

Svenska Bostäder, AB kallas till sammanträde 4/2025

Tid Torsdagen den 4 september 2025 kl. 09:30

Plats Vällingby

Föredragningslista

- 1 Val av protokolljusterare**
- 2 Fastställande av dagordning**
- 3 Anmälan om protokolljustering**
SB 2025/84
- 4 Fastställande av arbetsordning**
SB 2025/509
- 5 Uppdaterat underlag budget 2026 med inriktning för
2027-2028**
SB 2025/510
- 6 Slutredovisning Ståthållaren 4**
SB 2024/1000
- 7 Slutredovisning av Rinkeby Allé**
SB 2024/36
- 8 Slutredovisning Storholmen 3**
SB 2024/999
- 9 Finansiell månadsrapport**
SB 2025/57
- 10 Kompletterande ägardirektiv**
SB 2025/60
- 11 Besvarade remisser, anmälan**
SB 2025/58
- 12 VD informerar**

Svenska Bostäder, AB

Vällingbyplan 2
Box 95
16212 Vällingby
Telefon 08-50837000
info@svenskabostader.se
stockholm.se

13 Övriga ärenden

Anmälan om
protokolljustering

3

SB 2025/84

Protokoll 3/2025

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 12 juni 2025 kl. 09:50-11:22, Dalen

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande §§9-20
Peter Jönsson (M) Vice ordförande Mötesordförande §§1 - 8
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Jonas Nilsson (M)
Johanna Elgenius (L)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) §§1-8 ersätter Clara Lindblom (V)

Ersättare

Abdiaziz Serar (S)
Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) §§9-20
Kristiina Katajikko (M)
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Stefan Sandberg VD
Åsa Steen Förvaltningschef
Monica Häger Ekonomichef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Sanne Neiberg Tjänsteman Ledningskoordinator
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Lisa Colving Personalföreträdare

Justerare

Peter Jönsson, Johan Heinonen

Datum för justering

Paragraf

§§1-20

Sekreterare

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ledamoten Johan Heinonen (S) att jämte vice ordföranden Peter Jönsson (M), justera dagens protokoll.

§ 2

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2025/84

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 24 april 2025 (nr 2 - 2025) anmäldes justerat och utsänt.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Anmälan om "protokolljustering", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 3).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/84-3 (Signerad) Protokoll SB 2025-04-24

§ 4

Tertialrapport 1

SB 2025/349

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Tertialrapport 1 jämte prognos 1 för 2025 inklusive finansiell månadsrapport godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Tertialrapport 1", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/349-1 Tertialrapport 1 2025
- SB 2025/349-1.1 Bilaga 1 Utfallsrapport tertial 1 2025
- SB 2025/349-3 Bilaga 2 Investeringsprojekt tertial 1 2025 sekretess
- SB 2025/349-4 Bilaga 3 Kompletterande beskrivning av stora projekt
- SB 2025/349-2 Bilaga 5 Finansiell månadsrapport AB Svenska Bostäder april
- SB 2025/349-5 Bilaga 4 Ekonomisk sammanställning T1 2025

§ 5

Lägesrapport Nyproduktion

SB 2025/306

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.
2. Att utreda nyproduktionsprojekt mot inriktningsbeslut till en totalkostnad motsvarande 10,4 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport Nyproduktion", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 5).

Fastighetsutvecklingschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/306-1 Lägesrapport nyproduktion juni
- SB 2025/306-1.1 Bilaga 1 Nyproduktion av bostäder - Projektlista

§ 6

Inriktningsbeslut Garagevägen

SB 2025/238

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Inriktningen för nyproduktion inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, (blivande fastighet Dekanen och Prefekten) till en total investeringsutgift om 350 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen avseende nyproduktion inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, till en total investeringsutgift om 350 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inriktningsbeslut Garagevägen", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 6).

Fastighetsutvecklingschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilda uttalanden

Vice ordföranden Peter Jönsson (M), ledamoten Jonas Nilsson (M), ledamoten Johanna Elgenius (L) lämnade ett särskilt uttalande enligt följande.

På fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 lämnade Exploateringsnämnden markanvisning 2016 och detaljplanen vann laga kraft 2018. Under de sju åren som förflutit fram till att detta inriktningsbeslut når Svenska Bostäders styrelse har många förutsättningar totalt förändrats. Dessa förutsättningar har alla ökat riskerna med att bygga hyreslägenheter och vi har under senaste åren sett ett paradigmskifte där risker för vakanser i nyproduktion är ett faktum. Det finns absolut en efterfrågan av hyresbostäder men betalningsviljan för bostäder med hyresnivåer som krävs för lönsamma projekt är sviktande.

Den sviktande betalningsviljan kanske gäller särskild för just studentbostäder då just studenter är en grupp hyresgäster med svag

ekonomi. Drygt hälften av 20-29-åringar har en disponibel inkomst under 25 000 i månaden och för 2025 är studiemedlen 13 500 per månad (studiebidrag 4 100 och max lån 13 500). Med den antagna presumtionshyran skulle boendekostnaden stå för en större andel av inkomsten än vad många hyresgäster kan acceptera.

Det är framsynt att i kalkylen räkna med en högre vakans än den historiska schablonmässiga som man använt för bostäder. Det kan dock vara för optimistisk att tro att vakansrisken enbart är av omflyttningskaraktär. Man menar att det inte finns någon risk för strukturell vakans och hänvisar till den inköpta Marknadsanalysen från Evidens. Det är positivt att bolagen tar in extern experthjälp vid svåra investeringsbeslut men det är då viktigt att ta in hela analysen och även ta fasta på uttalade risker. Evidens pekar på att prognosen på befolkningstillväxt i Stockholmsområdet har kraftigt reviderats och att även befolkningsökningen av yngre (19-25 år) har minskat betydligt. Man visar också i sin enkätstudie att få av de svarande är villiga att betala de planerade hyrorna. Även om Evidens analys inte nämner vakansrisk, finns det mycket som talar för att vi kommer se en högre strukturell vakans i framtiden för hyresrätter och då speciellt för studentbostäder.

Vi förutsätter att bolagsledningen tar hänsyn till detta i den fortsatta processen.

Suppleanten Jan-Eric Lundqvist anslöt till uttalande i form av ett ersättaryttrande.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/238-1 Inriktningsbeslut Garagevägen
- SB 2025/238-2 Garagevägen Bilaga 1 Kalkylinformation
- SB 2025/238-3 Garagevägen Bilaga 2 Marknadsanalys studentbostäder Hammarbyhöjden

§ 7

Slutredovisning Familjen 2

SB 2025/133

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Kv Familjen 2, i stadsdelen Östberga, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning Familjen 2", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 7).

Fastighetsutvecklingschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/133-1 Slutredovisning Familjen 2

§ 8

Slutredovisning Campus Albano

SB 2025/122

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Kv Albano nyproduktion av studentbostäder i stadsdelen Norra Djurgård, godkänns.
2. Slutredovisningen överlämnas för kännedom till Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning Campus Albano", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 8).

Fastighetsutvecklingschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/122-1 Slutredovisning Campus Albano

§ 9

Försäljning av tomträtten Riddarsporren 22

SB 2025/222

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. VD får i uppdrag att genomföra försäljning av tomträtten Riddarsporren 22.
2. Efter genomförd försäljningsprocess och undertecknat avtal, som är villkorat av styrelsens godkännande, återkommer VD till styrelsen för godkännande av avtalet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Försäljning av tomträtten Riddarsporren 22 ", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/222-1 Försäljning av tomträtten Riddarsporren 22
- SB 2025/222-1.1 Bilaga 1 Ekonomisk analys och underlag

§ 10

Yttrande stadsrevisionens rapport

SB 2025/352

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Framtaget förslag till svar på Stadsrevisionens årsrapport 2024 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Yttrande stadsrevisionens rapport", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 10).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/352-1 Yttrande stadsrevisionens rapport 2024
- SB 2025/352-1.1 Bilaga 1 Årsrapport 2024
AB_Svenska_Bostader

§ 11

Fastställande av attestinstruktion

SB 2025/351

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Attestinstruktion för Svenska Bostäder och dess dotterbolag, enligt bilaga 1, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av attestinstruktion", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 11).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/351-1 Fastställande av attestinstruktion
- SB 2025/351-1.2 Bilaga 1 Attestinstruktion inklusive bilagor 2025
- SB 2025/351-1.1 Bilaga 2 Attestinstruktion inklusive bilagor 2024

§ 12

Översyn av policydokument

SB 2025/342

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Policydokument fastställs i oförändrad form respektive antas i reviderad form, i enlighet med bolagets tjänsteutlåtande och tillhörande bilagor.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av policydokument", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 12).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/342-1 Översyn av policydokument 2025
- SB 2025/342-1.11 Bilaga 1a Bolagspolicy för verksamheten
- SB 2025/342-1.5 Bilaga 1b Bolagspolicy för verksamheten
- SB 2025/342-1.10 Bilaga 2a Bolagspolicy för inköp
- SB 2025/342-1.1 Bilaga 6 Bolagspolicy för hantering av personuppgifter
- SB 2025/342-1.2 Bilaga 7 Bolagspolicy för trygghet och säkerhet
- SB 2025/342-1.3 Bilaga 5b Bolagspolicy för miljöanpassade resor i tjänsten
- SB 2025/342-1.4 Bilaga 2b Bolagspolicy för inköp
- SB 2025/342-1.7 Bilaga 5a Bolagspolicy för resor i tjänsten
- SB 2025/342-1.8 Bilaga 4 Bolagspolicy för äldres boende
- SB 2025/342-1.9 Bilaga 3 Bolagspolicy för underhåll
- SB 2025/342-1.12 Bilaga 8 Finanspolicy Stockholms Stadshus AB
- SB 2025/342-1.6 Bilaga 9 Förteckning över styrdokument från staden

§ 13

Utseende av styrelsesekreterare

SB 2025/372

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Matilda Malmquist Glas utses till styrelsens sekreterare.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Utseende av styrelsesekreterare", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 13).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/372-1 Utseende av styrelsesekreterare

§ 14 **Årsstämma 2025**

SB 2025/369

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Årsstämma i Svenska Bostäder har hållits den 22 maj 2025. Stämmoprotokollet återfinns i bilaga 1.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Årsstämma 2025", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 14).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/369-1 Årsstämma 2025
- SB 2025/369-1.1 (signerad) Årsstämma protokoll Svenska Bostäder 2025-05-22

§ 15
Ramavtal, anmälan
SB 2025/221

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ramavtal, anmälan", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 15).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/221-1 Information om genomförd upphandling Fasadarbeten

§ 16

Besvarade remisser

SB 2025/58

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Besvarade remisser", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 16).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/58-3 Besvarade remisser, anmälan

§ 17

Besvarade skrivelser

SB 2025/59

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Besvarade skrivelser", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 17).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/59-1 Besvarade skrivelser
- SB 2025/59-2 Bilaga 1 Påskhälsning Kollektivhusförening Fristad

§ 18

Besvarad skrivelse om projekt "Snabba Hus"

SB 2025/199

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Godkänna bolagets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Besvarad skrivelse om projekt Snabba hus", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 18).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/199-2 Besvarad skrivelse om projekt Snabba Hus
- SB 2025/199-3 Bilaga 1 Skrivelse från M, m.fl. angående projekt Snabba Hus
- SB 2025/199-4 Bilaga 2 Ekonomisk information

§ 19

VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg redogjorde status för vad gäller tvisten om kvarteret Plankan samt hävning av avtalet för fastigheten Viggsholmen.

§ 20
Övriga ärenden
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Emilia Matilda, Glas	2025-06-18
Sven Peter Anders, Jönsson	2025-06-18
Johan Esko, Heinonen	2025-06-17

Fastställande av arbetsordning

4

SB 2025/509

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Fastställande av arbetsordning och instruktion för verksamheten

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Arbetsordning och instruktion för verksamheten vid AB Svenska Bostäder för innevarande verksamhetsår godkänns, i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Gällande arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören fastställdes av Svenska Bostäders styrelse den 12 september 2024. Arbetsordningen ses årligen över. Arbetsordningen för Svenska Bostäder grundar sig på arbetsordningen för koncernstyrelsen och instruktioner för verksamheten vid Stockholms Stadshus AB. Efter en genomgång av arbetsordningen och instruktionen för Svenska Bostäder, samt till en följd av ändringar i arbetsordningen för koncernstyrelsen enligt beslut i Stockholms Stadshus AB den 16 juni 2025, föreslås en revidering av Svenska Bostäders arbetsordning enligt nedan. Efter uppmaning från Stockholms Stadshus AB om att göra en översyn av koncernens arbetsordningar i syfte att de ska vara likalydande, i den mån

det är möjligt, med moderbolagets arbetsordning, har ytterligare justeringar gjorts. Därutöver har ett par justeringar av redaktionell karaktär gjorts.

Den årliga revideringen avser följande avsnitt;

A.1 Komplettering av mottagare av arbetsordningen.

A.4.6 Nytt avsnitt om deltagande i centrala upphandlingar

B1.2 Förtydligande om den offentliga sektorns tillgängliggörande av data avseende utlämnande av allmän handling mm

Bilagor

1. Arbetsordning för Svenska Bostäders styrelse 2025
 2. Arbetsordning för Svenska Bostäders styrelse 2025 med ändringsmarkeringar
-

ARBETSORDNING FÖR SVENSKA BOSTÄDERS STYRELSE

jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören m.fl.

A. ARBETSORDNING FÖR STYRELSENS ARBETE

med utgångspunkt från 8 kap 4-5 §§ aktiebolagslagen (ABL)

A.1 Allmänt

Denna arbetsordning med tillhörande instruktioner har fastställts av styrelsen för AB Svenska Bostäder vid dess sammanträde 2024-09-12. Arbetsordningen och instruktionen ska omprövas årligen och vid behov.

Arbetsordningen ska skickas till varje styrelseledamot, styrelsesuppleant, styrelsens sekreterare, verkställande direktören (VD), vice VD, arbetstagarrepresentanter samt revisorerna med suppleanter.

A.2 Styrelsesammanträden

A.2.1 Plats för styrelsesammanträden

Tid för styrelsesammanträden fastställs av styrelsen i enlighet med vad som framgår av punkt A 2.2.1 nedan. Styrelsesammanträden ska normalt hållas i Stockholm. Styrelsens ordförande kan besluta att ett eller flera sammanträden hålls på annan ort i Stockholms län. Styrelsen kan besluta att sammanträde hålls på annat ställe.

A.2.2 Ordinarie styrelsesammanträden

Utgångspunkten för de ordinarie styrelsesammanträdena är att dessa hålls i en lokal där alla ledamöter och suppleanter som kan deltar på plats. Distansdeltagande enligt nedan är endast avsett att vara ett komplement till fysisk närvaro.

Vid ordinarie styrelsesammanträde får ordförande i samråd med vice ordförande, om särskilda skäl föreligger, i kallelsen föreslå att styrelseledamot, suppleant, arbetstagarrepresentant och annan får närvara på distans. Det ska framgå av kallelse till respektive ordinarie styrelsemöte om möjlighet finns att delta på distans. Om ordinarie styrelseledamöter inte samtycker till att så sker ska de i svar på kallelsen ange detta. För att deltagande på distans ska vara möjligt krävs att ingen av de ordinarie styrelseledamöterna motsätter sig detta senast tre arbetsdagar innan mötet. Om någon motsätter sig distansdeltagande på möte meddelas detta per mail via styrelsesekreterare.

Ledamot, suppleant, arbetstagarrepresentant eller annan som önskar delta på distans ska anmäla detta till ordföranden senast två arbetsdagar innan styrelsesammanträdet.

Om känsliga och/eller sekretessbelagda uppgifter kommer att avhandlas vid sammanträdet måste lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder vidtas för att sekretessen ska upprätthållas.

En förutsättning för deltagande på distans är bland annat att sekretessen kan upprätthållas, att distansdeltagande ledamot, suppleant och arbetstagarrepresentant har möjlighet att ta del av handlingar som delas ut vid mötet och att skyddet för personuppgifter kan upprätthållas. Ärenden som hanteras på styrelsesammanträdet kan vara sådana att det inte är lämpligt att hantera dessa annat än på ett fysiskt möte utan deltagande på distans.

Beslut fattade med deltagare på distans ska protokollföras på vanligt sätt enligt punkt A.2.6 nedan

A.2.2.1 Tid för styrelsesammanträden

Styrelsen ska normalt hålla tre ordinarie sammanträden under våren och tre under hösten. Tidpunkterna ska vara någorlunda jämnt fördelade över året och vara anpassade till den ekonomiska rapportering som ska ske från dotterbolagen till koncernstyrelsen/moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

A.2.2.2 Återkommande ärenden

Vid ordinarie styrelsesammanträde ska följande ärenden behandlas:

- Utseende av protokolljusterare
- Föregående protokoll
- Beslutspunkter
- Annan rapportering
- Kommunfullmäktiges kompletterande ägardirektiv
- Övriga anmälningsärenden
- VD informerar
- Övrigt

A.2.2.3 Särskilda ärenden

Utöver de återkommande ärenden som angetts ovan under punkten A.2.2.2 ska följande ärenden i första hand behandlas vid nedan angivna sammanträden, eller vid behov på annat möte under året. Ärenden avseende treårsplan, budget, tertialbokslut och hållbarhets- och årsredovisning innefattar såväl moderbolaget som koncernen i dess helhet.

<u>Tidpunkt</u>	<u>Ärende som ska behandlas</u>
Årets första ordinarie sammanträde	Hållbarhets- och årsredovisning inklusive internkontrollplan GDPR årsrapport Redovisning av upphandlings- och inköps-verksamheten (inkl. ramavtal) Finansiell månadsrapport
Första ordinarie sammanträde efter årsstämman	Ändrad firmateckningsrätt (vid behov) Utseende av styrelsens sekreterare Treårsplan Finansiell månadsrapport
Sista ordinarie sammanträde före halvårsskiftet	Tertialbokslut 1 jämte prognos Fastställande av arbetsordningen m m

Översyn av policys (vid behov) inklusive
Finanspolicy för koncernen Stockholms
Stadshus AB

Första ordinarie sammanträde efter halv-
årsskiftet

Finansiell månadsrapport

Andra ordinarie sammanträde efter
halvårsskiftet

Tertialbokslut 2 jämte prognos
Kommande sammanträdestider

Årets sista ordinarie sammanträde

Budget och verksamhetsplan inklusive
internkontrollplan
Finansiell månadsrapport

Därutöver ska behandlas sådana ärenden som anges under punkten B.1.3 nedan.

A.2.3 Extra styrelsesammanträde

För överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsesammanträde, kan sammanträde hållas vid andra tillfällen. Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när det behövs. Styrelsen ska alltid sammankallas om en styrelseledamot eller VD begär det.

Extra styrelsesammanträde får hållas per telefon, genom videokonferens eller motsvarande digitalt media. Beslut fattade i sådan ordning ska protokollföras på vanligt sätt enligt punkt A.2.6 nedan.

Extra styrelsesammanträde kan också avhållas per capsulam, varvid protokoll med förslag till beslut upprättas och därefter cirkuleras eller utsänds till var och en av ledamöterna och - för kännedom - till suppleanterna. Styrelsesammanträde i denna ordning får hållas endast om samtliga ordinarie styrelseledamöter biträder besluten, d v s att inga avvikande meningar lämnas. De ordinarie styrelseledamöterna anses ha biträtt beslutet i och med undertecknandet av protokollet alternativt efter att de har lämnat sitt godkännande till förslaget via e-postmeddelanden och undertecknande skett i enlighet med punkten A.2.6 nedan. Om per capsulam protokollet ska skickas till Bolagsverket krävs att protokollet skrivs under av samtliga styrelseledamöter.

A.2.4 Kallelse och underlag

Till styrelsesammanträdena, ordinarie och extra, ska samtliga styrelseledamöter, suppleanter och arbetstagarrepresentanter kallas.

Kallelse med dagordning ska sändas ut per e-post - till samtliga styrelseledamöter och suppleanter - och samtidigt publiceras på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar senast sju veckodagar före respektive styrelsesammanträde.

Handlingar, såsom tjänsteutlåtanden, underlag, rapporter och, vad gäller beslutspunkter, förslag till beslut ska finnas att tillgå elektroniskt på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar senast sju veckodagar före respektive styrelsesammanträde, om inte särskilda skäl föreligger. Om särskilda skäl föreligger får en eller flera av handlingarna eller justerade

versioner av redan tillgängliggjorda handlingar inklusive justerad dagordning göras tillgängliga i anvisad e-tjänst senast två veckodagar före sammanträdet eller, om oundvikligt, lämnas direkt vid sammanträdet.

Handlingar enligt föregående stycke där uppgifter med sekretess förekommer publiceras som huvudregel i anvisad e-tjänst och finns tillgängliga för behöriga användare som loggat in i appen Meetings Plus på iPad eller iPhone. I särskilda fall, vilket i så fall kommer att framgå av en notering i ärendet/på bilagan, publiceras dock inte dessa handlingar på anvisad e-tjänst utan hålls istället fysiskt tillgängliga på plats som anges i ärendet senast sju veckodagar före respektive styrelsesammanträde, om inte särskilda skäl föreligger. Om särskilda skäl föreligger får nämnda handlingar eller justerade versioner av sådana handlingar som redan hålls fysiskt tillgängliga istället göras fysiskt tillgängliga på den plats som angivits i kallelsen senast två veckodagar före sammanträdet eller, om oundvikligt, lämnas direkt vid sammanträdet.

Handlingarna i den anvisade e-tjänsten för styrelsehandlingar publiceras internt för styrelsen, vilket innebär att inloggning krävs för att få tillgång till handlingarna. Samtliga styrelseledamöter och suppleanter förutsätts ha tillförsäkrat sig tillgång till anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar genom egen personlig inloggning. De handlingar som finns att tillgå elektroniskt på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar anses vara samtliga styrelseledamöter och suppleanter tillhanda samma dag som publicering sker. Handlingar som endast hålls fysiskt tillgängliga på anvisad plats anses vara samtliga styrelseledamöter och suppleanter tillhanda samma dag som de får information om att handlingen finns på anvisad plats.

Cirka 4-5 dagar innan, dock senast samma dag, som styrelsesammanträdet äger rum publiceras styrelsehandlingarna, förutom de handlingar som innehåller sekretessbelagda uppgifter, externt, vilket innebär att allmänheten får tillgång till dessa handlingar.

Kallelse med dagordning ska sändas ut per e-post till bolagets revisorer och revisorssuppleanter. Tillhörande handlingar finns att tillgå elektroniskt för dessa via e-posttjänsten för styrelsehandlingar.

Styrelsesammanträden ska hållas med utgångspunkt från att tillhandahållet material är inläst.

A.2.5 Beslut

Styrelsen fattar beslut genom att en majoritet biträder beslutet i enlighet med 8 kap 22 § ABL, förutom vad som anges i punkt A.2.3 angående extra sammanträde per capsulam.

A.2.6 Protokoll

Styrelsens ordförande ansvarar för att protokoll förs vid varje styrelsesammanträde. Protokollet ska föras av styrelsens sekreterare eller, vid dennes förhinder, av annan av styrelsen särskilt utsedd person. Protokollet ska vara kortfattat, dock med iakttagande av de krav som föreligger i enlighet med 8 kap 24 § ABL. Protokollet ska ange fattade beslut och det underlag, muntligt och/eller skriftligt redovisat, som besluten grundats på. Vidare ska av protokollet framgå avvikande mening (reservation) eller särskilt uttalande som

styrelseledamot eller VD begärt att få antecknat liksom avgivna suppleantyttranden och yttranden från arbetstagarrepresentanter.

Protokollen ska undertecknas av sekreteraren, eller vid dennes förhinder av annan av styrelsen särskilt utsedd person, och justeras av ordföranden vid sammanträdet jämte en särskilt vid sammanträdet därtill utsedd person (normalt vice ordföranden).

Vid styrelsesammanträde per capsulam ska det i protokollet framgå att besluten tagits per capsulam. Protokollet justeras i normalfallet av ordförande och vice ordförande. Om per capsulam protokollet ska skickas till Bolagsverket krävs att protokollet skrivs under av samtliga styrelseledamöter.

Styrelsens sekreterare ska se till att kopior av protokollen, efter justering, publiceras på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar för samtliga styrelseledamöter, revisorer och suppleanter samt till Stockholms Stadshus AB och att länk till e-tjänst där protokoll, handlingar och protokollsutdrag finns sänds till dem respektive till övriga som berörs av besluten.

Styrelsens protokoll ska föras i nummerföljd i enlighet med 8 kap 26 § ABL.

Verkställande direktören svarar för att protokollen jämte beslutsunderlag förvaras på ett betryggande sätt.

A.2.7 Ordförande vid styrelsesammanträdena

Styrelsens ordförande, eller vid dennes förhinder vice ordförande, är ordförande vid styrelsesammanträden. Om varken ordföranden eller vice ordförande kan närvara utser styrelsen annan ledamot att för tillfället leda styrelsens arbete. Tills valet har förrättats fullgörs ordförandens uppgifter av den som varit ledamot i styrelsen längst tid. Om flera ledamöter har lika lång tjänstgöringstid fullgörs detta temporära ordförandeskap av den äldste av dem.

A.2.8 Suppleanters närvarorätt

Styrelsens suppleanter ska kallas till och får närvara, har yttranderätt och rätt att få sina meningar antecknade till protokollet vid styrelsesammanträden även i fall då suppleanten ej inträder som ersättare för ordinarie ledamot.

Vid förfall för ordinarie styrelseledamot ska suppleant inträda i den ordning som beslutats av kommunfullmäktige (se nedan) och anteckning om detta ska ske i protokollet.

<i>För ledamot tillhörande nedanstående parti</i>	<i>inträder suppleanterna i nedan angiven partiordning)</i>
S	S, V, MP, C, L, M, KD
V	V, S, MP, L, C M, KD
MP	MP, V, S, L, C, M, KD
M	M, L, C, KD, S, V, MP
L	L, M, C, KD, MP, S, V
C	C, L, M, KD, MP, S, V
KD	KD, M, L, C, S, MP, V

A.2.9 Arbetstagarrepresentanter

Företrädare för arbetstagersidan har närvaro- och yttranderätt inklusive rätt att ställa yrkanden vid styrelsesammanträdena och få sina meningar antecknade till protokollen. Eftersom skäl för undantag i enlighet med 17 § lag om styrelserepresentation för privatanställda föreligger har de inte rösträtt. De behöver därmed inte registreras hos Bolagsverket.

A.2.10 Företagsledningen m m

VD, utsedd vice VD samt ekonomichef ska normalt närvara vid styrelsesammanträdena. För det fall VD, i enlighet med punkt B.2.2 nedan, delegerat uppgiften som föredragande i särskilt ärende till annan person, får denne närvara under aktuell punkt.

A.3 Arbetsfördelningen inom styrelsen

Styrelsen ska ha en ordförande och en vice ordförande, valda av kommunfullmäktige. Ordföranden ska leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina uppgifter samt se till att styrelsen sammanträder i den omfattning och på det sätt som anges i denna arbetsordning eller som följer av lag (jfr bl a 8 kap 17, 18 och 23 §§ ABL). Ordföranden ska svara för att styrelseledamöterna på sammanträdena och där så är lämpligt även mellan sammanträdena får upplysningar rörande bolagets förhållanden, gången av verksamheten och därunder inträffade viktiga händelser. Ordföranden och vice ordföranden ska upprätta en nära och fortlöpande kontakt med VD angående bolagets och koncernens utveckling.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB samordnar rekrytering av bolagets VD i samråd med bolagets ordförande, bolagets vice ordförande och koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande. Beslutet om anställning av VD fattas av bolagets styrelse. Bolagets ordförande och vice ordförande beslutar gemensamt, efter samråd med Stockholms Stadshus AB och koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande, VD:s förmåner vid nyanställning. Detsamma gäller vid förändringar av villkoren i anställningsavtalet. Styrelsen ska informeras om VD:s anställningsförmåner.

Stockholms Stadshus AB samordnar den årliga lönerevisionen för VD, vilket bland annat innebär att ta fram underlag och förslag till ny lön. Bolagets ordförande ansvarar, tillsammans med vice ordförande, efter samråd med Stockholms Stadshus AB och koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande, för att träffa överenskommelse med VD om lönerevision.

Ordföranden och vice ordföranden beslutar gemensamt om VD:s anställningsförmåner.

Eventuellt avsteg från principen att VD inte äger bedriva verksamhet (inneha bisyssla) vid sidan av sin anställning i bolaget (jfr bl a 8 kap 34 § ABL) hanteras i enlighet med VD:s anställningsavtal.

Ordföranden och vice ordföranden har attesträtt enligt av styrelsen fastställd attestinstruktion.

Det förekommer därutöver inte någon särskild arbetsfördelning inom styrelsen. Styrelsen får dock uppdra åt en eller flera av styrelsens ledamöter att vidta vissa åtgärder eller vara ansvarig för vissa ärenden. Om så sker ska det antecknas i styrelseprotokoll. Om

förhållandet inte är av endast tillfällig art ska dessutom arbetsordningen ändras i enlighet därmed.

Styrelsen ska ha en särskilt utsedd sekreterare. Denne ska vara anställd hos bolaget och utses av styrelsen på förslag av VD.

A.3.1 Personuppgiftsansvar

Bolaget är personuppgiftsansvarigt enligt bestämmelserna i GDPR, vilket innebär att i första hand bolagets styrelse ansvarar för de åligganden som bestäms i denna förordning och tillhörande nationell lagstiftning.

A.4 Övrigt

A.4.1 Kommunens ledningsfunktion

Bolagets styrelse och VD har att följa av bolagsstämman eller av kommunfullmäktige utfärdade ägardirektiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordning, lag eller bolagets intresse.

Ägardirektiven för bolagen beslutas i samband med budgeten för Stockholms stad samtidigt som det kan tillkomma beslut i form av stadsövergripande program och riktlinjer löpande under året som betraktas som kompletterande ägardirektiv. Eftersom bolagen inom bolagskoncernen ägs av moderbolaget Stockholms Stadshus AB tillkommer koncernstyrelsen som ett organ med övergripande ansvar. Koncernstyrelsen beslutar om bl.a. de kompletterande ägardirektiven. Eftersom bolagen är egna juridiska personer måste sedan varje enskilt bolag i sin tur fatta beslut i respektive styrelse.

Som framgår av bolagsordningen har kommunstyrelsen, om inte sekretess föreligger, rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper, samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska därför, om inte sekretess föreligger, lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Bolagets styrelse eller VD ska, vid behov, se till att detta görs.

Beslut om bildande eller avveckling av bolag eller verksamhetsgren, liksom andra strategiskt eller principiellt viktiga frågor ska underställas kommunfullmäktige för prövning (jfr bolagsordningen).

A.4.2 Investeringar

- Investeringsplan fastställs i budget.
- Inriktningsbeslut och Genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 miljoner kronor ska föreläggas kommunfullmäktige för godkännande. Särskilda anvisningar gäller för projekt med en investeringsutgift som överstiger 1 miljard kronor.
- Utredningsbeslut, Inriktningsbeslut och Genomförandebeslut överstigande 50 mnkr ska anmälas till Stockholms Stadshus AB i samband med påföljande tertialrapport.
- Uppföljning och återredovisning sker fortlöpande i koncernstyrelsen i tertialrapporter samt i årsredovisningen.

Enligt 10 kap. 3 § kommunallagen ska det i bolagsordningen framgå att kommunfullmäktige ska få ta ställning innan sådana beslut i bolagets verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Ärenden som ligger utanför bolagets reguljära verksamhet eller är av särskilt känslig natur bör därför, oavsett belopp, behandlas som frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt och kräver godkännande av kommunfullmäktige. Förvärv av bolag ska, liksom bildande av bolag, också betraktas som ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt och kräver godkännande av kommunfullmäktige.

A.4.3 Gåva till allmännyttigt ändamål

Gåva till allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål beslutas av ägaren/bolagsstämman. Styrelsen kan dock fatta beslut att lämna gåva för allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål om det med hänsyn till bolagets ställning är av ringa värde och det rymmer inom den kommunala kompetensen (jfr 17 kap 5 § ABL).

A.4.4 Sekretess

All information som lämnas till styrelsens ledamöter, suppleanter, revisorer och arbetstagarrepresentanter och som inte är offentliggjord ska, med beaktande av vad som gäller enligt tryckfrihetsförordningens samt offentlighets- och sekretesslagens bestämmelser, behandlas så att bolaget inte skadas. Handling eller information som är sekretesskyddad får inte lämnas vidare till eller röjas för annan, se vidare B.2.2.

A.4.5 Ägardirektiv vid höjd beredskap och bolagets krigsorganisation

Kommunfullmäktige beslutade 2023-12-11, § 15 punkt 1 (dnr KS 2023/1268) om Ägardirektiv vid höjd beredskap till bolag inom bolagskoncernen Stockholms Stadshus AB. Ägardirektivet antogs av årsstämman för Stockholms Stadshus AB den 23 april 2024 och kan aktiveras av stadsdirektören i händelse av höjd beredskap.

A.4.6 Deltagande i centrala upphandlingar

Om kommunfullmäktige beslutar att genomföra en central upphandling för stadens och bolagens samlade behov, ska bolaget som huvudregel delta i upphandlingen om det framgår av fullmäktiges beslut. Fullmakt för deltagande ska i sådant fall lämnas till den nämnd som kommunfullmäktige har utsett att genomföra upphandlingen.

VD bemyndigas att lämna sådan fullmakt för bolagets räkning efter kommunfullmäktiges beslut. VD ska anmäla åtgärden till styrelsen vid kommande styrelsesammanträde.

Om VD i det enskilda fallet gör bedömningen att bolaget inte bör delta i den centrala upphandlingen, ska frågan underställas styrelsen för beslut innan fullmakt lämnas eller avböjs.

B. INSTRUKTION FÖR ARBETSFÖRDELNINGEN MELLAN STYRELSEN OCH VD M.FL.

med utgångspunkt från 8 kap 4 § ABL

B.1 Styrelsen

B.1.1 Allmänt

Enligt 8 kap 29 och 36 §§ ABL äger VD, och dennes suppleant, utsedd vice VD, generellt att företräda bolaget utåt och teckna dess firma i vad avser all löpande förvaltning såvida inte styrelsen genom riktlinjer eller anvisningar gjort särskilda begränsningar i enlighet med 8 kap 39 § ABL. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen ska fastställa målsättningar, policys och strategiska planer som är av väsentlig betydelse för bolaget och koncernen. Styrelsen ska vid behov se till att de blir föremål för uppdateringar och översyner. Styrelsen ska också fastställa riktlinjer och policys till följd av beslut av aktieägare. Styrelsen svarar för den årliga fastställelsen av denna instruktion.

Uppstår en frågeställning som inte omfattas av denna instruktion, ska VD inhämta besked från styrelsen.

B.1.2 Utlämnande av allmän handling m.m.

Till VD, vice VD, chefen för Kansliavdelningen, chefen för enheten för informationsförvaltning och Chefsjuristen delegeras beslutanderätten om utlämnande av allmänna handlingar (jfr 6 kap 2 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen). Motsvarande gäller beslutanderätten avseende en begäran om tillgängliggörande av data för vidareutnyttjande enligt lag (2022:818) om den offentliga sektorns tillgängliggörande av data.

B.1.3 Uppdatering av aktiebok

Till VD och styrelsesekreterare eller annan de sätter i sitt ställe är delegerat att föra aktieboken.

B.1.4 Arbetsmiljöansvar

Bolaget är som arbetsgivare ansvarig för de anställdas arbetsmiljö i enlighet med arbetsmiljölagen och därtill hörande förordningar och föreskrifter. Styrelsen har som högsta verkställande organ i bolaget ett övergripande ansvar för att det finns en tillfredsställande organisation för arbetsmiljöfrågor och att det bedrivs ett systematiskt arbetsmiljöarbete inom bolaget. Det åligger VD att ha nödvändiga kunskaper om och se till att arbetsmiljölagen, arbetsmiljöförordningen, arbetsmiljöföreskrifter utfärdade av Arbetsmiljöverket samt tillämplig personalpolicy följs inom bolaget. VD har i sin tur möjlighet att delegera arbetsmiljöuppgifter till respektive chef med förutsättningar att påverka arbetsmiljön där de anställda finns. VD ska följa upp och hålla styrelsen informerad om väsentliga frågor som rör arbetsmiljön i bolaget och som påverkar hur arbetsmiljöarbetet bedrivs. Bolaget ska ha en skriftlig fördelning av arbetsmiljöuppgifter.

B.1.5 Frågor som ska beslutas av styrelsen m.m.

VD ska förelägga styrelsen nedan angivna frågor för beslut. Denna uppställning konstituerar inte i sig rätt för styrelsen att fatta bindande beslut (jfr punkt A.4.1 ovan). Beloppen är angivna exklusive mervärdesskatt.

- | | |
|---|--|
| a) Ingående av avtal som inte ingår i den löpande verksamheten | > 1.000.000 |
| c) Överlåtelse eller förvärv av fastighet eller tomträtt | Oberoende av belopp |
| d) Bildande av bolag samt förvärv eller avyttring av bolag | Oberoende av belopp
Ska även underställas kommunfullmäktige |
| e) Upptagande eller lämnande av lån, refinansiering, garantier, panter eller borgen | Enligt reglerna i av styrelsen fastställd finanspolicy |
| f) Beslut om löner eller andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare på annat än för branschen sedvanliga villkor | Oberoende av belopp |
| g) Ställande av säkerhet för annan juridisk eller fysisk person | Enligt reglerna i av styrelsen fastställd finanspolicy |
| h) Avsteg från Stadens policys om representation m m | Oberoende av belopp |
| i) Ingående av avtal med hyresgästförening avseende bostadshyror eller andra villkor som omfattar samtliga hyresgäster | I samtliga fall |

Beslut i ovan angivna frågor, undantagandes vad som regleras i 8 kap 34 § ABL, får för särskilt tillfälle genom beslut av styrelsen delegeras till VD. Beslut om sådan delegering ska antecknas i protokoll.

Avtal som inte avser löpande förvaltningsåtgärder enligt 8 kap 29 § ABL ska alltid tecknas av två firmatecknare i förening.

VDs kostnader godkänns av ordförande. Ordförandens kostnader godkänns av vice ordförande tillsammans med VD. Vice ordförandens kostnader godkänns av ordförande tillsammans med VD. Styrelseledamots/suppleants kostnader godkänns av ordförande tillsammans med vice ordförande och VD.

B.1.6 Information och rapportering till styrelsen

Beslut som har fattats av VD i den löpande förvaltningen men som är av större betydelse för bolagets eller koncernens verksamhet ska rapporteras till styrelsen vid närmast följande sammanträde.

Denna rapportering ska innefatta resultat, finansieringsförhållanden, likviditet och andra betydelsefulla ekonomiska förhållanden samt information om viktiga händelser, såsom exempelvis uppkomna tvister av betydelse, uppsägning av för bolaget viktigare avtal, etc.

Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapporteringen ska baseras på de anvisningar som lämnas av moderbolaget inför varje rapporteringstillfälle.

I brådskande fall, samt när behov i övrigt föreligger mellan ordinarie styrelsemöten, ska rapportering ske direkt till styrelsens ordförande.

B.1.7 Kontroll - Attest - Utanordning

VD ska upprätta förslag till fullständig instruktion som reglerar atteststrätten m.m. inom bolaget. I instruktionen ska anges vem som ska utföra underliggande kontroll och vilka befattningshavare som har attest- respektive utanordningsrätt. Instruktionen fastställs av bolagets styrelse och ska i tillämpliga delar utgå från av Staden centralt beslutade principer.

Attestberättigad äger rätt att skriftligen delegera utförandet av nödvändiga kontrollåtgärder.

B.2 VD

B.2.1 Allmänt

VD är skyldig att i sitt handlande för bolaget främja dess och SB-koncernens intressen. VD ska iaktta lojalitetsplikt som följer av anställningen vilket bl a innebär att han/hon, med beaktande av vad som gäller enligt tryckfrihetsförordningens och sekretesslagens bestämmelser, behandlar all information till utomstående så att bolaget inte skadas och att han/hon har upplysningsplikt gentemot styrelsen rörande angelägenheter och förhållanden som har betydelse för bolaget och koncernen.

VD får inte handlägga fråga rörande mellanhavande mellan honom/henne och bolaget. VD får inte heller handlägga fråga mellan bolaget och tredje man om han/hon i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. VD får inte heller handlägga fråga mellan bolaget och tredje man som han/hon ensam eller tillsammans med annan får företräda. Bestämmelsen gäller inte om bolagets motpart är ett företag inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Vad som sägs om VD i bland annat denna instruktion gäller även utsedd vice VD när denne är i VD:s ställe, såvida inte styrelsen genom riktlinjer eller anvisningar gjort särskilda begränsningar.

VD:s arbetsuppgifter består utöver av vad som regleras ovan i B.1.1 första stycket och B.1.5 av bl.a. följande.

B.2.2 Styrelsens dagordning, beslutsunderlag och närvaro

VD ska tillsammans med styrelsens ordförande upprätta förslag till dagordning inför styrelsesammanträdena VD ska också ta fram nödvändigt informations- och

beslutsunderlag inför sammanträdena samt i övrigt uppfylla sina plikter enligt denna arbetsordning.

VD ska vidare vara föredragande vid styrelsens sammanträden och därvid avge motiverade förslag till beslut. VD får, där så är lämpligt, delegera uppgiften som föredragande i särskilt ärende till annan person som är underställd VD. För särskilt fall kan extern föredragande (t.ex. anlitad konsult för visst projekt) komma i fråga, dock endast vid behandlingen av det ärendet.

VD, vice VD, styrelsens sekreterare, företagsledningen, auktoriserad revisor, lekmannarevisor, representant för revisionskontoret, ledningskoordinator, samt borgarrådssekreterare för den rotel som ansvarar för bolaget har närvarorätt vid styrelsens sammanträden, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsens ordförande kan bevilja annan person närvaro- och yttranderätt. Samtliga närvarande noteras i protokollet.

Respektive kanslichef eller motsvarande för de partier som finns representerade i styrelsen får föredragningslista till styrelsemöten och ges tillgång till internpublicerade handlingar inklusive sekretess i anvisad e-tjänst.

B.2.3 Övrigt

VD ansvarar för att av kommunfullmäktige i t ex budgetsammanhang meddelade bolagsspecifika ägardirektiv hanteras av bolaget.

VD ansvarar för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och annan författning och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

---o -- O -- o---

ARBETSORDNING FÖR SVENSKA BOSTÄDERS STYRELSE

jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören m.fl.

A. ARBETSORDNING FÖR STYRELSENS ARBETE

med utgångspunkt från 8 kap 4-5 §§ aktiebolagslagen (ABL)

A.1 Allmänt

Denna arbetsordning med tillhörande instruktioner har fastställts av styrelsen för AB Svenska Bostäder vid dess sammanträde 2024-09-12. Arbetsordningen och instruktionen ska omprövas årligen och vid behov.

Arbetsordningen ska skickas till varje styrelseledamot, styrelsesuppleant, styrelsens sekreterare, verkställande direktören (VD), vice VD, arbetstagarrepresentanter samt revisorerna med suppleanter.

A.2 Styrelsesammanträden

A.2.1 Plats för styrelsesammanträden

Tid för styrelsesammanträden fastställs av styrelsen i enlighet med vad som framgår av punkt A 2.2.1 nedan. Styrelsesammanträden ska normalt hållas i Stockholm. Styrelsens ordförande kan besluta att ett eller flera sammanträden hålls på annan ort i Stockholms län. Styrelsen kan besluta att sammanträde hålls på annat ställe.

A.2.2 Ordinarie styrelsesammanträden

Utgångspunkten för de ordinarie styrelsesammanträdena är att dessa hålls i en lokal där alla ledamöter och suppleanter som kan delta på plats. Distansdeltagande enligt nedan är endast avsett att vara ett komplement till fysisk närvaro.

Vid ordinarie styrelsesammanträde får ordförande i samråd med vice ordförande, om särskilda skäl föreligger, i kallelsen föreslå att styrelseledamot, suppleant, arbetstagarrepresentant och annan får närvara på distans. Det ska framgå av kallelse till respektive ordinarie styrelsemöte om möjlighet finns att delta på distans. Om ordinarie styrelseledamöter inte samtycker till att så sker ska de i svar på kallelsen ange detta. För att deltagande på distans ska vara möjligt krävs att ingen av de ordinarie styrelseledamöterna motsätter sig detta senast tre arbetsdagar innan mötet. Om någon motsätter sig distansdeltagande på möte meddelas detta per mail via styrelsesekreterare.

Ledamot, suppleant, arbetstagarrepresentant eller annan som önskar delta på distans ska anmäla detta till ordföranden senast två arbetsdagar innan styrelsesammanträdet.

Om känsliga och/eller sekretessbelagda uppgifter kommer att avhandlas vid sammanträdet måste lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder vidtas för att sekretessen ska upprätthållas.

En förutsättning för deltagande på distans är bland annat att sekretessen kan upprätthållas, att distansdeltagande ledamot, suppleant och arbetstagarrepresentant har möjlighet att ta del av handlingar som delas ut vid mötet och att skyddet för personuppgifter kan upprätthållas. Ärenden som hanteras på styrelsesammanträdet kan vara sådana att det inte är lämpligt att hantera dessa annat än på ett fysiskt möte utan deltagande på distans.

Beslut fattade med deltagare på distans ska protokollföras på vanligt sätt enligt punkt A.2.6 nedan

A.2.2.1 Tid för styrelsesammanträden

Styrelsen ska normalt hålla tre ordinarie sammanträden under våren och tre under hösten. Tidpunkterna ska vara någorlunda jämnt fördelade över året och vara anpassade till den ekonomiska rapportering som ska ske från dotterbolagen till koncernstyrelsen/moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

A.2.2.2 Återkommande ärenden

Vid ordinarie styrelsesammanträde ska följande ärenden behandlas:

- Utseende av protokolljusterare
- Föregående protokoll
- Besluts punkter
- Annan rapportering
- Kommunfullmäktiges kompletterande ägardirektiv
- Övriga anmälningsärenden
- VD informerar
- Övrigt

A.2.2.3 Särskilda ärenden

Utöver de återkommande ärenden som angetts ovan under punkten A.2.2.2 ska följande ärenden i första hand behandlas vid nedan angivna sammanträden, eller vid behov på annat möte under året. Ärenden avseende treårsplan, budget, tertialbokslut och hållbarhets- och årsredovisning innefattar såväl moderbolaget som koncernen i dess helhet.

<u>Tidpunkt</u>	<u>Ärende som ska behandlas</u>
Årets första ordinarie sammanträde	Hållbarhets- och årsredovisning <u>inklusive internkontrollplan</u> GDPR årsrapport Redovisning av upphandlings- och inköps- verksamheten (inkl. ramavtal) Finansiell månadsrapport
Första ordinarie sammanträde efter års- stämman	Ändrad firmateckningsrätt (vid behov) Utseende av styrelsens sekreterare Treårsplan Finansiell månadsrapport
Sista ordinarie sammanträde före halv- årsskiftet	Tertialbokslut 1 jämte prognos Fastställande av arbetsordningen m m

	Översyn av policys (vid behov) <u>inklusive Finanspolicy för koncernen Stockholms Stadshus AB</u>
Första ordinarie sammanträde efter halv- årsskiftet	Strategiska rapporter och marknadsanalyser (vid behov) Finansiell månadsrapport
Andra ordinarie sammanträde efter halvårsskiftet	Tertialbokslut 2 jämte prognos Kommande sammanträdestider
Årets sista ordinarie sammanträde	Budget och verksamhetsplan <u>inklusive internkontrollplan</u> Finansiell månadsrapport

Därutöver ska behandlas sådana ärenden som anges under punkten B.1.3 nedan.

A.2.3 Extra styrelsesammanträde

För överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsesammanträde, kan sammanträde hållas vid andra tillfällen. Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när det behövs. Styrelsen ska alltid sammankallas om en styrelseledamot eller VD begär det.

Extra styrelsesammanträde får hållas per telefon, genom videokonferens eller motsvarande digitalt media. Beslut fattade i sådan ordning ska protokollföras på vanligt sätt enligt punkt A.2.6 nedan.

Extra styrelsesammanträde kan också avhållas per capsulam, varvid protokoll med förslag till beslut upprättas och därefter cirkuleras eller utsänds till var och en av ledamöterna och - för kännedom - till suppleanterna. Styrelsesammanträde i denna ordning får hållas endast om samtliga ordinarie styrelseledamöter biträder besluten, d v s att inga avvikande meningar lämnas. De ordinarie styrelseledamöterna anses ha biträtt beslutet i och med undertecknandet av protokollet alternativt efter att de har lämnat sitt godkännande till förslaget via e-postmeddelanden och undertecknande skett i enlighet med punkten A.2.6 nedan. Om per capsulam protokollet ska skickas till Bolagsverket krävs att protokollet skrivs under av samtliga styrelseledamöter.

A.2.4 Kallelse och underlag

Till styrelsesammanträdena, ordinarie och extra, ska samtliga styrelseledamöter, suppleanter och arbetstagarrepresentanter kallas.

Kallelse med dagordning ska sändas ut per e-post - till samtliga styrelseledamöter och suppleanter - och samtidigt publiceras på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar senast sju veckodagar före respektive styrelsesammanträde.

Handlingar, såsom tjänsteutlåtanden, underlag, rapporter och, vad gäller beslutspunkter, förslag till beslut ska finnas att tillgå elektroniskt på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar senast sju veckodagar före respektive styrelsesammanträde, om inte särskilda skäl

föreligger. Om särskilda skäl föreligger får en eller flera av handlingarna eller justerade versioner av redan tillgängliggjorda handlingar inklusive justerad dagordning göras tillgängliga i anvisad e-tjänst senast två veckodagar före sammanträdet eller, om oundvikligt, lämnas direkt vid sammanträdet.

Handlingar enligt föregående stycke där uppgifter med sekretess förekommer publiceras som huvudregel i anvisad e-tjänst och finns tillgängliga för behöriga användare som loggat in i appen Meetings Plus på iPad eller iPhone. I särskilda fall, vilket i så fall kommer att framgå av en notering i ärendet/på bilagan, publiceras dock inte dessa handlingar på anvisad e-tjänst utan hålls istället fysiskt tillgängliga på plats som anges i ärendet senast sju veckodagar före respektive styrelsesammanträde, om inte särskilda skäl föreligger. Om särskilda skäl föreligger får nämnda handlingar eller justerade versioner av sådana handlingar som redan hålls fysiskt tillgängliga istället göras fysiskt tillgängliga på den plats som angivits i kallelsen senast två veckodagar före sammanträdet eller, om oundvikligt, lämnas direkt vid sammanträdet.

Handlingarna i den anvisade e-tjänsten för styrelsehandlingar publiceras internt för styrelsen, vilket innebär att inloggning krävs för att få tillgång till handlingarna. Samtliga styrelseledamöter och suppleanter förutsätts ha tillförsäkrat sig tillgång till anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar genom egen personlig inloggning. De handlingar som finns att tillgå elektroniskt på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar anses vara samtliga styrelseledamöter och suppleanter tillhanda samma dag som publicering sker. Handlingar som endast hålls fysiskt tillgängliga på anvisad plats anses vara samtliga styrelseledamöter och suppleanter tillhanda samma dag som de får information om att handlingen finns på anvisad plats.

Cirka 4-5 dagar innan, dock senast samma dag, som styrelsesammanträdet äger rum publiceras styrelsehandlingarna, förutom de handlingar som innehåller sekretessbelagda uppgifter, externt, vilket innebär att allmänheten får tillgång till dessa handlingar.

Kallelse med dagordning ska sändas ut per e-post till bolagets revisorer och revisorssuppleanter. Tillhörande handlingar finns att tillgå elektroniskt för dessa via e-posttjänsten för styrelsehandlingar.

Styrelsesammanträden ska hållas med utgångspunkt från att tillhandahållet material är inläst.

A.2.5 Beslut

Styrelsen fattar beslut genom att en majoritet biträder beslutet i enlighet med 8 kap 22 § ABL, förutom vad som anges i punkt A.2.3 angående extra sammanträde per capsulam.

A.2.6 Protokoll

Styrelsens ordförande ansvarar för att protokoll förs vid varje styrelsesammanträde. Protokollet ska föras av styrelsens sekreterare eller, vid dennes förhinder, av annan av styrelsen särskilt utsedd person. Protokollet ska vara kortfattat, dock med iakttagande av de krav som föreligger i enlighet med 8 kap 24 § ABL. Protokollet ska ange fattade beslut och det underlag, muntligt och/eller skriftligt redovisat, som besluten grundats på. Vidare ska av protokollet framgå avvikande mening (reservation) eller särskilt uttalande som

styrelseledamot eller VD begärt att få antecknat liksom avgivna suppleantyttranden och yttranden från arbetstagarrepresentanter.

Protokollen ska undertecknas av sekreteraren, eller vid dennes förhinder av annan av styrelsen särskilt utsedd person, och justeras av ordföranden vid sammanträdet jämte en särskilt vid sammanträdet därtill utsedd person (normalt vice ordföranden).

Vid styrelsesammanträde per capsulam ska det i protokollet framgå att besluten tagits per capsulam. Protokollet justeras i normalfallet av ordförande och vice ordförande. Om per capsulam protokollet ska skickas till Bolagsverket krävs att protokollet skrivs under av samtliga styrelseledamöter.

Styrelsens sekreterare ska se till att kopior av protokollen, efter justering, publiceras på anvisad e-tjänst för styrelsehandlingar för samtliga styrelseledamöter, revisorer och suppleanter samt till Stockholms Stadshus AB och att länk till e-tjänst där protokoll, handlingar och protokollsutdrag finns sänds till dem respektive till övriga som berörs av besluten.

Styrelsens protokoll ska föras i nummerföljd i enlighet med 8 kap 26 § ABL.

Verkställande direktören svarar för att protokollen jämte beslutsunderlag förvaras på ett betryggande sätt.

A.2.7 Ordförande vid styrelsesammanträdena

Styrelsens ordförande, eller vid dennes förhinder vice ordförande, är ordförande vid styrelsesammanträden. Om varken ordföranden eller vice ordförande kan närvara utser styrelsen annan ledamot att för tillfället leda styrelsens arbete. Tills valet har förrättats fullgörs ordförandens uppgifter av den som varit ledamot i styrelsen längst tid. Om flera ledamöter har lika lång tjänstgöringstid fullgörs detta temporära ordförandeskap av den äldste av dem.

A.2.8 Suppleanters närvarorätt

Styrelsens suppleanter ska kallas till och får närvara, har yttranderätt och rätt att få sina meningar antecknade till protokollet vid styrelsesammanträden även i fall då suppleanten ej inträder som ersättare för ordinarie ledamot.

Vid förfall för ordinarie styrelseledamot ska suppleant inträda i den ordning som beslutats av kommunfullmäktige (se nedan) och anteckning om detta ska ske i protokollet.

<i>För ledamot tillhörande nedanstående parti</i>	<i>inträder suppleanterna i nedan angiven partiordning^{*)}</i>
S	S, V, MP, C, L, M, KD
V	V, S, MP, L, C M, KD
MP	MP, V, S, L, C, M, KD
M	M, L, C, KD, S, V, MP
L	L, M, C, KD, MP, S, V
C	C, L, M, KD, MP, S, V
KD	KD, M, L, C, S, MP, V

^{*)} Om det finns fler än en suppleant från samma parti, inträder de i den ordning de upptagits i

~~valprotokoll.~~

A.2.9 Arbetstagarrepresentanter

Företrädare för arbetstagsidan har närvaro- och yttranderätt inklusive rätt att ställa yrkanden vid styrelsesammanträdena och få sina meningar antecknade till protokollen. Eftersom skäl för undantag i enlighet med 17 § lag om styrelserepresentation för privatanställda föreligger har de inte rösträtt. De behöver därmed inte registreras hos Bolagsverket.

A.2.10 Företagsledningen m m

VD, utsedd vice VD samt ekonomichef ska normalt närvara vid styrelsesammanträdena. För det fall VD, i enlighet med punkt B.2.2 nedan, delegerat uppgiften som föredragande i särskilt ärende till annan person, får denne närvara under aktuell punkt.

A.3 Arbetsfördelningen inom styrelsen

Styrelsen ska ha en ordförande och en vice ordförande, valda av kommunfullmäktige. Ordföranden ska leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina uppgifter samt se till att styrelsen sammanträder i den omfattning och på det sätt som anges i denna arbetsordning eller som följer av lag (jfr bl a 8 kap 17, 18 och 23 §§ ABL). Ordföranden ska svara för att styrelseledamöterna på sammanträdena och där så är lämpligt även mellan sammanträdena får upplysningar rörande bolagets förhållanden, gången av verksamheten och därunder inträffade viktiga händelser. Ordföranden och vice ordföranden ska upprätta en nära och fortlöpande kontakt med VD angående bolagets och koncernens utveckling.

~~Inom styrelsen ska finnas ett presidium bestående av ordföranden och vice ordföranden. Presidiet ska upprätthålla en nära och fortlöpande kontakt med VD angående bolagets och SB-koncernens utveckling. Presidiet får bereda förslag till dagordning och styrelseärenden till kommande styrelsemöte. Ordföranden ska godkänna förslag till dagordning innan det skickas ut (jfr punkt B.2.2 nedan).~~

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB samordnar rekrytering av bolagets VD i samråd med bolagets ordförande, bolagets vice ordförande och koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande. Beslutet om anställning av VD fattas av bolagets styrelse. ~~Stockholms Stadshus AB tar fram förslag till VD:s förmåner vid nyanställning.~~ Bolagets ordförande och vice ordförande beslutar gemensamt, efter samråd med Stockholms Stadshus AB och koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande, VD:s förmåner vid nyanställning. Detsamma gäller vid förändringar av villkoren i anställningsavtalet. Styrelsen ska informeras om VD:s anställningsförmåner.

~~Moderbolaget samordnar, på motsvarande sätt, villkoren vid avslut av VD:s anställning i bolaget. Arbetet sker i samråd med bolagets ordförande och vice ordförande samt koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande. Bolagets ordförande, efter samråd med vice ordförande, äger att ingå avtal om avslut av anställning som VD. Beslutet om entledigande av VD fattas av bolagets styrelse.~~

Stockholms Stadshus AB samordnar den årliga lönerevisionen för VD, vilket bland annat innebär att ta fram underlag och förslag till ny lön. Bolagets ordförande ansvarar, tillsammans

med vice ordförande, efter samråd med Stockholms Stadshus AB och koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande, för att träffa överenskommelse med VD om lönerevision.

Ordföranden och vice ordföranden beslutar gemensamt om VD:s anställningsförmåner.

Eventuellt avsteg från principen att VD inte äger bedriva verksamhet (inneha bisyssla) vid sidan av sin anställning i bolaget (jfr bl a 8 kap 34 § ABL) hanteras i enlighet med VD:s anställningsavtal.

Ordföranden och vice ordföranden har attestträtt enligt av styrelsen fastställd attestinstruktion.

Det förekommer därutöver inte någon särskild arbetsfördelning inom styrelsen. Styrelsen får dock uppdra åt en eller flera av styrelsens ledamöter att vidta vissa åtgärder eller vara ansvarig för vissa ärenden. Om så sker ska det antecknas i styrelseprotokoll. Om förhållandet inte är av endast tillfällig art ska dessutom arbetsordningen ändras i enlighet därmed.

Styrelsen ska ha en särskilt utsedd sekreterare. Denne ska vara anställd hos bolaget och utses av styrelsen på förslag av VD.

A.3.1 Personuppgiftsansvar

Bolaget är personuppgiftsansvarigt enligt bestämmelserna i GDPR, vilket innebär att i första hand bolagets styrelse ansvarar för de åligganden som bestäms i denna förordning och tillhörande nationell lagstiftning. ~~Bolaget ska därutöver ha person utsedd till dataskyddsombud, vars uppgift är att se till att personuppgifter behandlas på ett korrekt och lagligt sätt inom bolaget.~~

A.4 Övrigt

A.4.1 Kommunens ledningsfunktion

Bolagets styrelse och VD har att följa av bolagsstämman eller av kommunfullmäktige utfärdade ägardirektiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordning, lag eller bolagets intresse.

Ägardirektiven för bolagen beslutas i samband med budgeten för Stockholms stad samtidigt som det kan tillkomma beslut i form av stadsövergripande program och riktlinjer löpande under året som betraktas som kompletterande ägardirektiv. Eftersom bolagen inom bolagskoncernen ägs av moderbolaget Stockholms Stadshus AB tillkommer koncernstyrelsen som ett organ med övergripande ansvar. Koncernstyrelsen beslutar om bl.a. de kompletterande ägardirektiven. Eftersom bolagen är egna juridiska personer måste sedan varje enskilt bolag i sin tur fatta beslut i respektive styrelse.

Som framgår av bolagsordningen har kommunstyrelsen, om inte sekretess föreligger, rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper, samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska därför, om inte sekretess föreligger, lämna kommunstyrelsen den

information om verksamheten som den begär. Bolagets styrelse eller VD ska, vid behov, se till att detta görs.

Beslut om bildande eller avveckling av bolag eller verksamhetsgren, liksom andra strategiskt eller principiellt viktiga frågor ska underställas kommunfullmäktige för prövning (jfr bolagsordningen).

A.4.2 Investeringar

- Investeringsplan fastställs i budget.
- Inriktningsbeslut och Genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 miljoner kronor ska föreläggas kommunfullmäktige för godkännande. Särskilda anvisningar gäller för projekt med en investeringsutgift som överstiger 1 miljard kronor.
- Utredningsbeslut, Inriktningsbeslut och Genomförandebeslut överstigande 50 mnkr ska anmälas till Stockholms Stadshus AB i samband med påföljande tertialrapport.
- Uppföljning och återredovisning sker fortlöpande i koncernstyrelsen i tertialrapporter samt i årsredovisningen.

Enligt 10 kap. 3 § kommunallagen ska det i bolagsordningen framgå att kommunfullmäktige ska få ta ställning innan sådana beslut i bolagets verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Ärenden som ligger utanför bolagets reguljära verksamhet eller är av särskilt känslig natur bör därför, oavsett belopp, behandlas som frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt och kräver godkännande av kommunfullmäktige. Förvärv av bolag ska, liksom bildande av bolag, också betraktas som ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt och kräver godkännande av kommunfullmäktige.

A.4.3 Gåva till allmännyttigt ändamål

Gåva till allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål beslutas av ägaren/bolagsstämman. Styrelsen kan dock fatta beslut att lämna gåva för allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål om det med hänsyn till bolagets ställning är av ringa värde och det rymmer inom den kommunala kompetensen (jfr 17 kap 5 § ABL).

A.4.4 Sekretess

All information som lämnas till styrelsens ledamöter, suppleanter, revisorer och arbetstagarrepresentanter och som inte är offentliggjord ska, med beaktande av vad som gäller enligt tryckfrihetsförordningens samt offentlighets- och sekretesslagens bestämmelser, behandlas så att bolaget inte skadas. Handling eller information som är sekretesskyddad får inte lämnas vidare till eller röjas för annan, se vidare B.2.2.

A.4.5 Ägardirektiv vid höjd beredskap och bolagets krigsorganisation

Kommunfullmäktige beslutade 2023-12-11, § 15 punkt 1 (dnr KS 2023/1268) om Ägardirektiv vid höjd beredskap till bolag inom bolagskoncernen Stockholms Stadshus AB. Ägardirektivet antogs av årsstämman för Stockholms Stadshus AB den 23 april 2024 och kan aktiveras av stadsdirektören i händelse av höjd beredskap.

A.4.6 Deltagande i centrala upphandlingar

Om kommunfullmäktige beslutar att genomföra en central upphandling för stadens och bolagens samlade behov, ska bolaget som huvudregel delta i upphandlingen om det framgår av fullmäktiges beslut. Fullmakt för deltagande ska i sådant fall lämnas till den nämnd som kommunfullmäktige har utsett att genomföra upphandlingen.

VD bemyndigas att lämna sådan fullmakt för bolagets räkning efter kommunfullmäktiges beslut. VD ska anmäla åtgärden till styrelsen vid kommande styrelsesammanträde.

Om VD i det enskilda fallet gör bedömningen att bolaget inte bör delta i den centrala upphandlingen, ska frågan underställas styrelsen för beslut innan fullmakt lämnas eller avböjs.

B. INSTRUKTION FÖR ARBETSFÖRDELNINGEN MELLAN STYRELSEN OCH VD M.FL.

med utgångspunkt från 8 kap 4 § ABL

B.1 Styrelsen

B.1.1 Allmänt

Enligt 8 kap 29 och 36 §§ ABL äger VD, och dennes suppleant, utsedd vice VD, generellt att företräda bolaget utåt och teckna dess firma i vad avser all löpande förvaltning såvida inte styrelsen genom riktlinjer eller anvisningar gjort särskilda begränsningar i enlighet med 8 kap 39 § ABL. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen ska fastställa målsättningar, policys och strategiska planer som är av väsentlig betydelse för bolaget och koncernen. Styrelsen ska vid behov se till att de blir föremål för uppdateringar och översyner. Styrelsen ska också fastställa riktlinjer och policys till följd av beslut av aktieägare. Styrelsen svarar för den årliga fastställelsen av denna instruktion.

Uppstår en frågeställning som inte omfattas av denna instruktion, ska VD inhämta besked från styrelsen.

B.1.2 Utlämnande av allmän handling m.m.

Till VD, vice VD, chefen för Kansliavdelningen, chefen för enheten för informationsförvaltning och Chefsjuristen delegeras beslutanderätten om utlämnande av allmänna handlingar (jfr 6 kap 2 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen). Motsvarande gäller beslutanderätten avseende en begäran om tillgängliggörande av data för vidareutnyttjande enligt lag (2022:818) om den offentliga sektorns tillgängliggörande av data. Till VD delegeras vidare att fastställa avgift för att bolaget efter särskild begäran lämnar ut kopia eller avskrift av allmän handling.

B.1.3 Uppdatering av aktiebok

Till VD och styrelsesekreterare eller annan de sätter i sitt ställe är delegerat att föra aktieboken.

B.1.4 Arbetsmiljöansvar

Bolaget är som arbetsgivare ansvarig för de anställdas arbetsmiljö i enlighet med arbetsmiljölagen och därtill hörande förordningar och föreskrifter. Styrelsen har som högsta verkställande organ i bolaget ett övergripande ansvar för att det finns en tillfredsställande organisation för arbetsmiljöfrågor och att det bedrivs ett systematiskt arbetsmiljöarbete inom bolaget. Det åligger VD att ha nödvändiga kunskaper om och se till att arbetsmiljölagen, arbetsmiljöförordningen, arbetsmiljöföreskrifter utfärdade av Arbetsmiljöverket samt tillämplig personalpolicy följs inom bolaget. VD har i sin tur möjlighet att delegera arbetsmiljöuppgifter till respektive chef med förutsättningar att påverka arbetsmiljön där de anställda finns. VD ska följa upp och hålla styrelsen informerad om väsentliga frågor som rör arbetsmiljön i bolaget och som påverkar hur arbetsmiljöarbetet bedrivs. Bolaget ska ha en skriftlig fördelning av arbetsmiljöuppgifter.

B.1.5 Frågor som ska beslutas av styrelsen m.m.

VD ska förelägga styrelsen nedan angivna frågor för beslut. Denna uppställning konstituerar inte i sig rätt för styrelsen att fatta bindande beslut (jfr punkt A.4.1 ovan). Beloppen är angivna exklusive mervärdesskatt.

- | | |
|---|--|
| a) Ingående av avtal som inte ingår i den löpande verksamheten | > 1.000.000 |
| c) Överlåtelse eller förvärv av fastighet eller tomträtt | Oberoende av belopp |
| d) Bildande av bolag samt förvärv eller avyttring av bolag | Oberoende av belopp
Ska även underställas kommunfullmäktige |
| e) Upptagande eller lämnande av lån, refinansiering, garantier, panter eller borgen | Enligt reglerna i av styrelsen fastställd finanspolicy |
| f) Beslut om löner eller andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare på annat än för branschen sedvanliga villkor | Oberoende av belopp |
| g) Ställande av säkerhet för annan juridisk eller fysisk person | Enligt reglerna i av styrelsen fastställd finanspolicy |
| h) Avsteg från Stadens policys om representation m m | Oberoende av belopp |
| i) Ingående av avtal med hyresgästförening avseende bostadshyror eller andra villkor som omfattar samtliga hyresgäster | I samtliga fall |

Beslut i ovan angivna frågor, undantagandes vad som regleras i 8 kap 34 § ABL, får för särskilt tillfälle genom beslut av styrelsen delegeras till VD. Beslut om sådan delegering ska antecknas i protokoll.

Avtal som inte avser löpande förvaltningsåtgärder enligt 8 kap 29 § ABL ska alltid tecknas av två firmatecknare i förening.

VDs kostnader godkänns av ordförande. Ordförandens kostnader godkänns av vice ordförande tillsammans med VD. Vice ordförandens kostnader godkänns av ordförande tillsammans med VD. Styrelseledamots/suppleants kostnader godkänns av ordförande tillsammans med vice ordförande och VD.

B.1.6 Information och rapportering till styrelsen

Beslut som har fattats av VD i den löpande förvaltningen men som är av större betydelse för bolagets eller koncernens verksamhet ska rapporteras till styrelsen vid närmast följande sammanträde.

Denna rapportering ska innefatta resultat, finansieringsförhållanden, likviditet och andra betydelsefulla ekonomiska förhållanden samt information om viktiga händelser, såsom exempelvis uppkomna tvister av betydelse, uppsägning av för bolaget viktigare avtal, etc.

Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapporteringen ska baseras på de anvisningar som lämnas av moderbolaget inför varje rapporteringstillfälle.

I brådskande fall, samt när behov i övrigt föreligger mellan ordinarie styrelsemöten, ska rapportering ske direkt till styrelsens ordförande.

B.1.7 Kontroll - Attest - Utanordning

VD ska upprätta förslag till fullständig instruktion som reglerar attesträtten m.m. inom bolaget. I instruktionen ska anges vem som ska utföra underliggande kontroll och vilka befattningshavare som har attest- respektive utanordningsrätt. Instruktionen fastställs av bolagets styrelse och ska i tillämpliga delar utgå från av Staden centralt beslutade principer.

Attestberättigad äger rätt att skriftligen delegera utförandet av nödvändiga kontrollåtgärder.

B.2 VD

B.2.1 Allmänt

VD är skyldig att i sitt handlande för bolaget främja dess och SB-koncernens intressen. VD ska iaktta lojalitetsplikt som följer av anställningen vilket bl a innebär att han/hon, med beaktande av vad som gäller enligt tryckfrihetsförordningens och sekretesslagens bestämmelser, behandlar all information till utomstående så att bolaget inte skadas och att han/hon har upplysningsplikt gentemot styrelsen rörande angelägenheter och förhållanden som har betydelse för bolaget och koncernen.

VD får inte handlägga fråga rörande mellanhavande mellan honom/henne och bolaget. VD får inte heller handlägga fråga mellan bolaget och tredje man om han/hon i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. VD får inte heller handlägga fråga mellan bolaget och tredje man som han/hon ensam eller tillsammans med annan får företräda.

Bestämmelsen gäller inte om bolagets motpart är ett företag inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Vad som sägs om VD i bland annat denna instruktion gäller även utsedd vice VD när denne är i VD:s ställe, såvida inte styrelsen genom riktlinjer eller anvisningar gjort särskilda begränsningar.

VD:s arbetsuppgifter består utöver av vad som regleras ovan i B.1.1 första stycket och B.1.5 av bl.a. följande.

B.2.2 Styrelsens dagordning, beslutsunderlag och närvaro

VD ska tillsammans med styrelsens ordförande upprätta förslag till dagordning inför styrelsesammanträdena VD ska också ta fram nödvändigt informations- och beslutsunderlag inför sammanträdena samt i övrigt uppfylla sina plikter enligt denna arbetsordning. ~~Presidiet får bereda förslag till dagordning och styrelseärenden till kommande styrelsemöte (jfr A 3 ovan). VD ska vara föredragande vid sådant presidiummöte.~~

VD ska vidare vara föredragande vid styrelsens sammanträden och därvid avge motiverade förslag till beslut. VD får, där så är lämpligt, delegera uppgiften som föredragande i särskilt ärende till annan person som är underställd VD. För särskilt fall kan extern föredragande (t.ex. anlitad konsult för visst projekt) komma i fråga, dock endast vid behandlingen av det ärendet.

VD, vice VD, styrelsens sekreterare, företagsledningen, auktoriserad revisor, lekmannarevisor, representant för revisionskontoret, ledningskoordinator, samt borgarrådssekreterare för den rotel som ansvarar för bolaget har närvarorätt vid styrelsens sammanträden, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsens ordförande kan bevilja annan person närvaro- och yttranderätt. Samtliga närvarande noteras i protokollet.

Respektive kanslichef eller motsvarande för de partier som finns representerade i styrelsen får föredragningslista till styrelsemöten och ges tillgång till internpublicerade handlingar inklusive sekretess i anvisad e-tjänst.

~~B.2.3 Rapportering~~

~~VD ska se till att styrelsen tillställs information i enlighet med vad som anges under punkten C.1 nedan.~~

B.2.43 Övrigt

VD ansvarar för att av kommunfullmäktige i t ex budgetsammanhang meddelade bolagsspecifika ägardirektiv hanteras av bolaget.

VD ansvarar för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och annan författning och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

---o -- O -- o---

Uppdaterat underlag budget
2026 med inriktning för 2027-
2028

5

SB 2025/510

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Uppdaterat underlag budget 2026 med inriktning för 2027-2028

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Uppdaterat underlag till budget 2026 med inriktning för 2027-2028 för Svenska Bostäder godkänns.

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Stockholms Stads budget 2025 innehåller tre inriktningsmål;

- Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden
- Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning
- Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

Utifrån dessa mål har bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB fått anvisningar för att rapportera in underlag för budget 2026 med inriktning 2027-2028.

Underlagen som lämnas av dotterbolagen, bilaga 1, utgör grund för den analys som sammanställs inför det fortsatta budgetarbetet inom koncernen och staden.

En första version av underlag rapporterades våren 2025 och redovisades till styrelsen på styrelsemötet i april. Denna nya version har rapporterats in i augusti och innehåller uppdateringar kopplat till de ekonomiska förutsättningarna för de kommande tre åren.

Det inrapporterade underlaget avser Svenska Bostäder, inklusive Stadsholmen och övriga dotterbolag

Bilaga

1. Treårsplan 2026-2028 Reviderad AB Svenska Bostäder
-

Treårsplan 2026-2028 - Reviderad Tertial 1 2025

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	7
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.....	8
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	9
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	9
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	11
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	11
2.4 Stockholmsmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	12
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	13
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	13
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	13
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	14
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	17
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	18
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	19

Analys av bolagets verksamhet

Treårsplanen för 2026-2028 beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom.

Hos Svenska Bostäder har 60 000 stockholmare sitt hem och företagare/organisationer idkar verksamhet i 4 000 lokaler.

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 arbeta med nyproduktionsprojekt så snart det går att genomföra trygga och lönsamma investeringar. Industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag för att möjliggöra detta. Det är i sin tur ett steg i vår strävan att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra. Bolaget ser utmaningar i att starta nya projekt i den omfattning som stadens övergripande mål anger. Det beror dels på att vissa exploateringsprojekt stoppas av staden, och dels på utmaningen i att nå lönsamhet i bolagens projekt.

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

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

Bolagets ekonomi

Bolagets långsiktiga ekonomiska stabilitet vilar fortsatt på en kombination av effektiv fastighetsförvaltning, utbyggnad av fastighetsbeståndet och en intäktsutveckling som följer den övergripande kostnadsbilden. Prognosen för perioden 2026–2028 bygger på antagandet att inflationen förblir på en måttlig nivå och att inga större förändringar sker i ränteläget.

Den reviderade treårsplanen utgår från Prognos 1 2025, medan den tidigare rapporterade planen baserades på Budget 2025. Utöver denna skillnad, har även förutsättningarna förändrats genom ökade räntekostnader. Dessa resultateffekter beror främst på det höjda ränteläget från Staden samt på att det planerade tillträdet till fastigheten Viggholmen inte kommer att genomföras.

Resultat, Mnkr	Utfall	Budget	Prognos	Treårsplan		
	2024	2025	2025	2026	2027	2028
Driftnetto	1 513	1 630	1 622	1 674	1 717	1 749
Central administration	-74	-100	-100	-103	-106	-109
Av- och nedskrivningar	-952	-1 049	-1 048	-1 055	-1 082	-1 103
Finansnetto	-358	-391	-360	-376	-399	-406
Resultat efter finansnetto	129	90	114	140	130	130

Under perioden förstärks bolagets intäkter successivt, dels genom årliga hyresförhandlingar, men även genom ökade hyresintäkter från nyproduktion och ombyggnation. Samtidigt kvarstår stor osäkerhet inom lokalhyresmarknaden med hänsyn till fortsatt lågkonjunktur och risk för ökad vakansgrad.

Fastighetskostnaderna ökar kraftigt under perioden, främst till följd av högre kostnader för vatten, avfall och tomträttsavgälder. Vattenkostnaderna beräknas öka med cirka 12 % per år, medan tomträttsavgälderna förväntas stiga med 5 % i slutet av prognosperioden. Dessa kostnadsökningar får tydligt genomslag i den totala driftkostnadsutvecklingen. Genom investeringar i planerat underhåll och en mer effektiv fastighetsdrift strävar bolaget efter att sänka kostnaderna för el, värme, vatten samt minska behovet av reparationer och åtgärder vid skador. Totalt sett förväntas driftnettot utvecklas positivt under perioden.

Avskrivningarna ökar något till följd av ett växande investeringsunderlag primärt från ombyggnationer. Kostnaderna för avskrivningar ökar från 1 055 mnkr år 2026 till 1 103 mnkr år 2028.

Finansnettot beräknas uppgå till cirka - 375 mnkr för 2026 baserat på den ränteprognos som angivits av staden. Prognostiserad ränta för 2026 uppgår till 2,91% men förväntas öka till 3,14% 2028. En ränteökning på 0,1% innebär ökad räntekostnad för bolaget med ca 12 mnkr.

Bolaget arbetar fortsatt för att stärka ekonomin långsiktigt. Effektiviseringsåtgärder har integrerats i resultatprognosen, som visar ett resultat prognostiserat efter finansiella poster om cirka 140 mnkr år 2026.

Investeringar

I affärsplanen har bolaget, med utgångspunkt i stadens inriktningsmål och övriga ägarkrav, tagit fram strategier som tydliggör hur bolaget ska arbeta för att uppnå målen. Flera av dessa strategier är direkt kopplade till investeringsverksamheten och styr såväl prioriteringar som beslut. Övergripande innebär strategierna att bolaget investerar med lågt risktagande där vi kan bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm.

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

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

Sammanfattningsvis bedöms investeringsvolymen vara lägre i början av femårsperioden, men öka något mot slutet. Investeringsnivån inom nyproduktion beräknas uppgå till 250–700 mnkr per år under perioden 2026–2030. Då lönsamheten i nyproduktion förväntas vara utmanade de kommande åren, kommer fastighetsunderhåll prioriteras. Ombyggnads- och ersättningsinvesteringar planeras därför uppgå till mellan 850–1 000 mnkr per år under samma period, där stambytesprojekt i Järva planeras utgöra en viktig del. Målsättningen är att bibehålla en hög självfinansieringsgrad, genom ett positivt resultat från den löpande verksamheten. Bolaget arbetar aktivt för att nå det uppsatta bostadsbyggnads målet och kan, vid förändrade marknadsförutsättningar, komma att revidera investeringsvolymen för att möjliggöra måluppfyllelse.

Investeringsvolym, Mnkr	Utfall	Budget	Prognos	F e m å r s p l a n				
				2026	2027	2028	2029	2030
Nyproduktion	465	638	610	250	300	550	700	700
Ombyggnad/Ersättningsinvesteringar	679	892	878	850	900	1 000	1 000	1 000
Investeringar	1 144	1 530	1 488	1 100	1 200	1 550	1 700	1 700

Tabellen nedan visar bolagets största planerade projekt under perioden:

Namn/plats	Antal lägenheter	Slutkostnadsprognos (mnkr)	Prognos för tidpunkt för färdigställande	Kommentar
Kvarndammen 6 & 7	92	235	jan -27	Produktionsstart planerad under 2025
Garagevägen	104	303	dec -29	Inriktningsbeslut planeras 2025.
Primus	108	375	Ej definierat	Genomförandebeslut planeras 2025

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

Sammanhållen stad

Bolaget har deltagit i dialoger runt lokala utvecklingsområden i Skärholmen, Enskede-Årsta-Vantör och Järva. Dialogerna har haft en bred ansats, och dialogerna har sina likheter i dessa stadsdelar (när det kommer till bolagets egna verksamhetsfält). Nedan följer tankar - grupperade i två block - där bolaget först redogör för vad man redan idag svarar upp med i vardagens förvaltningsarbete och sedan ett block som är arbete som behöver göras i samverkan och med annan periodicitet än att det är vardagens arbete. Eftersom mycket är sådant bolaget har i fokus i de ordinarie inriktningsmålen, så är det än fylligare beskrivet under de sedvanliga rubrikerna i skriften.

Block 1 Sådant som finns etablerat i vardagens förvaltningsarbete och behöver bibehållas (men också vidareutvecklas) över tid:

- Stadsdelarna betonar behovet av att fortsatt stävja olaga andrahand så att lägenheter tillgängliggörs för stockholmarna. Bolaget arbetar sedan flera år tillbaka aktivt med detta, och betraktar det också som en trygghetsskapande åtgärd – att hyresgäster ska veta vem som bor i lägenheten bredvid.
- Stadsdelarna berör att det finns trångboddhet, och på sina håll särskilt hög trångboddhet, som är en av orsakerna till sämre skolresultat för barnen. Vikten av att då sänka tröskeln till en god bostad och skapa möjligheter för en bostadskarriär i stadsdelen/området. Bolaget jobbar med flera verktyg som möjliggör rörlighet i beståndet och att informationen ska vara lättillgänglig. Det handlar om att synliggöra internkön, skicka det som efterfrågas till internkön, hantera bytesansökningar, synliggöra det digitala annonsplanket för byte mm.
- Stadsdelsdialogen lyfter flera lyckade exempel på trygghetsskapande åtgärder, såsom trygghetsvandringar som behöver bibehållas som företeelse och utvecklas genom att vi inspireras av varandra som bolag med flera aktörer. Bolagen har haft lite olika teman i fokus såsom skalskydd, barnperspektiv och mörkervandring för att synliggöra otrygga utemiljöer. Bolaget arbetar också stående med att hålla det helt, rent och snyggt både i fastigheterna och i närmiljön och utrullningen av Trygga Trappan görs där det behövs för att förhindra droghandel och oönskat häng.
- Stadsdelarna lyfter behovet av ett fokus på livet mellan husen, och att det också behövs aktiviteter som ger mer liv och rörelse under kvällar och helger. Bolaget har en vision som stödjer och fokuserar på livet mellan husen, där gårdarna och de lokala centrumen har en stor betydelse för att främja möten mellan människor och skapa samvaro och därmed trygghet.
- Stadsdelarna synliggör att det är viktigt att bolagen fortsätter bidra i den långsiktiga satsningen på aktiv och meningsfull fritid för barn och unga. Insatser som finns etablerade sedan länge är lovaktiviteter, och att där fundera på vilket utbud som kan möta upp det särskilt låga deltagandet bland flickor (på högstadienivå) och den tilltagande psykiska ohälsan hos unga generellt. Och att genom ev upplåtna lokaler också bidra till ett stabilare föreningsliv.
- Stadsdelsdialogen betonar vikten av bra dialoger mellan aktörer som – stadsdel, hyresvärd,

fastighetsägarföreningen, hyresgästföreningen, polis, m fl. Här tar bolaget en drivande roll i de fyra fastighetsägarföreningar som finns i staden.

Block 2 Sådant som inte omedelbart är vardagens förvaltningsarbete utan förekommer med viss längre periodicitet på just den unika platsen där bolaget kan fylla en roll i detta:

- g) Vid stadsdelsdialogen berörs att hyresgästers förväntan i vissa fall kan vara något annat än varsam renovering. Och behovet av att planera för dialog som skapar förståelse.
- h) Stadsdelarna lyfter att i väntan på att något ska ske på en plats (säg byggnation) så uppstår en tid av "mellanrum" där staden inte investerar i väntan på det nya. Vad kan vi som aktörer göra med dessa platser tillsammans under denna väntan var en öppen fråga.
- i) Stadsdelarna ser en utmaning i bristande service i lokala centrum, såsom post och matbutiker, och lyfter att det är en angelägen fråga att hantera.
- j) Stadsdelarna spår att trycket på det offentliga rummet, t ex i Järva, kommer att öka i takt med kommande byggnationsplaner. Där behövs en gemensam långsiktig och strategisk planering mellan stadens förvaltningar kring det som omnämns som multifunktionella offentliga ytor, som också ska kunna hantera extremväder.
- k) Stadsdelarna betonar vikten av att i stadsutvecklingen bygga prisrimliga och större bostäder. Och betydelsen av en variation av upplåtelseformer.
- l) Stadsdelarna för fram önskemål om att om möjligt tidigarelägga investeringar och reinvesteringar, där platsutveckling sker med helhetssyn.
- m) Stadsdelsdialogen berör också den samhälleliga utmaningen med sprängningar och skjutningar. Att ha beredskap att hantera uppkomna situationer, där personal behöver synas i området och tala med de boende/stockholmarna. Här tar bolaget ansvar och finns ute i våra områden när ändelser sker som påverkar våra boendes trygghet.

Stadsdelarnas egna formuleringar av strategiska prioriteringar

Här återges stadsdelarnas egna formuleringar, ur minnesanteckningar som kommit oss till del, och som bolaget omfamnade ovan på ett sätt som kopplar mer till den egna kärnverksamheten. Kopplat till varje strategisk prioritering anges den littera som användes i bolagets uppräknings ovan kring hur man kan svara upp mot behovet.

- Skärholmen: Säkra förutsättningar för en långsiktig satsning på aktiv och meningsfull fritid för barn och unga i Skärholmen. [kopplar till bolagets litt e men även d indirekt]
- Skärholmen: Arbeta behovsbaserat för att förbättra situationen för de hushåll i Skärholmens stadsdelsområde som innehåller barn och både saknar en rimlig boendesituation och har små ekonomiska möjligheter att förändra den. Använd stadens breda verktygslåda av insatser av olika förvaltningar och bolag. [kopplar till bolagets litt b men även litt a indirekt]
- Skärholmen: Identifiera nya eller planerade investeringar och reinvesteringar i stadsmiljö som kan tidigareläggas och bidra till att uppfylla stadens mål om en sammanhållen stad, trygghet, klimat och miljö samt bidrar till att ta tillvara områdets potential som del av den regionala kärnan Kungens kurva - Skärholmen. Platsutvecklingen ska ske med en helhetssyn och inkludera platser med störst behov, skolmiljöer samt platser som uppskattas mycket av skärholmsborna och kan utvecklas som målpunkter. [kopplar till bolagets litt h, k och l.]
- Skärholmen: Fortsatt utveckla och stärka kunskapsbaserade brottsförebyggande arbetet, genom att arbeta systematiskt och strukturerat mot brottsproblem och involvera och samordna fler aktörer i det

- lokala trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet. [kopplar till bolagets litt c, d, e, f och m]
- Enskede-Årsta-Vantör: Förvaltningarna ska samarbeta kring platser där förväntad exploatering pausats/skjuts fram [kopplar till bolagets litt h och l]
 - Järva: Minska psykisk ohälsa bland flickor genom ökade möjligheter till/förbättrade förutsättningar för en meningsfull fritid. Öka flickors tillgång till och delaktighet i kommunalt subventionerade fritidsaktiviteter. [kopplar till bolagets litt e]
 - Järva: Stärk samverkan med näringslivet i stadsdelsnämndens trygghets- och brottsförebyggande arbete. Lyssna in företagarnas situation och behov. [kopplar till bolagets litt c, d, f och i]
 - Järva: Långsiktig strategisk utveckling av parker/offentliga miljöer för att skapa kvalitativa och multifunktionella offentliga ytor. [kopplar till bolagets litt h och j]
 - Järva: Sänk tröskeln till prisrimliga större bostäder [kopplar till bolagets litt b men även litt a indirekt]
 - Järva: planera för att bygga bort trångboddheten [kopplar till bolagets litt k och litt b]
 - Järva: Skapa och utveckla förutsättningarna för Järvaborna att vara delaktiga i omställningen och anta en miljömässig hållbar och cirkulär livsstil. [kopplar till bolagets litt g]
 - Järva: Stärka samarbetet inom staden för fortsatt utveckling av mångfunktionella lösningar för att minska värmeeffekten i stadsdelsområdet. [kopplar till bolagets litt j och l]
 - Järva: Utveckla kunskapen och analyserna av prioriterade målgruppers upplevelse av trygghet i syfte att identifiera relevanta åtgärder och utveckla nya arbetssätt. [kopplar till bolagets litt f och m]

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

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

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyrda vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget har en särskild enhet som jobbar med bostadssociala frågor, och som har täta dialoger med stadsdelsnämnderna för att arbeta proaktivt.

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

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

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

Utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 har bolaget vidtagit åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd. Under 2024 har bolaget fokuserat på att inventera tillgängligheten i allmänna utrymmen och utemiljöer för fastigheter byggda/ombyggda mellan 1997-2017. Parallellt med detta fortsätter arbetet med att synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida.

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

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

Äldrevänlig stad och rörlighet i beståndet

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

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

Säkerställa rättigheter för personer med funktionsnedsättning

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

Centrumutveckling

Bolaget förvaltar och utvecklar löpande centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp samt del av Vällingby Centrum. I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett

centrum som till exempel i Vällingby, Tensta, Rinkeby och Skärholmen arbetar bolaget i nära samarbete med fastighetsägaren för en trygg centrummiljö. Bolaget deltar i samtliga platssamverkansaktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget bedriver utvecklingsarbete i och kring centrumanläggningarna tillsammans med företagarföreningar, näringsidkare och i förekommande fall andra fastighetsägare och stadenverksamheter.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget har förhyrningar till ateljéverksamhet och har under 2024 etablerat ett nära samarbete med Kulturlots där visningar för möjliga ateljéförhyrningar stått i fokus.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget har både permanenta lösningar och testbäddar som pågår för att säkerställa en god rörlighet inom beståndet. Detta görs i tillämpliga delar tillsammans med systerbolag och bostadsförmedling.

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

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

- Konkretiserat den med systerbolagen gemensamma klimatstrategin till en bolagsspecifik strategi
- Påbörjat arbetet med att omsätta den ekonomiska budgeten till en första bolagsövergripande klimatbudget
- Påbörjat arbetet med att utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt
- Tillämpar bolagets "vägledning för klimateffektivt byggande" i pågående ny- och ombyggnadsprojekt
- Fortsätter arbetet med projektspecifika klimatomål, de investeringsbeslut för nybyggnadsprojekt som fattats av styrelsen under året inkluderar maxvärden (kg CO₂e/ kvm (BTA)) för klimatutsläpp
- Fortsätter arbetet med varsam renovering där utgångspunkten är att bevara och förlänga livslängden på byggvaror och material vilket minskar behovet av uttag av resurser
- Vidareutvecklat arbetet med klimatkrav vid upphandling
- Fortsätter 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. En uppdateringen av planen påbörjades under 2024 och kommer att slutföras under första kvartalet 2025 då stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan nu är beslutade. Den klimatstrategi som togs fram för bostadsbolagen under 2023 har

konkretiserats i en bolagsspecifik klimatstrategi som beslutades under hösten. Implementering av strategin pågår.

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

Utbyggnaden av solceller fortsätter i enlighet enligt framtagen plan. För solel har ytterligare en etapp handlats upp och parallellt pågår arbete med att inventera möjliga tak i befintligt bestånd för fortsatt utbyggnad. Sammanlagt har bolagets solceller nu en installerad effekt på ca 1840 kWp och dessa producerade under året 1320 MWh.

Underhållsarbetet har bedrivits utifrån bolagets policy för varsam renovering, där hänsyn tas till flera perspektiv såsom hyresgästinflytande, kvarboende, minskade klimatutsläpp samt särskilt omsorg om kulturhistoriska värden. I alla ombyggnadsprojekt där standardförbättringar genomförs, hålls en samrådsprocess med de boende. Målet med denna process är att aktivt involvera de boende och ge dem möjlighet att påverka de förändringar som sker i boendemiljön. Förändringarna uppfyller därmed inte enbart tekniska standarder utan bidrar till att skapa trivsamma och funktionella boendemiljöer.

Bolaget har fortsatt sitt arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val, bl.a. genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering och genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Under 2024 har bolaget arbetat fram ett förslag som handlar om att förbättra arbetet med inre underhåll och tydliggöra på vilket sätt hyresgästerna kan ha inflytande över sitt boende genom att göra stil- och tillval. Inom ramen för arbetet ingår att säkerställa att de olika alternativen uppfyller god miljö- och klimatprestanda.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Solcellsprojektet är en prioriterad del av energieffektiviseringen och bolaget har en flerårig plan för fortsatt utbyggnad av solceller om ca 220 kWp per år.
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om en fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030	 Fortsätta	Bolaget fortsätter utveckla arbetssätten kring ett klimateffektivt byggande. Det handlar om klimatanalyser, upphandlingskrav och erfarenhetsåterföring som viktiga verktyg. Bolaget fortsätter likaså arbetet med en klimatbudget för uppföljning av bolagets klimatutsläpp i alla scope.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget genomför samrådsmöten i samband med större

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
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		förändringar och öppnar upp för dialog i samband med även mindre förändringar, enligt ett Hemokratiskt (hem + demokrati) koncept. Samarbete med Hyresgästföreningen fortgår enligt etablerade arbetssätt.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Solcellsprojektet är en prioriterad del av energieffektiviseringen och bolaget har en flerårig plan för fortsatt utbyggnad av solceller om ca 220 kWp per år.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Klimatanpassning

Med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört har arbetet med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa fastigheterna fortsatt. Det innefattar bl.a. dagvattenlösningar, solavskärmning och skuggande grönska. Planeringen av åtgärder integreras successivt i bolagets långsiktiga underhållsplanering. Parallellt sker åtgärder i vardagen där bolaget till exempel förbättrar skötseln av dagvattenbrunnar för att på så sätt minska risken för skyfallsproblematik och testar system med rörledningar under mark för att fördröja, infiltrera samt magasinera regnvatten.

Biologisk mångfald

Under 2024 har bolaget fortsatt och utvecklat bolagets 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. I det befintliga beståndet har arbetet med att identifiera och genomföra lämpliga åtgärder fortsatt. Under 2024 kompletterades bolagets förteckning över äldre träd med fördjupad kunskap om särskilt skyddsvärda träd i Söderort och Innerstaden för att identifiera eventuellt åtgärdsbehov. Bolaget har under 2024 medverkat i ett utvecklingsprojekt som leds av IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Allmännytt, där projektet syftar till att ta fram en handbok för hur bostadsbolag kan mäta och följa upp påverkan på biologisk mångfald. Projektet fortsätter under 2025. Under våren beslutade bolaget att lyfta upp biologisk mångfald till en av bolagets väsentliga miljöaspekter inom ramen för miljöledningssystemet.

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

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

Bolaget ser fram emot en möjlighet att påverka skrivelser i nedanstående tabell i spåren av det utredningsdirektiv som jobbas med nu under inledningen av år 2025. 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, samt där bolaget har större andel markparkeringar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Fyra veckor är svår att klara givet ledtider från leverantörer och installatörer. Bolaget prövar tillståndsparkering som en lösning som ska göra att antalet laddpunkter inte är en begränsning.
 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	 Fortsätta	Bolaget jobbar med ett utredningsdirektiv som kommer ge input i denna angelägna fråga för att möjliggöra "laddning för alla".
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras	 Fortsätta	Bolaget jobbar med ett utredningsdirektiv som kommer ge input i denna angelägna fråga för att möjliggöra "laddning för alla".

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

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

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

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

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

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

En förutsättning för en hållbar ekonomi är ett strukturerat och fokuserat medvetande och engagemang kring ekonomiska frågor i hela organisationen. De senaste årens kostnadsutveckling har varit påtaglig vilket inneburit ökat behov av än mer ingående analyser. Under åren har vi fortsatt att stärka och utveckla vårt ekonomiarbete, med fokus på både förbättrade arbetsprocesser och utvecklat systemstöd. Införandet av tydligare delegerat budgetansvar som följd av omorganisationen 2023 har visat en positiv utveckling genom ökat engagemang i arbetet med ekonomiuppföljning och styrning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal	 Fortsätta	Bolaget har genom åren minskat sitt konsultberoende till förmån för anställd personal. Bolaget har också insourcat del av lokalvården, på Järva, för att möjliggöra sysselsättning för de som står långt från arbetsmarknaden. Att delmängder tagits är för att säkerställa kvalitet, bibehållen och/eller ökad kundnöjdhet samt trygghetsaspekter. Projektet med erfarenhetsupbyggnad fortgår.
 Arbeta för att öka extern finansiering	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget har en god dialog med SLK:s experter kring extern finansiering (EU och regionala fonder) samt bevakar och får erbjudanden om att delta i innovationsprojekt. Bolaget har varit lyckosam och tangerar taket för "de minimis".
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program	 Fortsätta	Bolaget har delat med sig av erfarenheter till SLK:s enhet för att kunna göra medeltilldelningen än mer effektiv och att bedriva ett påverkansarbete.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Under 2024 har bolaget bidragit till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden genom att hämta hem delar av tidigare utlagd entreprenad av lokalvård i Rinkeby, Järva. Arbetet bidrar samtidigt till stadens utveckling inom fokus Järva. En arbetsledare och lokalvårdare har anställts. Arbetet ska till att börja med löpa i två år och därefter utvärderas. Arbetet sker i nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen. Hyresgästerna uttrycker att de är väldigt nöjda med kvalitén på städningen och de upplever att det är tryggt att det är bolagets egna medarbetare som städar.

Fastighetsägarföreningen i Järva har ett pågående arbete för att samla fastighetsägare i gemensamma arbetsmarknadsinsatser med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg för att motverka problemet med nedskräpning i och runt milöstugorna på Järvaområdet. Olika insatser/piloter pågår med olika fastighetsägare som projektägare, som på sikt är möjliga att skala upp till fler aktörer.

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget bidrar med feriearbeten, praktikplatser och visstidsanställningar till Stockholmsjobbare. Krav på anställning av långtidsarbetslösa ställs i entreprenadupphandlingar.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Sysselsättningsskapande åtgärder ställts främst i stora entreprenadupphandlingar genom att krav om anställning under avtalstiden anges som standard. Kravens omfattning anpassas efter avtalets storlek/volym.

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

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

Bygga Stad

Bolaget har planerad byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns cirka 4 500 byggrätter. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter är fortsatt utmanande. De konkurser som sker i branschen har under året påverkat bolagets pågående produktion. Viss avmattning syns på entreprenadpriser och kostnadsutveckling vilket ger en tydligare bild av ekonomin.

I enlighet med bolagets budgetuppgifter och i syfte att sänka produktionskostnaderna och bygga till rimliga hyror har ett strategiarbete genomförts, som handlar om att ta tillvara industriella principer hos externa parter. Flera projekt har identifierats som lämpliga projekt att stärka samarbetet med industriell aktör. Under 2024 har upphandling av ett projekt skett med planerad produktionsstart 2025. 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 Stadshuset AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

Det ska dock poängteras att det fortfarande generellt är utmanande i att få igång nyproduktionsprojekt utan att det innebär betydande risker att hantera. Därför har bolaget analyserat projektportföljen och valt att

pausa eller stoppa flera projekt i tidiga skeden.

Bostäder för alla

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

Svenska Bostäder vill underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån den familjesituation som råder utmed livsresan. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med samt bolagets digitala bytestorg. Det digitala bytestorget kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras, och att lägenheter med rimlig hyra görs tillgängliga. Uppdraget en mer effektiv internkö har arbetats med under 2024 och nu 2025 utökas projektgruppen till att inkludera systerbolagen. Gruppen kommer titta på genomförbarheten i en idébank som jobbats fram.

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. Flera informationsinsatser har genomförts enskilt och tillsammans med systerbolagen och Bostadsförmedlingen för att öka hyresgästernas kunskap om internkön och vanliga bostadskön. Det har resulterat i ökad andel hyresgäster som aktiverar sin kötid i internkön.

Under 2024 har Svenska Bostäder tillsammans med KTH undersökt och testat aktiva åtgärder för hur äldre i stora, otillgängliga lägenheter kan få möjlighet att flytta till mindre, mer tillgängliga lägenheter och då frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. Drygt 5 % av den totala målgruppen har anmält sig, vilket är högre än förväntat. Kontakt har tagits med anmälda hyresgäster för att precisera deras kriterier för framtida bostad, med stor framgång. Flera matchningar har skett och nu är 1-2 på gång att hända på riktigt inom testbädden. Planering pågår för att under 2025 kunna göra erbjudandet till de äldre än mer attraktivt, genom att erbjuda praktiskt stöd vid flytt som finansieras av forskningsprojektet.

Svenska Bostäder har fortsatt hyra ut sk Familjelägenheter vid uthyrning via internkön och ytterligare uppskalning pågår nu 2025. Det handlar om att ett godkännandekrav införts, för stora lägenheter, där hushållet ska ha hemmavarande barn för att kunna tilldelas lägenheten.

En sammanhållen stad och fokus Järva

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

Utifrån storleken på beståndet och beståndets storlek i förhållande till systerbolagens bestånd i respektive område tar bolaget lite olika roll i de olika fokusområdena. I samtliga fokusområden sker arbetet tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. I fastighetsägarföreningarna i Järva, Rågsved och Skärholmen är Svenska Bostäder en aktiv part. Bolaget har ordförandeposten i föreningen i Järva och sitter i styrelsen i de andra två. Det finns även en

fastighetsägarförening i Hässelby Vällingby, där bolaget tar stort ansvar genom ordförandeskap, 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. Bolaget har under många år genomfört omfattande upprustningar av fastigheter i Järvaområdet, och kommer under 2025 fortsätta att bevara och utveckla området och övriga fokusområden för framtiden. Bolaget prioriterar de närmaste åren stambyte i flera fastigheter för att minska risken för vattenskador. För att involvera Järvaborna på bästa sätt förs dialog löpande med såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen både i formella samrådsprocesser och genom bolagets arbetssätt Hemokrati där hyresgästerna ges möjlighet till inflytande i frågor som påverkar dem.

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

Bolaget kommer under 2025 i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden göra ett omtag kring stadsutvecklingen i Husby.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	 Fortsätta	Studiemeritprövning bedöms ingå i ett löpande operativt arbete, för att säkerställa att studentbostäder omsätts när studierna är klara. I nyproduktionsprojekt prövar bolaget dess lämplighet som studentbostäder.
 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	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete tillsammans med övriga aktörer i staden. Bolaget bidrar i ett mediearbete riktat mot Järvamedier och stadens nyhetsbrev Fokus Järva. Bolaget bidrar också i genomförandet av Järvaveckan och det egna arrangemanget Husbyfestivalen. Medverkan i Samverkansgrupp för otrygga brottsutsatta platser, som samordnas av Järva SDF, är ett exempel på aktiv samverkan på plats i angelägna frågor.
 Fortsätta utveckla och implementera koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med överkomliga hyror som riktar sig till unga och studenter	 Fortsätta	Riktlinjer för nyproduktion implementeras successivt och i detaljplanearbete inarbetas mått som möjliggör framtida modulbyggnation. Vidare arbete med översyn av projekteringsanvisningar och funktionskrav planeras.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Bolaget har infört ett godkännandevillkor runt minsta antal hemmavarande barn, för att få hyra de stora lägenheter som omsätts. Så att dessa går till en barnfamilj.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen	 Fortsätta	Ett nära samarbete med Exploateringskontor och Stadsbyggnadskontor finns. Under 2024 erhöll bolaget färre markanvisade lägenheter än det mål som var satt.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030	 Fortsätta	Stockholmshuset möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa	 Fortsätta	Bolaget kommer ta behövliga kontakter med systerbolaget.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Fortsätta	Under 2024 har inga nybyggnadsprojekt påbörjats på grund av den rådande marknadssituationen. Ett projekt väntas starta under 2025.
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett operativt löpande arbete. Bolaget har planerat byggnation i en variation av stadsdelar och i projektportföljen finns cirka 4 500 byggrätter. Stort arbete är fokuserat kring markackvisition och möten om detta sker återkommande med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret.

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

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

- Bolagets kultur- och värderingsarbete har pågått under hela 2024 och fortsätter.

- Lönekriterier baserade på vår värdegrund har tagits fram och informerats om.
- En pilot i utbildningen Klart partnerskap genomfördes för 20-talet medarbetare. Detta är en förlängning av Klart ledarskap som samtliga chefer genomgått.
- Antikorrupsionsutbildning för nyanställda medarbetare genomfört löpande.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetssätten är ett relevant stöd för medarbetarna, och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det.

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

Utifrån genomförd analys av vår chefsstruktur konstateras att bolaget lever upp till Stockholm stads riktlinje för chefsstruktur och chefsnivåer. Bolaget har sedan några år tillbaka en plan för kontinuerlig satsning på ledarutveckling och arbetar aktivt med ett systematiskt arbetsmiljöarbete.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	Bolaget har utbildningspaket som rullar kring hot och våld, samt antikorrupcion.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Beredskap

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.

Bolaget tränar också löpande sin krisledningsförmåga vid oönskade händelser i verksamheten. Genom att dra erfarenheter av kriser som hanteras under året ökar organisationens förmåga.

Under en serie av år vidtar bolaget åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i skyddsrum. Under 2024 har bolaget handlat upp och tecknat avtal med entreprenörer för åtgärder med två entreprenörer som arbetar parallellt.

Informationssäkerhet och NIS2

Bolaget har bedrivit ett flerårigt utvecklingsprojekt kring systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete. Arbetet övergick från och med 2024 till att fortsättningsvis bedrivas inom bolagets övergripande ledningssystem. Bolaget har sedan dataskyddsförordningens införande haft ett internt dataskyddsombud men har sedan den 1 november 2023 lagt uppdraget på ett externt dataskyddsombud.

Bolaget har ett antal verksamhetsområden som vid en första analys ser ut att träffas av kommande NIS2-lagstiftning och har därför under hösten genomfört särskilda riskworkshops, som en beredskap i väntan på vägledningar från tillsynsmyndigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.	 Fortsätta	Bolaget stärker successivt sin förmåga genom att öka kompetensen i organisationen och säkerställa att det finns tillräckliga resurser. Bolaget har redovisat sin tänkta funktionsindelade krigsorganisation till staden. Under en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		serie av år vidtar bolaget åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i skyddsrum.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolagets trygghetsarbete är brett och består av många olika delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i bolagets bostadsområden, med fokus på ytterstaden, Järva och särskilt utsatta fastigheter i övriga delar av beståndet. Samarbetsparter 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 görs:

- Grunden i trygghetsarbetet är att bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa att det är helt, rent och snyggt i våra fastigheter och områden. Bolaget genomför regelbundna ronderingar i egen regi och med stöd av våra skötselentreprenörer samt genomför trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna.
- Koncept för särskilda trygghetsvandringar med barn är framtaget och testat i Järva sedan förr och under 2024 har en trygghetsvandring med ungdomar genomförts i Bredäng.
- Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Under 2024 har bolaget blivit en del av den styrgrupp som finns för samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsförvaltning och polisen. Utöver det bidrar bolaget i flera arbetsgrupper kopplat till överenskommelsen.
- Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget dess medarbetare inom olika områden, som brottsförebyggande förvaltning samt hur bolaget kan bidra till att motverka våld i hemmet. Utbildningar har genomförts under 2024.
- Bolaget förstärker löpande skalskyddet i fastigheter där det vid säkerhetsbesiktningar framgår behov av att utveckla den fysiska miljön. Under året har särskilda insatser gjorts i fastigheter där hyresgästerna uttrycker att de upplever en minskad upplevelse av trygghet.
- Bolagets bostadssociala grupp arbetar för att säkerställa att de som bor i våra lägenheter också är de som vi har avtal med. De arbetar också med att stödja hyresgäster som upplever sig störda av grannar. Allt detta bidrar till att öka den upplevda tryggheten.
- 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).
- Svenska Bostäder har sedan 2022 arbetat med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Arbetet omfattar idag även fastigheter i Västerort (i samarbete med Hässelby-Vällingby Fastighetsägarförening) och fastigheter i Järva (i samarbete med Fastighetsägare i Järva). Bolaget fick tillsammans med samarbetsaktörerna i Skärholmen stadens utmärkelse Framsteget för sitt innovativa arbete med att utveckla Trygga trappan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet	 Fortsätta	Samarbetet med rättvist byggande har blivit en integrerad del av alla bolagets ny- och ombyggnadsprojekt. Kontroller genomförs löpande enligt organisationens modell.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen		
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB, i samverkan med Trafiknämnden vidareutveckla arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan	 Fortsätta	Angående trygghetsfrågor så finns ett operativt löpande arbete, där bolaget under 2024 t ex medverkade till ett poliskontor i Gamla stan. Initiativ är taget för att Stadsholmen ska ta en tydligare roll i Föreningen "Gamla stan i samverkan", där är ett av syftena att stärka Gamla stans naturliga attraktionskraft.
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader	 Fortsätta	Bolaget deltar i ett forum med bostadsbolag där S:t Erik Försäkring är sammankallande. För kunskapsdelning och metodutveckling.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Fortsätta	Bedöms ingå i ett löpande operativt arbete. Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget medarbetare i brottsförebyggande förvaltning.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena	 Fortsätta	Under året har gårdsföreningar bytt namn till grannföreningar, för att stimulera fler hyresgäster att engagera sig och visa att åtgärder inte behöver handla om gården. Bolaget har under året öppnat upp en lokal i Bredäng, så att medborgare kan nyttja lokalen för olika aktiviteter. Bolaget fortsätter bjuda in till dialog under framtaget Hemokrati-koncept (hem+demokrati).

Slutredovisning Ståthållaren 4

6

SB 2024/1000

Handläggare: Mikael Svensson
Telefon: 076 123 71 16
Projektledare: Abel Örnkloo
Telefon: 076 123 71 68

Till styrelsen

Slutredovisning Ståthållaren 4

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Ståthållaren 4, i stadsdelen Bagarmossen, godkänns.

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Fastigheten Ståthållaren 4 genomgick en upprustning mellan 2018–2024 där åtgärder inkluderade grundförstärkning, renovering av avloppssystem, källarrenovering och fasadförbättring. Utomhusmiljöer uppgraderades med grönområden och tillgänglighetsanpassningar. Målet var att öka tryggheten, teknisk standard och livslängd. Hållbarhet prioriterades genom materialval, bevarande av träd och sociala insatser. Projektet hölls inom budget med en slutkostnad på 169,5 mnkr.

Bakgrund

År 2018 fattade styrelsen beslut om att genomföra en renovering av kvarteret Ståthållaren 4 i Söderort. Fastigheten omfattar sju byggnader med totalt 274 lägenheter och 42 lokaler, belägna i ett område med bebyggelse från 1950-talet.

Fastigheten uppfördes 1954 och har en total bostadsarea om 16 709 m² samt en lokalarea om 2 018 m². Den tekniska statusen motsvarade generellt byggnader från tiden, men avvikelser förekom till följd av marksättningar som påverkat byggnadernas stabilitet och installationer.

Mot denna bakgrund var Ståthållaren 4 i behov av åtgärder för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och värde. Projektet påbörjades september 2018.



Projektbeskrivning

Projektet omfattade en rad åtgärder för att säkerställa byggnadernas långsiktiga stabilitet och funktionalitet. Grundförstärkning genomfördes där behov förelåg, vilket innebar att befintliga bottenplattor bilades bort, ny fyllnadsmassa tillfördes och nya grundplattor göts. Samtliga rördragningar under bottenplattorna byttes ut eller relinades i de områden där fysiskt utbyte inte var möjligt, såsom under skyddsrum.

Källarutrymmena genomgick en ytskiktsrenovering där väggar och tak målades, samt nya Troaxburar installerades som lägenhetsförråd för ökad säkerhet. Den befintliga dispositionen av källarna justerades genom att

gamla matförråd avvecklades och ersattes av nya utrymmen för cyklar och barnvagnar. Samtliga installationer för VVS och el i källarna ersattes med nya system för att uppnå en modern och hållbar standard. Två tvättstugor renoverades medan en tidigare renoverad tvättstuga lämnades utan åtgärd.

Som en del av projektet genomfördes omdränering runt samtliga bostadshus för att förbättra byggnadernas fuktskydd. De utvändiga ytorna närmast huskropparna rustades upp genom ny gräsmatta, plantering av växter samt tillgänglighetsanpassning av utvalda bostadsentréer. Befintliga undercentraler ersattes med nya prefabricerade enheter, och inkommande elservis byttes ut för att möta dagens energibehov och driftssäkerhet.

Ursprungligen planerades ett utbyte av samtliga fönster i fastigheten, men under 2021 beslutades att befintliga lägenhetsfönster istället skulle renoveras. Samtidigt genomfördes en omputsning av fasaderna för att säkerställa fasadens hållbarhet och estetik.

Projektspecifika mål

Projektets mål var att utveckla en attraktiv boendemiljö genom att förlänga byggnadernas tekniska livslängd med långsiktiga åtgärder som underlättar den framtida fastighetsförvaltningen.

Mål:

- Att säkra husen så att de står stadigt.
- Att höja säkerheten för de boende.
- Att uppdatera den tekniska statusen till dagens standard.
- Att förlänga husens livslängd.

Energi: Ståthållaren 4 har renoverats utan fokus på energiåtgärder.

Energianvändningen har därför inte påverkats av ombyggnaden markant. Varmvattenanvändningen har dock minskat med 13 % jämfört med 2018.

Nöjd kund index

Ingen mätning av Nöjd Kund Index genomfördes inom ramen för projektet, eftersom åtgärderna uteslutande avsåg källare samt utvändiga arbeten och inte innefattade ingrepp i de boendes lägenheter.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Svenska Bostäders gårdar utgör en del av stadens övergripande grönstruktur och bidrar till viktiga ekologiska värden. Kvarteret Ståthållaren gränsar i norr till Fogdevägen och i söder till ett större naturmarksområde inom Skarpnäcks stadsdelsområde. De tillhörande gårdarna och grönytorna mellan husen har en central roll i att stärka den biologiska mångfalden genom att skapa gröna spridningsvägar för fåglar, fjärilar och andra pollinerande insekter.

Ett särskilt fokus i projektet har lagts på att bevara befintliga träd. Dessa levererar viktiga ekosystemtjänster genom att bidra till lokal temperaturreglering, binda skadliga partiklar och rena luften, dämpa buller från omgivningen samt reducera och fördröja dagvattenflöden. Trädens förmåga att binda och lagra kol gör dem också viktiga för klimatreglering. De träd som bevarades består främst av äldre, fullt utvecklade exemplar, vilka är särskilt värdefulla för den lokala faunan genom att fungera som livsmiljöer för insekter och fåglar.

I planteringsytorna intill entréerna har nya buskar och perenner valts med stor hänsyn till ståndort och pollinerande insekters behov. Detta har säkerställt att växtvalet bidrar till ekosystemets naturliga funktioner och den biologiska mångfalden i området.

Vid val av byggmaterial har Byggvarubedömningen använts för att styra mot giftfria material. För varje etapp av projektet har en loggbok upprättats för att säkerställa att materialval och byggmetoder uppfyller fastställda miljömål och krav.

Ettapp 1 grundförstärkning: 156 produkter använts, varav 6 % utgjorde avvikelser från ställda krav. Samtliga avvikelser har hanterats inom projektets.

Ettapp 2 fasad: 12 produkter använts, varav 0 % utgjorde avvikelser från ställda krav.

Ettapp 3 fönster: 7 produkter använts, varav 43 % utgjorde avvikelser från ställda krav. Samtliga avvikelser har hanterats inom projektets.

Social hållbarhet

Under projektets gång har social hållbarhet varit en central aspekt, med fokus på transparens, trygghet, tillgänglighet och rättvisa arbetsvillkor. För att säkerställa en god dialog med de boende har regelbundna möten hållits med den lokala hyresgästföreningen. Inför renoveringsstarten anordnades ett öppet Hus 2018 där hyresgästerna informerades om projektets omfattning och planerade åtgärder.

Renoveringen av ytorna intill entréerna har utformats för att uppfylla flera krav, inklusive förbättrad framkomlighet vid brandutrymning samt ökad trygghet, tillgänglighet och trivsel. För att uppnå detta har ny belysning installerats vid entréerna, enkelt avhjälpbara hinder åtgärdats genom borttagning av mindre nivåskillnader, och handledare monterats där det bedömts nödvändigt. En omsorgsfull gestaltning av utemiljön har skapat möjligheter till social interaktion, bland annat genom sittplatser i form av bänkar och förbättrad cykelparkering. Entréplanteringarna har utformats med ett varierat växtval som följer årstidernas skiftningar, vilket tillför både ekologiska och estetiska värden samt bidrar till en ökad trivsel i området.

Under produktionen har arbetet bedrivits i enlighet med initiativet Rättvist Byggbande, vilket syftar till att motverka arbetslivskriminalitet inom byggsektorn. Genom denna satsning har entreprenörer och underentreprenörer genomgått löpande kontroller både på distans och vid arbetsplatsbesök för att säkerställa att skatteregler följs och att svart arbetskraft inte förekommer.

Tidplan

Produktionen inleddes i oktober 2018 och slutfördes i augusti 2024.

Projektets genomförande delades upp i etapper för att säkerställa en effektiv och strukturerad arbetsprocess.

Den huvudsakliga delen av ombyggnationerna genomfördes fram till oktober 2021, vilket inkluderade grundförstärkning, installationer och renovering av källarutrymmen, tvättstugor samt utvändiga markarbeten.

Den avslutande fasen av projektet, omfattande fönster- och fasadrenovering, påbörjades i januari 2021 och pågick fram till projektets färdigställande i augusti 2024.

Ekonomi

Beslutad projektram var 175 mnkr. Projektets slutkostnad är 169,5 mnkr.

Den minskade entreprenadkostnaden kan främst härledas till att fasad- och fönsteråtgärder utfördes i enlighet med Svenska Bostäders underhållspolicy för varsam renovering. Genom att bevara och renovera befintliga fönster istället för att ersätta dem samt genomföra en selektiv fasadrenovering, kunde projektet minska materialåtgång och arbetsinsatser, vilket resulterade i en mer kostnadseffektiv lösning utan att kompromissa med byggnadens funktionalitet och estetiska kvalitet.

Normhyra förhandlad med Hyresgästföreningen till 1 489 kr/kvm för 2024 års nivå. Före renovering 1 214 kr/kvm 2018 års nivå

Det föreligger inget nedskrivningsbehov på fastigheten.

Risker

Budgetrelaterade risker

Genom att aktivt arbeta med noggranna inventeringar av olika byggnadsdelar har en bättre förståelse skapats för potentiella svårigheter som kan uppstå under produktionen, vilket i sin tur har bidragit till att minimera extrakostnader och säkerställa en mer kostnadseffektiv genomförandeprocess.

Tidplanerrelaterade risker

Genom kontinuerliga avstämningar har tidplanen löpande följts upp för att i ett tidigt skede identifiera eventuella hinder och utmaningar under arbetets gång. Detta arbetssätt har möjliggjort en effektiv hantering av projektets genomförande, vilket resulterat i att den övergripande tidplanen har kunnat hållas.

Under projektets gång genomfördes förändringar i utförandet vilket medförde en viss tidsfördröjning. Tack vare en strukturerad planering och anpassning av produktionen kunde arbetet fortlöpa enligt den fastställda tidplanen.

Hyresgästrelaterade risker

Arbetet har genomförts med kvarboende hyresgäster, vilket har ställt särskilda krav på planering och kommunikation. Trots att den största delen av ombyggnationen har skett i källarplanet har hyresgästerna påverkats på olika sätt under projektets gång.

För att säkerställa en god dialog och minimera störningar har löpande kontakt hållits med hyresgästerna. Informationsflödet har upprätthållits genom regelbundna uppdateringar, öppet hus och informationsmöten, vilket har möjliggjort en öppen kommunikation och skapat en bättre förståelse för projektets omfattning och tidsplan.

Slutredovisning av Rinkeby Allé

7

SB 2024/36

Handläggare: Mikael Svensson
Telefon: 0761237116

Till styrelsen

Slutredovisning av Rinkeby Allé (delar av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2)

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Upprustning del av Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2, i stadsdelen Rinkeby, godkänns.

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Tre bostadshus inom fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 har genomgått en helombyggnad, omfattande totalt 104 lägenheter, varav nio tillskapades genom konvertering av befintliga lokaler.

Under byggtiden gick entreprenören i konkurs, vilket resulterade i en förlängd tidplan. Projektets ursprungliga budget var 168 mnkr, medan slutkostnaden blev 187 mnkr, främst till följd av entreprenörens konkurs.

Bakgrund

År 2019 fattade styrelsen för Svenska Bostäder beslut om att genomföra en upprustning av delar av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 i Rinkeby till en total kostnad om 168 mnkr.

Det aktuella projektet omfattade endast de byggnader som ansluter till Rinkeby Allé, och inkluderar därmed en begränsad del av byggnaderna i fastigheterna.

Kvarnseglet 5: Två byggnader med sammanlagt 76 lägenheter renoverades. Genom konvertering av befintliga lokaler tillskapades dessutom sex nya lägenheter.

Kvarndammen 2: En byggnad med 28 lägenheter genomgick upprustning, där tre nya lägenheter tillskapades genom konvertering av en befintlig lokal.

En tidigare etapp av renoveringen genomfördes 2012 inom Kvarnseglet 5, då två byggnader med totalt 60 lägenheter moderniserades.

Samtliga byggnader är loftgångshus med tillhörande innergårdar och uppfördes under tidigt 1970-tal. De har en byggnadshöjd på tre till fyra våningar. Renoveringsåtgärderna omfattade både interiöra och exteriöra förbättringar.

Projektbeskrivning

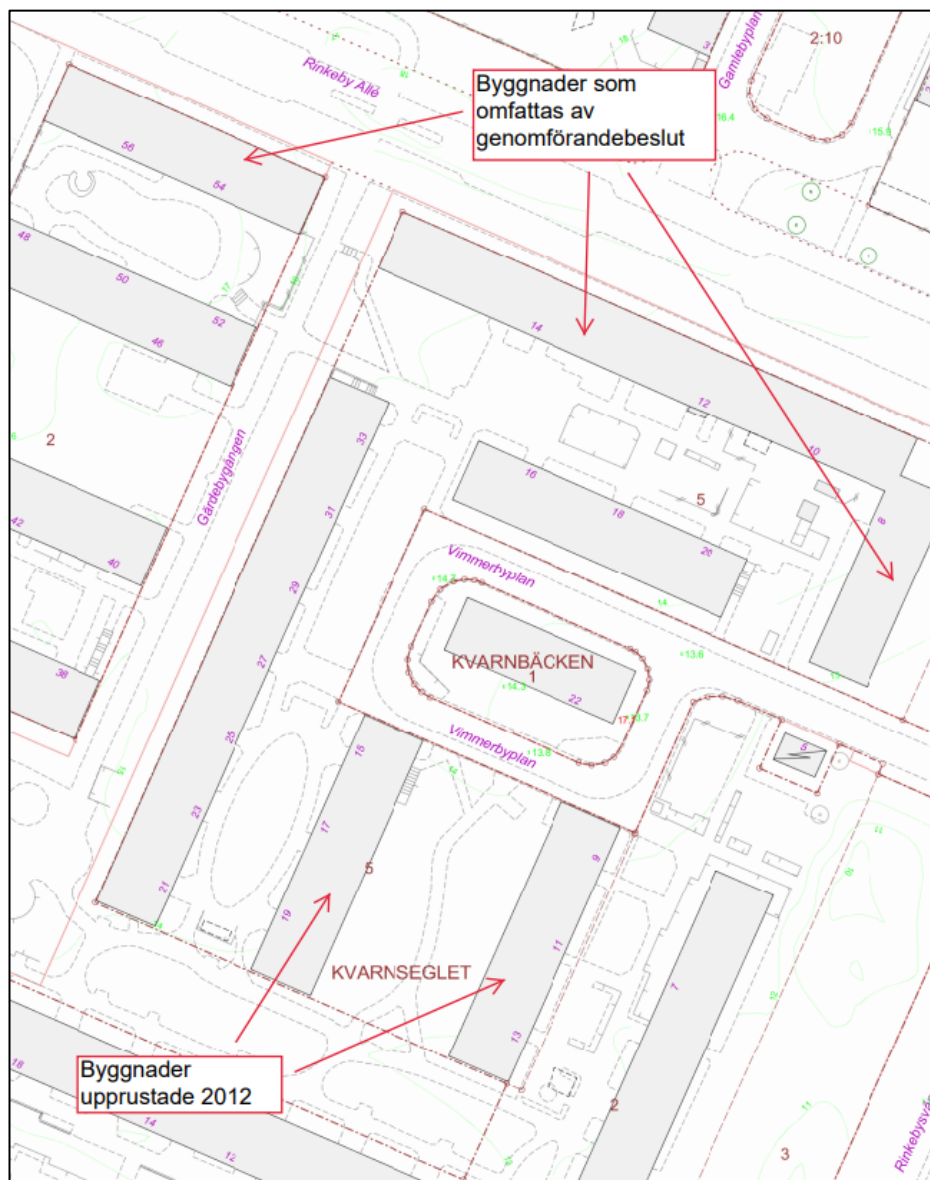
Upprustningen av lägenheterna innebar en helrenovering, inklusive badrum och WC. Samtliga vatten- och spillvattenledningar byttes ut, och nya elinstallationer, inklusive centraler och mätare, installerades. Köken förnyades med nya inredningar och vitvaror, och samtliga ytskikt i lägenheter, källare och allmänna utrymmen uppdaterades.

Det tidigare frånluftssystemet ersattes med ett nytt frånluftsventilationssystem med värmeåtervinning, så kallat FX-system, vilket installerades i nyuppförda fläktrum på taken.

Fönster byttes ut mot nya säkerhetsglasfönster, och utfackningsväggar med balkongdörrar ersattes. Nya hissar och passersystem installerades. Loftgångar och balkonger genomgick renovering och utrustades med nya skärmar, medan taken försågs med nya ytskikt. Fasaderna renoverades och innergårdarna rustades upp, där en större gårdsrenovering genomfördes i

samband med renoveringen av de intilliggande byggnaderna. De nya entréerna mot Rinkeby Allé och tillhörande förgårdsmark anpassades till den nya gatuhöjden.

Genom konvertering av tre befintliga lokaler tillskapades nio nya lägenheter. För att stärka den upplevda tryggheten i området installerades ny belysning i allmänna utrymmen och på innergårdarna, samtidigt som källarutrymmena genomgick en omfattande upprustning.



Projektspecifika mål

Kundnöjdhet:

Cirka sex månader efter inflyttning genomfördes en mätning av kundnöjdheten. Resultatet redovisas genom index:

Resultat på ombyggnadsenkäten skall uppnå 85 %.

Kvarndammen 2: 90,3 %

Kvarnseglet 5 : 87,6 %

Energi

Målet för energianvändningen var en minskning med 30 %. Detta mål har ännu inte uppnåtts då värmepumparnas drift inte fungerat som avsett. Felsökning pågår då en kompressor har slutat fungera. Åtgärder planeras för att säkerställa driftsäkerheten, och enligt aktuella beräkningar förväntas energibesparingen successivt öka och nå upp till målet om cirka 30 %. Energibesparing har hittills uppmätts till 12%

Kvalitet

Målet om noll entreprenadfel vid inflyttning har mätts genom uppföljning och efterbesiktningar, där protokoll har avprickats i samtliga discipliner. Även anmälningar till kundcenter har följts upp. Målet uppfylldes i projektet.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Som en del av arbetet för en mer hållbar och motståndskraftig stadsmiljö har biologiskt diversifierade planteringsytor med buskar och perenner anlagts både på gårdssidan och längs Rinkeby Allé. Genom att använda olika typer av växtbäddar med samma växtmaterial skapas möjligheter att optimera växtförhållanden, vilket främjar långsiktig växtetablering och ekosystemtjänster.

För att minska belastningen på stadens dagvattensystem och främja ett naturligt kretslopp har fördröjningsmagasin för dagvatten installerats. Detta innovativa system fördröjer och renar regnvatten samtidigt som det fungerar som ett självreglerande bevattningssystem för växtligheten, vilket

minskar behovet av dricksvatten för bevattning och stärker områdets klimatanpassning.

En tidigare asfalterad och avgränsad förskolegård har ersatts med grönytor och naturliga planteringar, vilket ökar infiltrationsförmågan, minskar värmeeffekten och skapar viktiga livsmiljöer för pollinatörer och andra djur.

För att säkerställa en giftfri och resurseffektiv materialanvändning har materialvalen styrts genom Byggvarubedömningen.

Totalt har 620 produkter använts, varav 12 % utgjorde avvikelser från ställda krav. Samtliga avvikelser har hanterats inom projektet.

Social hållbarhet

Projektet har bidragit till en mer trygg, inkluderande och trivsamt boendemiljö genom flera olika åtgärder.

För att stärka den sociala samhörigheten och öka tillgängligheten har entréytorna längs Rinkeby Allé anpassats till de nya markhöjderna. Här har inbjudande mötesplatser skapats med sittbänkar och cykelställ i anslutning till de nya trapphusen, vilket främjar spontana möten och en mer levande stadsmiljö.

Trygghet har utgjort en central aspekt i projektet. Genom tydligt markerade steguppställningsplatser på hårdgjorda ytor eller armerad gräsyta har en trygg och fungerande brandutrymning säkerställts.

I samband med att nya lägenheter tillskapades även uteplatser mot gården, vilket skapar fler möjligheter för boende att vistas utomhus och interagera med sina grannar.

För att öka tryggheten och trivseln i området har belysningen i allmänna utrymmen och på innergårdarna förbättrats, vilket bidrar till en ljusare och mer välkomnande miljö. Samtidigt har källarutrymmena genomgått en omfattande upprustning, vilket skapar en mer säker och funktionell miljö för de boende.

Inom ramen för Rättvist Byggande har projektet aktivt arbetat för att motverka arbetskraftsexploatering och säkerställa schyssta arbetsvillkor på byggarbetsplatser. Genom en strukturerad tillsyn och uppföljning har projektet även arbetat för att utestänga oseriösa aktörer som kringgår skattelagstiftning och använder svart arbetskraft.

En revision genomfördes den 25 maj 2021, vilket resulterade i följande observationer:

- Fyra företag var ej föranmälda.
- En person saknade ID06-kort.
- Två personer saknade giltig ID-handling.
- Brister identifierades i byggstaket och skalskydd.

För att säkerställa regelefterlevnad och rättvisa arbetsförhållanden hanterades dessa avvikelser genom uppföljning vid byggmöten och platsbesök. Genom detta arbete stärks kontrollen inom byggsektorn och en mer hållbar och ansvarsfull bransch främjas.

Tidplan

Bygglov erhöles oktober 2019

Styrelsen godkände projektet i december 2019

Entreprenadkontrakt tecknades i december 2019 med Erlandssons Bygg i Stockholm AB.

Produktionsstart februari 2020.

I september 2021 mottogs ett meddelande om att entreprenören hade gått i konkurs. Genom ett befintligt ramavtal anlätades annan entreprenör med kort varsel för att överta produktionen till löpande kostnad.

Som följd av detta förlängdes tidplanen med cirka en månad.

Slutbesiktning godkänd mars 2022.

Ekonomi

Den ursprungligen beslutade projektramen för projektet var 168 mnkr, och den slutgiltiga kostnaden uppgick till 187 mnkr. De primära orsakerna till kostnadsökningen var entreprenörens konkurs och därtill stigande materialpriser ökade byggherrekostnader.

Projektets kostnader fördelades enligt följande:

141,6 mnkr upparbetades innan konkursen.

45,8 mnkr upparbetades efter konkursen av en ny entreprenör.

Utöver investeringskostnaden har fastigheten haft hyresförluster under projektets gång motsvarande 7,5 mnkr, vilket har belastat fastigheternas driftnetto.

De genomförda åtgärderna har resulterat i ökade hyresintäkter för AB Svenska Bostäder. Hyresnivåerna har förhandlats med Hyresgästföreningen och fastställts enligt följande (år 2022):

Kvarnseglet 5: 1 212 kr/kvm (normhyra 2019: 958 kr/kvm).

Kvarndammen 2: 1 292 kr/kvm (normhyra 2019: 951 kr/kvm).

Det förekom inget nedskrivningsbehov på fastigheterna.

Risk

Inför genomförandet identifierades följande risker:

Budget överskrids	Inträffade
Tidplan hålls ej	Inträffade
Bygglov godkänns ej	Godkändes
Ej hyresgästernas godkännande	Godkändes

Slutredovisning Storholmen 3

8

SB 2024/999

Handläggare: Mikael Svensson
Telefon: 076 123 71 16
Projektledare: Abel Örnkloo
Telefon: 0761237168

Till styrelsen

Slutredovisning Storholmen 3

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende upprustning av Kv. Storholmen 3, i stadsdelen Skärholmen, godkänns.

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Projektet för Storholmen 3 startade 2015 och omfattade renovering av 103 befintliga och 24 nya lägenheter. Upprustning inkluderade nya ytskikt, ventilation, klimatskal, energieffektivisering, trygghetsåtgärder som bättre belysning och brottsförebyggande insatser. Hållbarhetsfokus låg på materialval, återbruk och biologisk mångfald på innergårdarna. Budgeten och omfattning justerades under projektets gång, och slutkostnaden blev 194 mnkr. Risker hanterades, inklusive entreprenörskonkurs och pandemins påverkan.

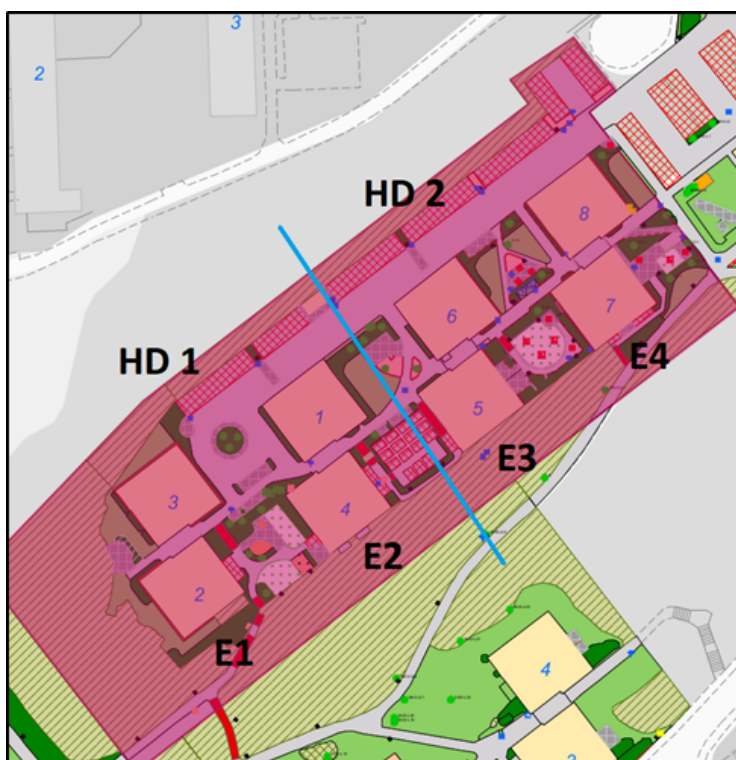
Bakgrund

År 2011 initierades en förstudie som syftade till att kartlägga behovet av invändiga och utvändiga renoveringar. Förstudien omfattade kvarteren Storholmen 2–5, vilka uppfördes 1967 och består av lägenheter med 2 respektive 3 rum och kök. Fastigheterna har tidigare genomgått stamrenoveringar fram till 2006.

Ombyggnadsprojektet för Storholmen 3 delades därefter in i två huvuddelar, där varje huvuddel omfattade två etapper.

Huvuddel 1 (Etapp 1 & 2): Två byggnader

Huvuddel 2 (Etapp 3 & 4): Två byggnader



Tidigare beslut i styrelsen 2015-04-23 – Genomförandebeslut Huvuddel 1 (99 mnkr):

Beslut fattades om helombyggnad och påbyggnad inom ramen för en samverkansentreprenad. Beslutet omfattade halva fastigheten, motsvarande Huvuddel 1 (Etapp 1 & 2). Där beslut om huvuddel 2 skulle till styrelsen vid ett senare tillfälle.

2016-08-23 – Genomförandebeslut Huvuddel 2 samt utökad budget för Huvuddel 1 (239 mnkr):

Under pågående entreprenad i Huvuddel 1 konstaterades att den tidigare beslutade projektramen (99 mnkr per huvuddel, totalt 198 mnkr) var otillräcklig. Styrelsen beslutade därför att utöka budgeten till 239 mnkr och att inkludera Huvuddel 2 i genomförandet.

2020-02-13 – Nytt genomförandebeslut Huvuddel 2 (80 mnkr):

Arbetet inom Huvuddel 2 avbröts, och samverkansavtalet med entreprenören sades upp. Huvudorsaken var att prognoserna visade på betydligt högre kostnader än vad som tidigare beslutats i investeringsramen. Påbyggnaden av 12 nya lägenheter ströks från projektet, och genomförandebeslutet omfattade enbart upprustningsåtgärder.

I samband med genomförandet av Huvuddel 2 upphandlades en ny entreprenör. Denna entreprenör försattes i konkurs innan avslutad Etapp 3, vilket medförde att en ramavtalad entreprenör fick slutföra arbetet. För Etapp 4 genomfördes en ytterligare upphandling, där en ny entreprenör anlätades för att slutföra entreprenaden.

Projektbeskrivning

Projektet omfattade initialt en upprustning av en fastighet med totalt 103 befintliga lägenheter samt tillbyggnad av 24 nya lägenheter. Renoveringen delas in i två huvuddelar, som följer nedan:

Huvuddel 1: 51 befintliga lägenheter samt 12 nya lägenheter

Huvuddel 2: 52 befintliga lägenheter samt 12 nya lägenheter

De invändiga ytskikten renoverades och köken uppgraderades. Ett till- och frånluftsventilationssystem med värmeåtervinning, så kallat FTX-system, installerades, säkerhetsdörrar byttes ut, och nya lägenhetsförråd skapades samtidigt som källarutrymmena rustades upp. Innergårdarna fick en ny utformning för att skapa trivsamma och funktionella utemiljöer. Klimatskalet förnyades med nytt fasadsystem, tak, fönster och balkonger, och fastigheten utrustades med nya hissar.

Utöver upprustningen av de befintliga lägenheterna genomfördes en tillbyggnad av de dåvarande trevåningshusen med en extra våning. Detta innebar även förlängning av hiss, trappa samt mellanliggande trapphusloftgång.

Projektets omfattning har ändrats vid olika tillfällen.

Huvuddel 1 (etapp 1 och 2) omfattade upprustning av 103 lägenheter samt en ny påbyggnadsplan med totalt 24 lägenheter.

Huvuddel 2 (etapp 3) omfattade upprustning av 52 lägenheter utan påbyggnadsplan.

Huvuddel 2 (etapp 4) genomgick en utvändig upprustning. Som en del av projektet byggdes även två nya lägenheter i källarvåningen, och solpaneler installerades på taket.

Projektspecifika mål

Projektets mål var att utveckla en attraktiv boendemiljö genom att förlänga byggnadernas tekniska livslängd med långsiktiga åtgärder som underlättar den framtida fastighetsförvaltningen.

Arbetet har även omfattat trygghetsåtgärder genom att eliminera mörka ytor och förbättra den allmänna belysningen, både inomhus och utomhus.

Nöjd kundindex

Ca sex månader efter inflyttning mäts kundnöjdheten och redovisas som två sammanfattande index, produktindex och trygghetsindex. Denna mätning är nu färdigställd. I tabellen nedan presenteras resultaten.

Index	Mål	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2021
Produktindex	84%	88,6%	82,8%	87,7%
Trygghetsindex	87%	98,5%	82,7%	81%

Energi

Storholmen 3 består av fyra huskroppar i likadana utföranden som har renoverats etappvis från 2015–2024. Samtliga byggnader har tilläggsisolerats, försetts med nya fönster samt med frånluftsvärmepump. De första etapperna, Storholmsbackarna 2–14, har byggts på med ett extra våningsplan. Storholmsbackarna 12 och 24 samt 22–28 har försetts med solceller.

Den totala energibesparingen för Storholmen 3 är ca 50 %. Besparingen fördelar sig enligt följande:

- Storholmsbackarna 10–14: 51 %
- Storholmsbackarna 2–8: 55 %
- Storholmsbackarna 16–20: 41 %
- Storholmsbackarna 22–28: 50 %

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

I samband med renoveringen har områdetts innegårdar renoverats. Svenska Bostäders gårdar utgör en viktig del av stadens grönstruktur och ska bidra till spridningsvägar samt ökad biologisk mångfald.

Innergårdarna moderniserades och renoverades i sin helhet med:

- Nya cykelparkeringar
- Nya sopstationer
- Varierande växtlighet
- Plantering av nya träd

Träden levererar viktiga ekosystemtjänster genom att ge skugga, reglera lokaltemperaturen, bidra till luftrening och främja den biologiska mångfalden. Differentierat växtmaterial med en blandning av träd, buskar och perenner, med särskild hänsyn till pollinerande insekter, har använts.

Genom god planering och projektering av innegårdarna minimerades hanteringen av schakt- och fyllnadsmassor samt transporter.

Återanvändning av fyllnadsmassor medförde besparingar vad gäller transporter och bortforsling av jordmassor. Dessutom har återbruk genomförts med befintlig granitkantsten, som återanvändes i andra projekt.

Material: Byggvarubedömningen har använts som styrmedel för att säkerställa val av giftfria och miljöbedömda material. För varje etapp har en materialloggbok upprättats inom projektet.

Totalt har 648 produkter använts, varav 9 % utgjorde avvikelser från ställda krav. Samtliga avvikelser har hanterats inom projektet.

Social hållbarhet

Som resultat av en övergripande kartläggning av boendeförhållandena i Svenska Bostäders fastighetsbestånd, med syftet att samla in fakta för att

identifiera trygghetsproblem och kunna vidta brottsförebyggande åtgärder, har ett antal insatser genomförts i området.

För att öka tryggheten har projektet bland annat förbättrat belysningen både inom och utanför byggnaderna, öppnat upp utemiljön genom att ta bort höga buskage samt installerat glasfronter på loftgångar. Syftet har varit att skapa en ljusare och mer öppen miljö som upplevs som tryggare för de boende.

Under produktionen har även arbetet bedrivits i enlighet med initiativet Rättvist Byggnad, vilket syftar till att motverka arbetslivskriminalitet inom byggsektorn. Genom denna satsning har entreprenörer och underentreprenörer genomgått löpande kontroller både på distans och vid arbetsplatsbesök för att säkerställa att skatteregler följs och att svart arbetskraft inte förekommer.

Tidplan

Genomförandebeslut i Styrelsen 2015-04-23

Storholmen 3, Huvuddel 1 (etapp 1 och 2) upphandlades år 2015, och produktionen pågick mellan 2016 och 2019.

Storholmen 3, Huvuddel 2 (etapp 3 och 4) upphandlades år 2019. Produktionen för etapp 3 pågick mellan 2020 och 2021, men entreprenören fick inte fortsätta med etapp 4 på grund av ekonomiska problem som ledde till konkurs.

Etapp 4 upphandlades år 2022, och produktionen pågick mellan 2022 och 2024.

Ekonomi

Beslutad projektram var 200,8 mnkr. Projektets slutkostnad är 194,2 mnkr.

Huvuddel 1: etapp 1&2 Slutkostnad 120,8 mnkr (projektet översteg projektram med 21,8 mnkr som tidigare har redovisats i styrelsen)

Huvuddel 2: etapp 3&4 slutkostnad 73,4 mnkr (Projektet understeg projektram med 6,6 mnkr pga. exkludering av invändiga arbeten i lägenheter)

Etapp 4 omfattar 26 lägenheter. I denna etapp har ingen invändig renovering genomförts, vilket har resulterat i en minskad produktionskostnad på cirka 10 mnkr.

Utöver detta har omfattningen utökats med en ny solcellsanläggning inklusive kringutrustning (cirka 2 mnkr) samt två tillkommande lägenheter i markplan (cirka 2,8 mnkr).

Normhyresnivån för de renoverade lägenheterna är förhandlad med Hyresgästföreningen till 1245 kr/kvm för 2019 års nivå respektive 1523 kr/kvm för 2025 års nivå. Normhyra före renovering uppgick till 980 kr/kvm för 2015 års nivå.

Det förekom inget nedskrivningsbehov på fastigheten.

Risk

Riskanalys inför genomförandet omfattade följande risker:

Budgetöverskridande:

Budgeten för huvuddel 1 överskreds eftersom de anbud som låg till grund för budgeten var för låga. Projektet krävde också en mer omfattande projektering än vad som initialt hade inkluderats i entreprenörens budget. Utöver detta uppstod forceringskostnader på grund av tidsbrist inför olika arbetsmoment. Budgetöverskridande med 21,8 mnkr.

Tidplanen hölls inte:

Projektet har genomgått flera utmaningar som har lett till att tidplanen inte har kunnat hållas under alla etapper. Det har varit flera omtag och upphandlingar. Entreprenören som ansvarade för etapp 3 kunde inte fortsätta sitt uppdrag på grund av konkurs, vilket ledde till ytterligare förseningar.

Produktionstekniska risker:

Etapp 1 och 2 genomfördes i samverkan med en entreprenör som hade bristande kunskap om fastigheten och samverkansprocessen. Detta ledde till upprepade produktionsavbrott på grund av tekniska problem som entreprenören inte var förberedd på.

I etapp 4 genomfördes en mer varsam renovering.

Påverkan av pandemin:

För att säkerställa en trygg arbetsmiljö under pandemin krävdes omfattande anpassningar. Produktionen behövde planeras om för att minimera smittspridning, vilket resulterade tidsförluster

Finansiell månadsrapport

9

SB 2025/57

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Finansiell månadsrapport

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Finansiell månadsrapport för juli 2025 godkänns.

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Bolagets låneskuld uppgick per juli månad till 12 476 mnkr (12 660). Räntan uppgick till 2,75% (2,61). Löptiden uppgick till 2,14 år (2,19). Alla bolag inom Stockholms stad har samma villkor och följer kommunkoncernens skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolaget har en portfölj med en löptid som är lika med kommunkoncernens.

Bilaga

1. Finansiell månadsrapport juli 2025
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

juli 2025

Rapport till bolagets styrelse i enlighet med *Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB* (§4.2).

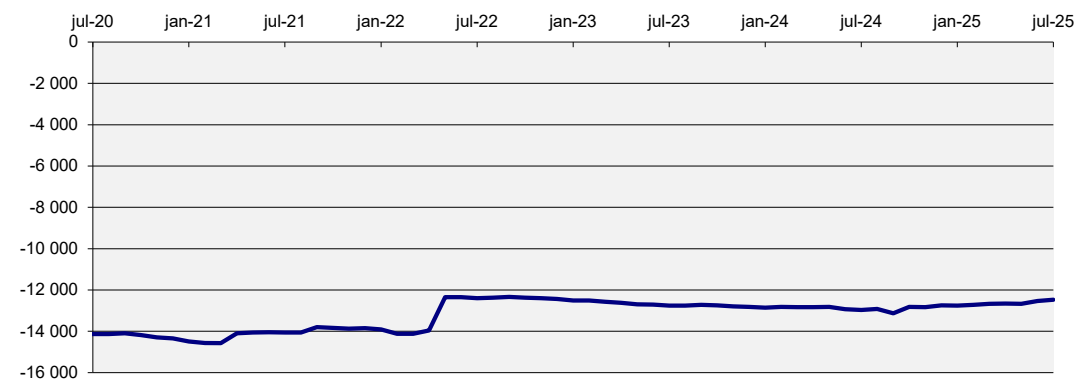
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 476 mnkr. Totalt är det en minskning med 57 mnkr sedan förra månaden, 89,8% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,75%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-07-31	2025-06-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 476	12 533	13 900,0	89,8%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 477	12 534		

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

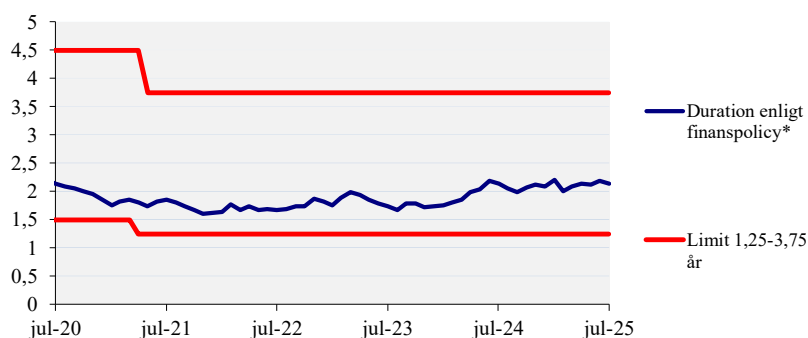
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december 2024. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 18 december 2024 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2025-07-31	2025-06-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	83 256	83 656	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	80 050	79 409	
Duration (år)	2,14	2,19	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,9%	41,2%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,7%	17,9%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	20 194	21 235	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för juli 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 20 augusti 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

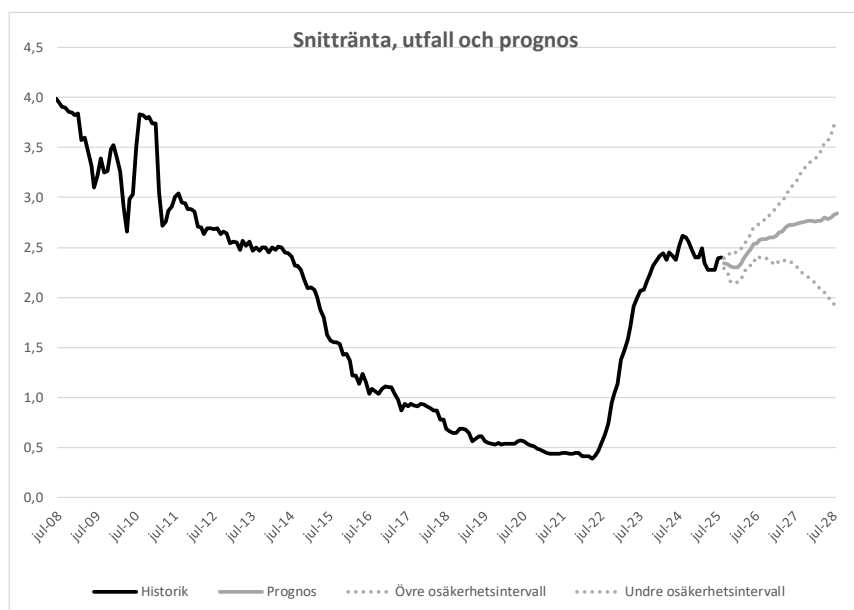


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historik samt en prognos inklusive osäkerhetsintervall för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminsräntor).

Diagram 3: Historik och prognos* för kommunkoncernens snittränta (%) exklusive marginal och omkostnadsersättning



* Baserat på historiska utfall är sannolikheten 70% att framtida räntenivåer befinner sig inom de streckade linjerna

Marginaler för kommunkoncernens bolag är anpassade till respektive bolag på löpande basis.

Nivåer gäller från den 1 juli 2025 och gäller till den 31 december 2025.

Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,36 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 345,6 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 470,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 124,7 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
aug-25	2,76
sep-25	2,69
okt-25	2,67
nov-25	2,66
dec-25	2,66
jan-26	2,69
feb-26	2,74
mar-26	2,79
apr-26	2,83
maj-26	2,90
jun-26	2,90
jul-26	2,93
aug-26	2,94
sep-26	2,95
okt-26	2,96
nov-26	2,96
dec-26	2,97
jan-27	3,01
feb-27	3,02
mar-27	3,06
apr-27	3,08
maj-27	3,09
jun-27	3,09
jul-27	3,11
aug-27	3,11
sep-27	3,12
okt-27	3,13
nov-27	3,13
dec-27	3,12
jan-28	3,13
feb-28	3,13
mar-28	3,16
apr-28	3,15
maj-28	3,16
jun-28	3,18
jul-28	3,20

Marknadskommentarer per 2025-07-31

Bilaga I

Sammanfattning

Tullbilden har klarnat, men innebär höga tullar på mycket av den globala handeln med USA.

Ekonomisk tillväxt är svag, men frågetecken om fortsatta räntesänkningar.

God börsutveckling under sommaren.

Internationellt

Usa har nu, efter den utlovade pausen på nittio dagar i april, kommit överens med många handelsmotparter om tullar mellan 10-15 % på vissa varor. Samtidigt har en lägsta nivå på de länder som inte har skrivit avtal med USA höjts och vissa länder har fått betydligt högre tullsatser. Många oklarheter kvarstår kring tullarna och därför är effekten av dessa fortsatt svårtydda.

Den amerikanska ekonomins utveckling är fortsatt svårbedömd och bilden störs av att mycket stora inköp gjordes innan tullarna trädde i kraft. Juni visade en nedgång i BNP med -0,5 % i årstakt samtidigt som siffran för juli visade en tillväxttakt på 3%. Om man tittar på alternativa bedömningar, som till exempel privat konsumtion, ökade den med 1,2 % under kvartal 2. Den svenska kronan har stärkts med ca 12 procent mot dollarn och den amerikanska börsen (S&P 500) har under året fram till juli månads slut gått upp 6 %.

Den amerikanska centralbanken (FED) har sedan valet i USA avstått från att sänka

räntan, då både arbetsmarknad och inflation har visat små tecken på att vika. Den senaste arbetsmarknadsstatistiken visade dock stora nedrevideringar på föregående siffror samtidigt som arbetslösheten ökade. FED har med sitt dubbla mål om arbetsmarknad i balans och prisstabilitet en svår balansgång framför sig då effekterna av tullarna på inflationen är oklar, samtidigt som det politiska trycket ökar. Trump har bland annat valt att öppet kritisera FED för att de inte sänker styrräntan.

Under juni steg oljepriset till nära 80 USD per fat för att i slutet på månaden falla tillbaka till runt 67 USD per fat. De pågående konflikterna i mellanöstern och USA:s hot om sanktioner för de som köper rysk olja riskerar att ge fortsatt volatilitet på energimarknaden.

Europa

Inflationen i EU, mätt som kärninflation, har sedan april landat på 2,3 %. ECB har efter sin sänkning av styrräntan till 2 % i juni flaggat för en paus i sänkningarna. Samtidigt som tullarna riskerar att driva upp priser är tillväxten i Eurozonen fortfarande låg. Europeisk ekonomi visar en blandad bild där länder i Sydeuropa med Spanien i spetsen visar BNP tillväxt på över 2 % i årstakt och samtidigt drar framförallt Tyskland ned totalsiffrorna med en låg tillväxt. BNP i EU noterades till 0,1 % i kvartalstakt under det andra kvartalet i år. Tysk tio-årig statsränta har noterat en uppgång med 0,16

procentenheter och noteras till 2,51 % och den svenska kronan har stärkts med ca 2,5 % mot Euron fram till juli månads slut efter att tidigare under årets varit än starkare.

Sverige

Riksbanken sänkte som väntat styrräntan till 2 % på mötet i juni, dock kom det en snabb kalldusch då inflationen mätt som kärn-KPI kom in på 3,3 % i årstakt. Framförallt berodde uppgången på volatila priser som paketresor och biluthyrning. Inflationsuppgången bedöms av de flesta analytiker som tillfällig, men marknaden visar nu betydligt lägre chans/risk för ytterligare sänkning i september.

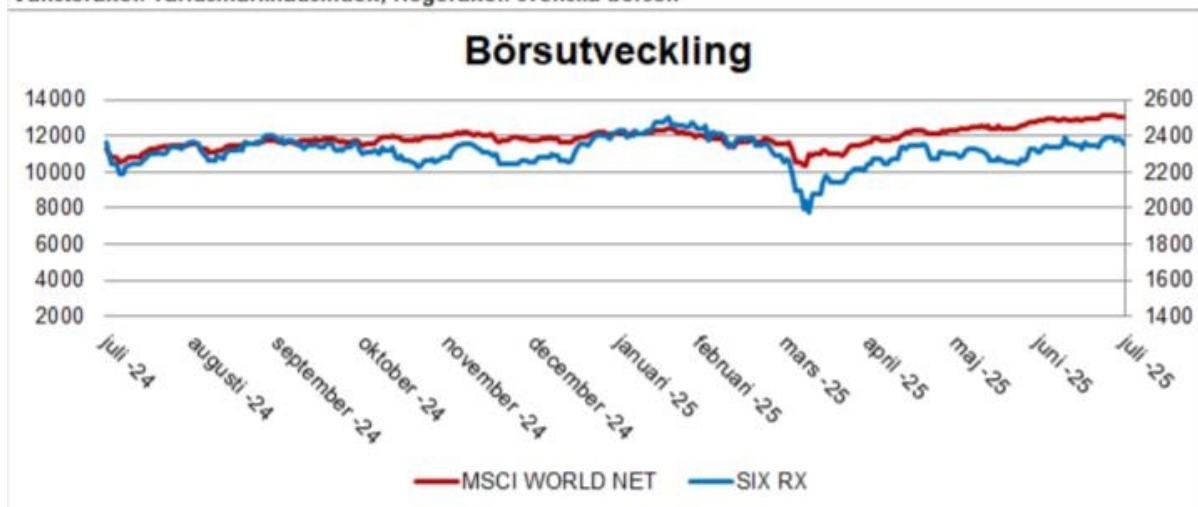
Tillväxtsiffrorna för det andra kvartalet kom in lägre än förväntat med en kvartalstillväxt om 0,1 %, samt en årstillväxt om 0,9 %. Detta tillsammans med en tämligen hög arbetslöshet och bostadspriser som visar en oförändrad nivå under senaste året signalerar att svensk ekonomi fortfarande befinner sig i en lågkonjunktur. Framåtblickande indikatorer,

speciellt inom servicenäringen, visar också på låga anställningsplaner och en fortfarande avvaktande tillväxt i den privata konsumtionen. Den för BNP utvecklingen så viktiga privata konsumtionen har bedömare trott skulle ta fart tidigare givet de reallöneökningar och räntesänkningar som konsumenterna erhållit. Riksbanken ställs inför samma grundläggande problem som världens övriga centralbanker med låg tillväxt, fortfarande något höga inflationstal och stor osäkerhet från tullar. Stockholmsbörsen har i år, mätt med återlagd utdelning, gått upp med 2,5 % fram till juli månads slut.

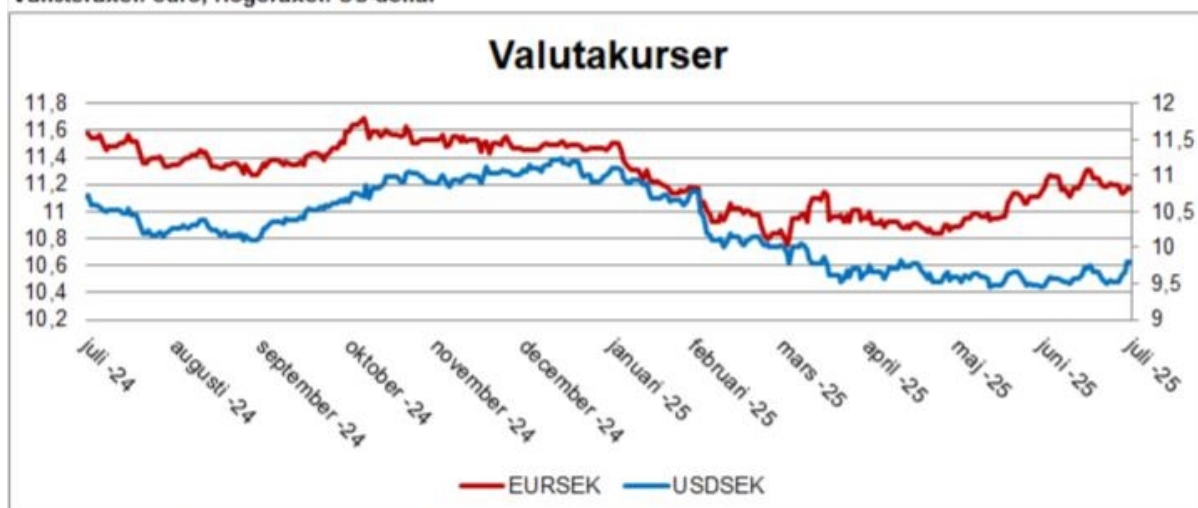
Kronan har under sommaren varit i princip oförändrad mot både USD och EUR efter den tidigare starka utvecklingen i början på året. En dollar kostade 9,79 kr respektive en euro 11,18 kr vid juli månads utgång och den svenska 10-åriga statslåneräntan uppgick till 2,45%. Sedan årsskiftet är 10-årsräntan i princip oförändrad.



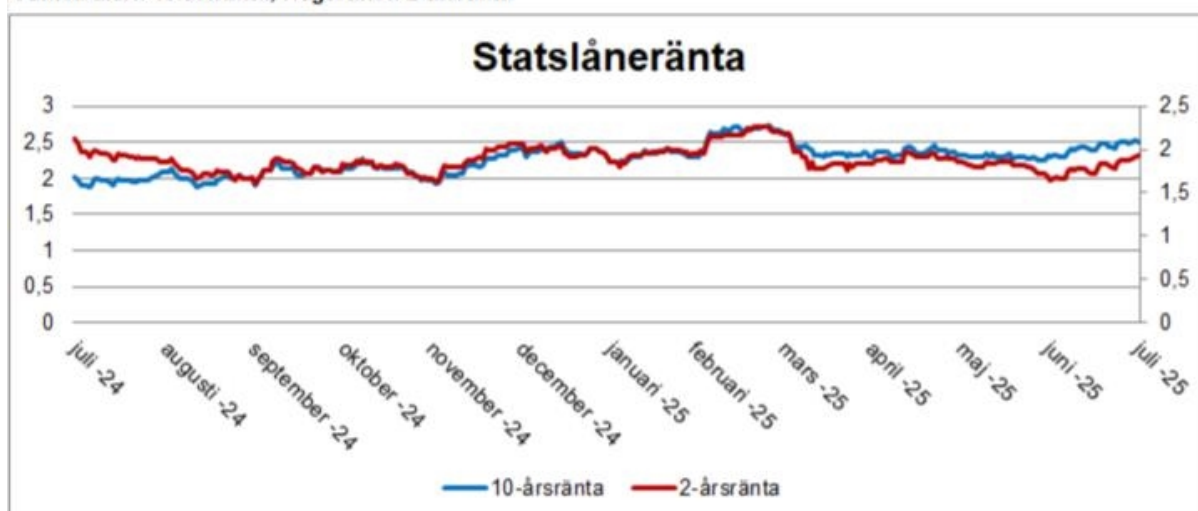
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Kompletterande ägardirektiv

10

SB 2025/60

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Kompletterande ägardirektiv

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Att ge fullmakt till kommunstyrelsen för genomförande av upphandling och avtalsförvaltning av upphandlings- och avtalssystem, i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (dnr KS 2025/173)
2. Att besluta att för egen del finansiera den del av upphandlingen som avser respektive bolag, i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (dnr KS 2025/173)
3. Att ge servicenämnden fullmakt för genomförandet av upphandling, införande och avtalsförvaltning, i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (dnr KS 2025/177)

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Kommunfullmäktige har behandlat ärenden som, enligt beslut i koncernstyrelsen, är att betrakta som kompletterande ägardirektiv för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. De nya ägardirektiven kommer att inarbetas i bolagets verksamhet och antas härmed av Svenska Bostäders styrelse. Nedan följer en kort sammanfattning.

Sammanfattning av ärenden från kommunfullmäktige

Central upphandling av upphandlings- och avtalssystem

Kommunfullmäktige beslutade den 5 maj 2025 i samband med behandling av årsredovisning 2024 med uppföljning av budget för Stockholms stad, § 16 punkt 15 (dnr KS 2025/173), att genomföra central upphandling av nytt upphandlings- och avtalssystem. I § 16 punkt 16 framgår att det nya IT-systemet ska användas av samtliga nämnder och bolagsstyrelser.

Kommunfullmäktige uppmanade i § 16 punkt 20 Stockholms Stadshus AB att för egen del ge fullmakt och att ge alla bolagsstyrelser i uppdrag att ge fullmakt till kommunstyrelsen för genomförande av upphandling och avtalsförvaltning av upphandlings- och avtalssystem, i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (dnr KS 2025/173).

Kommunfullmäktige uppmanade även i § 16 punkt 21 Stockholms Stadshus AB att för egen del finansiera och att ge alla bolagsstyrelser i uppdrag att finansiera den del av upphandlingen som avser stadens bolagsstyrelser (dnr KS 2025/173), i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (Dnr KS 2024/1349); Årsredovisning 2024 med uppföljning av budget för Stockholms stad.

Av nämnda utlåtande framgår bland annat att avtalet för nuvarande upphandlings- och avtalssystem Kommers löper ut 2027-09-30 och omfattar samtliga nämnder och bolag. Staden är därmed i behov av att göra en ny upphandling av it-stöd. Systemstödet är ett viktigt verktyg för att systematisera arbetet med uppföljning och kontroll av avtal och leverantörer samt en förutsättning för att stadens upphandlingar ska synliggöras för marknaden, såväl nationellt som inom hela EU. Kommunstyrelsen föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar att systemstödet ska användas av samtliga nämnder och bolagsstyrelser.

Central upphandling av kontaktcenterplattform

Kommunfullmäktige beslutade den 5 maj 2025 i samband med behandling av årsredovisning 2024 med uppföljning av budget för Stockholms stad, § 16 punkt 22 (dnr KS 2025/177), att servicenämnden ska genomföra central upphandling av kontaktcenterplattform i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I § 16 punkt 25 uppmanades Stockholms Stadshus AB att ge i uppdrag till de bolagsstyrelser som beslutar att delta i centralupphandling av ny kontaktcenterplattform, att ge fullmakt till servicenämnden för genomförandet av upphandling, införande och avtalsförvaltning, i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (Dnr KS 2024/1349); Årsredovisning 2024 med uppföljning av budget för Stockholms stad.

Av nämnda utlåtande framgår bland annat att Stadens avtal för telefoni är sedan 2020 uppdelat i två tjänsteområden, telefoni respektive kontaktcenterplattform. Upphandling och införande genomfördes under 2020-2023 som en del av Projekt SIKT2, dnr KS Sid. 4 (4) 2019/1900. Kontaktcenterplattformen används idag av 13 förvaltningar och bolag inom kommunkoncernen och är ett verksamhetskritiskt verktyg vid kontakten med stockholmarna. Nuvarande avtal, exklusive förlängningsoption, löper ut i april 2026. Kommande upphandling av ny kontaktcenterplattform föreslås genomföras under 2025 som en centralupphandling för de förvaltningar och bolag som önskar delta. Införandet planeras sedan att slutföras under 2026.

Kommunfullmäktiges kompletta ärenden finns att hämta från <https://edokmeetings.stockholm.se>, kommunfullmäktiges sammanträde 2025-05-05, § 16. Samtliga handlingar till ärendena finns i kallelsen till kommunfullmäktiges sammanträde.

Besvarade remisser, anmälan

11

SB 2025/58

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Besvarade remisser

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Anmälan godkänns.

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Svenska Bostäder tar årligen emot ett antal remisser för besvarande. I enlighet med gällande arbetsordning rapporteras härmed remissvar bolaget har gett sedan den senaste rapporteringen den vid styrelsemötet den 12 juni 2025. Nedan anges besvarade remisser. Remissvaren finns tillgängliga hos styrelsens sekreterare.

- Remiss av Motion om Stockholms stad skapa förutsättningar för nya innovativa modeller inom bostadsbyggandet, SSAB 2025/6
- Remiss av Motion om att samla alla parkeringshus under ett bolag, SSAB 2025/65
- Remiss av Parkeringsplan och reviderade parkeringstaxeområden. Antagande Investeringar för införande av nya parkeringsavgifter, SSAB 2025/76
- Remiss av Skrivelse om fortsatt höga antal vräkningar av barnfamiljer i Stockholm stad, SSAB 2025/86

- Remiss av granskning av förslag till ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, SSAB 2025/121
- Remiss av Betänkandet Bättre förutsättningar för klimatanpassning, SSAB 2025/119