delta. Vi inväntar kallelse till ett första möte. |

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Trygghetsarbete

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

Samarbetsparter i trygghetsarbetet är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningar, Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen, där bolaget är medlem är ett av de viktigaste verktygen i arbetet. Exempel på löpande trygghetsarbete som fortsätter under 2025 är att säkerställa att det är rent, snyggt och tryggt i våra fastigheter och områden, delta

i brottsförebyggande råd och andra samverkansgrupper, löpande förstärka skalskyddet, säkerställa att de som bor i våra lägenheter är dem vi har avtal med och stödjande hyresgäster som upplever sig störda av sina grannar.

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

Svenska Bostäder har sedan 2022 arbetat med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, 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 våren har bolagets chefer fått en introduktion till den utbildning kring Våld i nära relation som staden utvecklat i dialog mellan socialtjänsten och bostadsbolagen. Samtliga medarbetare har fått gemensam information och ämnet kommer att lyftas på samtliga arbetsplatsträffar under våren.

Arbete mot välfärdsbrottslighet

Bolaget fortsätter att stärka sin kunskap om och utveckla arbetssätten för att motverka arbetslivskriminalitet. En särskild plan har tagits fram som lyfter insatser inom upphandling och avtalsuppföljning, med fokus på riskbranscher.

Inom ramen för detta arbete driver bolaget, tillsammans med systerbolagen, ett gemensamt initiativ för att utveckla en modell för seriositetskontroller av leverantörer. Syftet är att öka möjligheterna att identifiera och stävja oseriösa aktörer samt förebygga brottslighet i leverantörsledet. Parallellt pågår ett aktivt arbete med att säkerställa en ansvarsfull avtalsuppföljning och att genomföra löpande leverantörskontroller – bland annat genom externa avtalsrevisioner.

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

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



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





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, erfarenheter görs löpande och vid behov justeras checklistor och kontrollmoment.





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


Förebygga och motverka avfallsbrottslighet

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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
|  Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen | | | | <p>▶ Ta fram en plan för att mota arbetslivskriminalitet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har förstärkt resurserna kring avtalscontrolling, som kommer ta fram en plan för att mota arbetslivskriminalitet med fokus på företagens ekonomi och de ledande befattningarna. Full effekt väntas under hösten 2026. Parallellt fortsätter bolaget anlita externa revisionsfirmor. I tillägg pågår ett gemensamt utvecklingsarbete med fyra systerbolag för att ta fram en uppföljningsmodell, inspirerad av Rättvist Bygande</p> |
| | | | | <p>▶ Vidareutveckla samarbetet med Rättvist Bygande med syfte att arbeta mer proaktivt.</p> <p>Analys</p> <p>Samarbetet med rättvist bygande har blivit en integrerad del av alla bolagets ny- och ombyggnadsprojekt. En plan för att nå nästa nivå som medlem har lagts fast tillsammans med organisationen Rättvist Bygande och förankring av planen pågår.</p> |
|  Genom dotterbolaget Stadsholmen AB, i samverkan med Trafiknämnden | | | | <p>▶ Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|---|
| vidareutveckla arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan | | | | <p>Gamla stan.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet inleds under hösten 2025.</p> |
|  I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader | | | | <p>🔵 Aktivt delta i arbetet kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador, tillsammans med S:t Erik Försäkring.</p> <p>Analys</p> <p>Ett erfarenhetsutbyte har genomförts under perioden med S:t Eriks Försäkring, forskare från KTH, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa. Det noterades att antalet bränder har minskat sedan bostadsbolagen började dela ut brandfilter vid inflyttning. Samarbetet fortsätter.</p> |
|  Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet | | | | <p>🔵 Bolaget ska, med stöd i lokal lägesbild och analys, vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget följer kontinuerligt situationen i våra områden genom kundmätningar samt samverkan med Fastighetsägarföreningar, stadsdelsförvaltningar och lokalpolisområden. Utifrån resultat och information vidtar bolaget lämpliga trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder.</p> |
|  Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena |  Antal boendemöten med lokala hyresgästföreningar Analys Bolaget har följsamhet till lagd plan, att träffa | 35 | 160 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|-----------|
| | varje aktiv lokal hyresgästförening två gånger under året, vilket blir sammanlagt 114 möten då antalet aktiva hyresgästföreningar är 57 st. | | | |
| |  <p>Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.</p> | | 80 | |
| |  <p>Produktindex</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.</p> | | 78 | |
| |  <p>Rent och snyggt</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.</p> | | 78 | |
| |  <p>Serviceindex</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och</p> | | 80,5 | |

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

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

Hyresgästers (medborgares) möjlighet att påverka

Bolaget utvecklar löpande sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Via olika kanaler så väl digitala som fysiska möten lyssnar bolaget på hyresgästerna och Stockholmarna för att ta reda på vad de vill vara med och påverka. Bolaget genomför även löpande - utifrån boinflytandeavtalet med hyresgästföreningen - träffar runt om i beståndet med lokala hyresgästföreningar. Under tertialet 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.

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 har under året så här långt till exempel handlat om att möjliggöra återbruk hyresgästerna i miljöstugor eller att 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 boendeflyttande och för områdesutveckling där möjlighet finns att genomföra förslag från hyresgästerna.

I bolaget finns en Kundvägledare vars uppdrag bland annat är att bidra 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 perioden har avtal tecknats med ateljéförening i Vällingby, samarbetet med Kulturskolan/Stadsteatern i Husby har utvecklats med korttidsavtal för ytterligare ytor samt tillfälligt hyresavtal för två lokaler för en vårsalong. Bolaget arbetar aktivt för att möjliggöra nya etableringar i vakanta lokaler, med fokus på att upprätthålla hyresförhållandena till kultur- och civilsamhället i beståndet.

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.

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.

Mänskliga rättigheter

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

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

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

Bolaget fortsätter att ta ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praoelever, praktikanter och ferieungdomar. Under årets första tertial har bolaget tagit emot tio praoelever från Järvaskolans årskurs åtta. För att bidra till barns rätt till fritid, lek och vila fortsätter bolaget tillsammans med systerbolagen att samarbeta med olika aktörer för att erbjuda barn meningsfulla och roliga lov- och fritidsaktiviteter. Under det första tertialet har planering och avtalsskrivning inför sommaren genomförts. Nytt för i år är att flera föreningar erbjuder paragrupper för aktiva med funktionsvariation. Bolaget fortsätter och utvecklar också samarbeten som löper utanför loven bl a utökas samarbetet med Löparakademin med ytterligare ett område, Vällingby/Hässelby, utöver de grupper som omfattas sedan tidigare i Rinkeby, Tensta och Husby. Rekrytering av handledare för att ta emot årets ferieungdomar har genomförts.

En viktig del i bolagets jämställdhetsarbete är att fortsätta och vidareutveckla arbetet med orosanmälningar och att fördjupa samarbetet med sociala myndigheter. Arbetssätt utvecklas för att upptäcka och motverka olaglig verksamhet i form av till exempel trafficking och prostitution i bolagets lägenheter och lokaler. Bolaget förmedlar lägenheter enligt ett transparent och icke-diskriminerande kösystem och har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader. Bolaget har ett fortsatt stort fokus på att ge ett gott bemötande och likvärdig service till alla hyresgäster. Vid upphandlingar, med värde över 2 mnkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav.