

Svenska Bostäder, AB kallas till sammanträde 5/2025

Tid Torsdagen den 16 oktober 2025 kl. 09:30

Plats Husby

Föredragningslista

- 1 Val av protokolljusterare**
- 2 Fastställande av dagordningen**
- 3 Anmälan om protokolljustering**
SB 2025/84
- 4 Ändrad firmatecknare**
SB 2025/123
- 5 Tertialrapport 2**
SB 2025/738
- 6 Lägesrapport Nyproduktion**
SB 2025/726
- 7 Genomförandebeslut, blivande kvarteret
Fotogenköket 2**
SB 2024/232
- 8 Genomförandebeslut, Kvarnseglet 2**
SB 2025/486
- 9 Ramavtal, anmälan**
SB 2025/221
- 10 Fastställande av sammanträdestider 2026**
SB 2025/740
- 11 Besvarade remisser, anmälan**
SB 2025/58
- 12 Kompletterande ägardirektiv**

Svenska Bostäder, AB

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

- SB 2025/60
- 13 Vd informerar**
- 14 Övriga ärenden**

Anmälan om
protokolljustering

3

SB 2025/84

Protokoll 4/2025

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 4 september 2025 kl. 09:57-11:04, Vällingby

Ledamöter

Peter Jönsson (M) Vice ordförande
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Johanna Elgenius (L)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) ersätter Clara Lindblom (V)
Kristiina Katajikko (M) ersätter Jonas Nilsson (M)

Ersättare

Abdiaziz Serar (S)
Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S)
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

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

Justerare

Johan Heinonen, Peter Jönsson

Datum för justering

Paragraf

§§1-13

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1
Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg vice ordföranden Peter Jönsson (M) att jämte ledamoten Johan Heinonen (S), 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 12 juni 2025 (nr 3 - 2025) anmäldes justerat och utsänt.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Anmälan om protokolljustering", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 3).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/84-4 (Signerad) Protokoll SB 2025-06-12

§ 4

Fastställande av arbetsordning

SB 2025/509

Beslut

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

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av arbetsordning", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 4).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/509-1 Fastställande av arbetsordning 2025
- SB 2025/509-1.1 Bilaga 1 Arbetsordning Svenska Bostäder 2025
- SB 2025/509-1.2 Bilaga 2 Arbetsordning Svenska Bostäder 2025 med ändringsmarkeringar

§ 5

Uppdaterat underlag budget 2026 med inriktning för 2027-2028

SB 2025/510

Beslut

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

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Uppdaterat underlag budget 2026 med inriktning för 2027-2028", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 5).

Ekonomichefen Monica Häger lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/510-1 Uppdaterat underlag budget 2026 med inriktning 2027- 2028
- SB 2025/510-1.1 Bilaga 1 Treårsplan 2026-2028 Reviderad AB Svenska Bostäder

§ 6

Slutredovisning Ståthållaren 4

SB 2024/1000

Beslut

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

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning Ståthållaren 4", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 6).

Chef för Fastighetsutveckling Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/1000-1 Slutredovisning Ståthållaren 4

§ 7

Slutredovisning av Rinkeby Allé

SB 2024/36

Beslut

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

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning av Rinkeby Allé", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 7).

Chef för Fastighetsutveckling Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/36-1 Slutredovisning avseende ombyggnation av Rinkeby Allé

§ 8

Slutredovisning Storholmen 3

SB 2024/999

Beslut

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

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning Storholmen 3", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 8).

Chef för Fastighetsutveckling Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/999-1 Slutredovisning Storholmen 3

§ 9

Finansiell månadsrapport

SB 2025/57

Beslut

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

1. Finansiell månadsrapport för juli 2025 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell månadsrapport", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 9).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/57-3 Finansiell månadsrapport juli
- SB 2025/57-3.1 Bilaga 1 Finansiell månadsrapport 250731 AB Svenska Bostäder

§ 10

Kompletterande ägardirektiv

SB 2025/60

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 10).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/60-3 Kompletterande ägardirektiv

§ 11

Besvarade remisser, anmälan

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, anmälan", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 11).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/58-4 Besvarade remisser, anmälan

§ 12

VD informerar

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningschefen Åsa Steen informerade om ett aktuellt ärende där en hiss varit ur funktion under en längre period, och hur bolaget har agerat för att mildra konsekvenserna för hyresgästerna. Verksamhetsutvecklingschefen Jannike Siljan informerade om bolagets utvecklingsprojekt inom fastighetsautomation. Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om projektet på Kvarteret Plankan.

§ 13
Övriga ärenden

Sammanfattning av ärendet
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Sven Peter Anders,Jönsson	2025-09-10
Emilia Matilda,Glas	2025-09-10
Johan Esko,Heinonen	2025-09-10

Ändrad firmatecknare

4

SB 2025/123

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Ändrad firmatecknare

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Svenska Bostäders firma ska tecknas av styrelsen,
eller
två i förening av Johanna Elgenius, Karin Hanqvist, Johan Heinonen,
Peter Jönsson, Deniz Butros, Jonas Nilsson, Martin Sahlin och Stefan
Sandberg
eller
två i förening av Fredrika Andersson, Anton Leigard, Jonas Mångs, Anna
Lundblad, Houman Sayedi, Stefan Sandberg, Jannike Siljan, Åsa Steen,
Ida Strutt, Matilda Malmqvist Glas och Monica Häger.
2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med 2025-10-16.

Vällingby den 13 oktober 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Ändringen i firmateckningen avser följande:

På kommunfullmäktige i Stockholms sammanträde den 13 oktober 2025 valdes Deniz Butros till ny ordförande för Svenska Bostäder. Deniz Butros ersätter tidigare styrelseordförande Clara Lindblom.

Tertialrapport 2

5

SB 2025/738

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Tertialrapport 2

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tertialrapport 2 jämte prognos 2 för 2025 inklusive finansiell månadsrapport godkänns.

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Årets resultat före skatt förväntas bli 181 mnkr, vilket överstiger budget och kommunfullmäktiges resultatkrav för 2024 på 90 mnkr.

Investeringsvolymen för perioden uppgår till 353 mnkr. Den totala investeringsvolymen för året beräknas uppgå till 924 mnkr, vilket understiger kommunfullmäktiges beslutade investeringsram på 1 530 mnkr. Prognosen för investeringar i nyproduktionsprojekt uppgår till 158 mnkr, vilket exkluderar 420 mnkr för förvärvet av Kv. Viggholmen. Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 766 mnkr, vilket är lägre än tidigare budgeterade 891 mnkr.

Bilagor

1. Utfallsrapport tertial 2 2025
 2. Kompletterande beskrivning av stora projekt (sekreteess)
 3. Investeringsprojekt tertial 2 2025 (sekreteess)
 4. Ekonomisammanställning T2 2025
 5. Finansiell månadsrapport augusti 2025 AB Svenska Bostäder
-

Utfallsrapport Tertial 2 2025

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	8
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	9
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	12
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	12
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	13
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	21
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	23
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	27
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	28
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	28
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	33
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	35
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	44
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	45
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	48
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	53

Sammanfattande kommentar

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

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

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

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

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

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

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

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Omsättning	2 618 518	3 971 390	3 911 121
Rörelsekostnader	-1 261 143	-2 018 139	-1 960 981
Avskrivningar	-665 900	-1 027 943	-1 018 781
Nedskrivningar och Utrangeringar		-40 001	-40 001
Personalkostnader	-230 377	-403 985	-384 170
Övriga kostnader	134	5 397	-317
Finansnetto	-217 633	-397 000	-326 201
Resultat efter finansnetto	243 599	89 719	180 670

Tabellen ovan visar ackumulerat utfall och budget för tertial 2, medan kolumnen för prognos avser helåret. Avvikelserna mellan tertialutfallet och budgeten förklaras främst av säsongsvariationer samt avsättningar för risker, där kostnaderna förväntas uppstå under sista tertialet. Den ekonomiska analysen nedan baseras på ett helårsperspektiv, då variationer mellan tertialen är utmanande att förutse och därmed begränsar möjligheten till en träffsäker budget- och prognosbedömning.

God lönsamhet är avgörande för att höja kvaliteten i vår förvaltning, bevara våra befintliga fastigheter och driva stadsutveckling genom ny- och ombyggnationer. Den ekonomiska utvecklingen präglas fortsatt av osäkerhet. BNP-tillväxten är svag, arbetslösheten hög och bostadspriserna står stilla, vilket bekräftar att Sverige befinner sig i lågkonjunktur. Många av de risker som identifierades i samband med budgetarbetet inför 2025 består, även om ränteläget och inflationen bedöms vara något mindre volatila än under 2024.

Prognosen för helåret 2025 visar ett beräknat resultat efter finansnetto på 181 mnkr, vilket är högre än det budgeterade resultatet på 90 mnkr.

Intäkter

Totala intäkterna uppgår till cirka 3 911 mnkr, vilket är under budget. Avvikelsen förklaras dels av att tillträdet av Viggholmen uteblev, cirka 13 mnkr. Därtill bidrar lägre lokalhyresintäkter, omkring 12 mnkr, till följd av en svagare indexhöjning, minskade omsättningshyror och ökade vakanser. Antalet uppsagda lokaler ökar och marknaden präglas av ett stort utbud i kombination med låg efterfrågan, vilket ökar risken för ytterligare vakans mot slutet av året. Intäktsreduktionerna kopplade till bostads- och lokalombyggnader ökar med omkring 10 mnkr, bland annat på grund av stambyten, förlängda renoveringstider och förseningar i större projekt.

Bilplatsintäkterna väntas däremot överträffa budget med cirka 9 mnkr tack vare nytecknade avtal.

Även övriga förvaltningsintäkter ökar med cirka 13 mnkr jämfört med budget, främst genom ett bidrag från Naturvårdsverket via SVOA för insamling av förpackningar samt ökade försäkringsersättningar. Det bör noteras att en förändring i redovisningsprinciper innebär att bidragen som tidigare avräknades mot kostnader nu redovisas här som intäkter, vilket påverkar jämförbarheten.

Driftkostnader

Driftkostnaderna förväntas bli lägre än budget. Kostnaderna för fastighetsskötsel understiger budget, främst till följd av lägre utgifter för takskottning, snöröjning, trädgårdskostnader och serviceavtal. Däremot väntas något högre kostnader för städning och jourutryckningar. De taxebundna kostnaderna ligger i linje med budget, lägre el- och värmekostnader har motverkats av ökade kostnader för sophantering. Reparationskostnader, inklusive förgäveskostnader, beräknas öka med 9 mnkr jämfört med budget. En pågående översyn kan dock innebära ett lägre utfall än prognostiserat vid årets slut. Noteras bör att den ovan nämnda förändringen i redovisningsprinciper påverkar jämförbarheten.

Bolagets administrativa kostnader understiger budget med cirka 17 mnkr, varav sänkta pensionskostnader står för omkring 11 mnkr.

Kostnader för fastighetsskatt och markavgifter förväntas ligga strax under budget.

Därmed beräknas driftnettot uppgå till cirka 1 542 mnkr, vilket är något 17 mnkr över budget. Utfallet påverkas dock av att förvärvet av Viggholmen uteblev, vilket sänker det förväntade driftnettot i prognosen med 11 mnkr.

Av- och nedskrivningar

Fastighetsavskrivningarna, inklusive eventuella nedskrivningar, uppgår till 1 018 mnkr. En extern värdering av fastighetsbeståndet genomförs vid årets slut för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. Vid uteblivna kostnader för nedskrivningar kommer bolagets resultat stärkas ytterligare.

Finansiella poster

Försäljningen av tre lägenheter i BRF Gurkan, med ett resultat på 11 mnkr, redovisas i prognosen som finansiella poster medan motsvarande intäkt i budget redovisades som jämförelsestörande poster. Bolagets skuld uppgår till cirka 12,5 miljarder kronor. Den minskade investeringsvolymen under årets inledning och ett uteblivet förvärv har lett till en lägre skuldsättning. Tillsammans med en lägre ränterisk än befarat vid budgettillfället har detta bidragit till ett förbättrat finansnetto. För helåret beräknas finansnettot uppgå till -326 mnkr, vilket är bättre än budgeterade -397 mnkr.

Resultat

Resultatet efter finansnetto beräknas därmed uppgå till cirka 181 mnkr, vilket överstiger det budgeterade resultatet om 90 mnkr.

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Nyproduktion	3 187	638 390	158 406
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	11 479	38 765	36 347
Ersättningsinvesteringar	337 884	852 845	729 693
Summa investeringar	352 550	1 530 000	924 446

Den totala investeringsvolymen för året beräknas uppgå till 924 mnkr. Det innebär att årets investeringar förväntas hamna under den av kommunfullmäktige beslutade investeringsramen på 1 530 mnkr. Detta förklaras delvis av det uteblivna förvärvet av Viggholmen.

Prognosen för investeringarna i nyproduktionsprojekt uppgår till 158 mnkr. Det lägre utfallet förklaras främst av den rådande marknadssituationen, som har medfört färre påbörjade projekt. Under året inleds produktionen för projektet Kvarndammen 6 & 7.

Under 2025 planeras inga inflyttningar av färdigställda lägenheter. Däremot sker byggstart Kv Kvarndammen i Rinkeby, omfattande 92 lägenheter.

För investeringar i det befintliga beståndet prioriteras underhåll för att säkerställa en långsiktigt ekonomisk stabilitet, uppfylla ägardirektiv och myndighetskrav, förbättra energieffektivitet, säkerställa att vi uppnår uppsatta klimatmål, samt öka trygghet och kundnöjdhet i våra områden. Investeringsvolymen för underhåll uppgår till 766 mnkr vilket är lägre än tidigare budgeterad volym om 891 mnkr.

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	398
Balansomslutning	28 348 384

Arbete för att åtgärda rekommendationer från lekmannarevisorerna (bokslut 2024)

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

- Hantering av inventarier:
 - Utkast till riktlinje finns framtagen och inventering är påbörjad med plan att vara slutfört vid utgången av 2025.
- Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten:
 - Dokumentation kopplat till dualitet är uppdaterat och en genomgång/repetition av rutin för

dualitet har hållits med medarbetare. Bolaget har lagt in fler egenkontroller och kontrollpunkter på respektive typ av ansökan, eget byte, andrahand och överlåtelse.

- Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen
 - Bolaget har ett etablerat samarbete med ett externt dataskyddsombud som regelbundet granskar och ger råd inom de sex obligatoriska rapporteringsområdena. Under 2025 kommer bolaget att fokusera på följande prioriterade områden: 1. Hantering av PUB-avtal, 2. Konsekvensbedömningar, 3. Hanteringen av registrerade med skyddad identitet. Detta arbete syftar till att ytterligare säkerställa efterlevnaden av dataskyddsförordningen samt stärka styrning och uppföljning inom området.
 - Bolaget har som mål att informationssäkerhetsklassa samtliga informationstillgångar och har hittills kommit långt i arbetet. Därefter kommer en rutin för årlig översyn att införas för att hålla klassificeringen uppdaterad och relevant.
- Intern kontroll:
 - Fortsatt arbete pågår gällande utveckling och samordning av arbetssättet.
- Avtalsuppföljning av lokalvård:
 - Bolaget har resursförstärkt med avtalscontrollers och arbete pågår gällande framttagande och tydliggörande av arbetssätt, ansvarsfördelning.
 - Bolaget har också under inledningen av året med hjälp av extern specialistorganisation genomfört fördjupade granskningar av ramavtalade städleverantörer.

Analys

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

Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet.

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

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

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

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

Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter, likaså det

vräkningsförebyggande arbetet samt arbetet för att aktivt minska störningar i bostadsområdena.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs	 Antal friställda lägenheter på grund av oriktiga hyresförhållanden Analys Arbetet går enligt plan. Under perioden har 146 lgh friställts pga. oriktiga hyresförhållanden.	146	200	
 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				 Bolaget kommer att utveckla sitt bostadssociala arbete genom att fortsätta arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv. Analys Bolaget fortsätter månadsvis att delta i samverkansmöten med Socialtjänsten och genomfört gemensamma hembesök hos hyresgäster som riskerar uppsägning. Vidare har vi ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna och har följer tydliga rutiner för när orosanmälan ska göras. Vi har stärkt våra arbetssätt kring barnfamiljer som riskerar att bli uppsagda genom att vi samverkar vi ännu närmare stadsdelsförvaltningar, erbjuder avbetalningsplaner eller försöker hitta andra lösningar. Alla chefer och medarbetare har utbildats. För

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				medarbetare i hyresgästnära roller sker en fördjupning i ämnet under hösten.

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

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

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

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

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	 Antal levererade Bostad- Först lägenheter Analys Bolaget levererar i enlighet med efterfrågan. Bedömningen är att vi når målet utifrån att Staden fortsatt	23 st	27 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	efterfrågar denna kategori.			
	 Antal levererade försöks- och träningslägenheter Analys Bolaget levererar i enlighet med efterfrågan.	70 st	217 st	

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



Äldrevänlig stad och rörlighet i beståndet

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

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

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

Säkerställa rättigheter för personer med funktionsnedsättning

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

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

Under 2024 utfördes besiktning (så kallad T-märkningsbesiktning) på fastigheter byggda under tjugoårsperioden 1997 – 2017 i innerstaden. Under året har fastigheter med sammanlagt 4 000 lgh

inventerats i Söderort enligt samma rutin som för Innerstaden. Fortsatt plan för 2025-2026 är att resterande bestånd, uppfört samma tjugoårsperiod, ska besiktigas. Resultatet av inventeringarna används för att upprätta en plan för att systematiskt åtgärda enkelt avhjälpna hinder vilket skulle öka antalet fullt tillgänglighetsanpassade avsevärt. Genomför vi dessa åtgärder enligt plan har vi lyckats tillgänglighetsinventera hela vårt bestånd enligt gällande regler. Observera att indikatorn i nedanstående tabell enligt definition inte medger att kategorin "ej tillgänglig lägenhet" inkluderas, vilket gör att indikatorns målvärde är lågt och att 100 procent inte kommer kunna uppnås.

Centrumutveckling

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				 Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring de centrumanläggningar där vi har ett större bostadsbestånd, eller äger centrum, tillsammans med företagareföreningar och aktörer som verkar i centrum. Utöver detta deltar vi aktivt i stadsdelarnas arbete med platssamverkan. Analys Kontinuerlig dialog förs med lokalhyresgäster och Medborgarkontoret i syfte att utveckla Husby centrum. Deltagande sker även i "Fokusmöte Vällingby centrum" tillsammans med aktörer som polis, skola och stadsdel. Regelbundna mallwalks genomförs i centrumområdena. Bolaget har genomfört

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				centrumevenemang i Björkhagen, Dalen och Kärrtorp.
 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				 Bolaget fortsätter utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Analys Avtal har tecknats med Ateljéföreningen Studio ABC, korttidsavtal med Kulturskolan/Stadsteatern har tecknats samt ett tillfälligt hyresavtal för ytterligare två lokaler för en vårsalong. Bolaget har även löpande dialog med Stadens kulturella verksamheter och arbetar aktivt för att möjliggöra nya etableringar i vakanta lokaler.
 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				 Rörlighet i det egna beståndet handlar om att arbeta med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre. Analys Utvärdering och utveckling av godkännandevillkor för familjelägenheter fortgår i dialog med systrarna och Bostadsförmedlingen, för att gå från test/pilot till att det är sedvanlig hantering. Strukturen i arbetet för att säkerställa matchningar inom forskningsprojektet har vidareutvecklats och fyra matchningar har gått i mål hittills under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling Analys Hittills i år har 26% (179 st) av förmedlade lägenheter varit tillgänglighetsmärkta. Många av bolagets fastigheter är inventerade utifrån ett tillgänglighetsperspektiv och utifrån det kommer bolaget att vidta åtgärder i syfte att rätta till de brister som påvisats.		12 %	

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

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

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

Bolaget samarbetar med ett flertal föreningar för att erbjuda en meningsfull fritid med särskilt fokus på barn och unga. Exempel på samarbeten med idrottsföreningar är Löparakademin i Husby, Tensta, Rinkeby och Hässelby samt Katarina cup som under våren erbjudit bordtennislektioner, turnering samt musikworkshops i Bredäng.

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

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

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

Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet.

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

- Implementera den bolagsspecifika klimatstrategin som beslutades under 2024.
- Vidareutveckla arbetet med klimatbudget för bolaget och utveckla metoderna för uppföljning av bolagets klimatutsläpp i alla scope.
- Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt.
- Tillämpa bolagets framtagna "vägledning för klimateffektivt byggande" för att minska utsläpp från underhålls- och ombyggnadsprojekt.
- Tillämpa och styra mot projektspecifika målvärden för maximala klimatutsläpp i kg CO₂e/ kvm (BTA) i nybyggnadsprojekten.
- Arbeta med varsam renovering där utgångspunkten är att bevara och förlänga livslängden på byggvaror och material vilket minskar behovet av uttag av resurser.
- Fortsätta ställa, vidareutveckla och följa upp klimatkrav vid upphandling.
- Fortsätta energieffektiviseringsarbetet.

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

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

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

Bolagets vägledning för klimateffektivt byggande tillämpas och vidareutvecklas i takt med att bolaget lär sig mer. En uppdaterad version av vägledningen togs fram under våren.

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

Bolaget fortsätter sitt arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val, bl.a. genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering och genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Inom ramen för hemokratiarbetet fortsätter bolaget att utveckla koncept för att involvera och inkludera hyresgästerna i bolagets och stadens hållbarhetsarbete. Flera koncept har utvecklats,

bl.a. en skräpplockardag och tipspromenad med miljötema för barn. I ett litet garage mitt emot en miljöstuga på Strandliden har en lokal hyresgästförening med bolagets hjälp öppnat återbruket ”Ge och Ta”.

Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Under tertiäl två har projekt påbörjats i ytterligare fyra fastigheter och under året så beräknas sammanlagt cirka 10 projekt bli färdigställda. De genomförda projekten ger önskat resultat och energianvändningen har minskat kraftigt under första halvan av året. Ett innovativt projekt är fastigheten Fondbersån 1 där återvinning installerats på såväl frånluften som avloppsvattnet. Energianvändningen beräknas minska med ca 50% i den aktuella fastigheten. Projektet färdigställs under hösten. Energieffektiviseringsåtgärder planeras även in i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid renovering av fönster. Ett nytt ramavtal för värmeinjusteringsprojekt har tecknats, vilket förbättrar bolagets möjligheter att genomföra injusteringsprojekt och minska energianvändningen ytterligare. Bolaget har tecknat avtal kring ett nytt överordnat system för styr och övervakning. Det nya systemet kommer att ge ökade möjligheter att arbeta med drift- och energioptimering. Efter ett lyckat pilotprojekt avseende smart värmestyrning så har förberedelser för att upphandla temperaturgivare och smart styrning i hela fastighetsbeståndet påbörjats. En RFI har genomförts och upphandlingen är planerad att genomföras under hösten.

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

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar				▶ Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna plan för utbyggnad av solenergi Analys En plan för solcellsutbyggnad finns framtagna med målet att år 2040 ha 10% egenproducerad förnybar el. Målet beräknas möjligt att uppnå vid installation av 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 fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				▶ Implementera och tillämpa vägledning för klimateffektivt byggande och fortsätta utveckla arbetssätten för att minska utsläpp från byggprojekten Analys Uppdatering av vägledningen är klar och ska förankras i bolaget under hösten. Bolaget fortsätter utveckla arbetssätten genom att sträva efter att detaljplaner kan medge alternativa stomsystem. I byggprojekt med färdig detaljplan samverkar vi med entreprenör för att möjliggöra lägre klimatpåverkan.
				▶ Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt Analys Praktiska förslag till metoder för att utvärdera kostnadseffektiva åtgärder har prövats framgångsrikt i ombyggnadsprojekt. Ett samarbete om att utveckla investeringskalkyler som tar hänsyn till klimatutsläpp diskuteras med MKB i Malmö och Framtiden i Göteborg.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				🔍 Genomföra uppdaterat koncept för inre underhåll. Det handlar om att uppdatera tillvalsprodukter, möjliggöra tidigareläggning av inre underhåll, synliggörande samt säkerställa att vårt erbjudande både är attraktivt och affärsmässigt. Analys Bolaget arbetar med att förtydliga erbjudandet om tillval och tidigarelagt underhåll. Priser för tillval har justerats i samband med den årliga hyreshöjningen. Nya tillval är under förhandling. Ett pilotprojekt för kökspaket har genomförts och utvärdering av processen pågår. Ett förslag för tidigarelagt inre underhåll är framtaget.
				🔍 Upprusta beståndet på Järva utifrån varsam renovering i nära dialog med hyresgästerna. Analys I nära dialog med hyresgästerna pågår varsam renovering med kvarboende i flera byggnader. Målsättningen är att inom några år ha renoverat den kvarvarande delen av beståndet samt utvecklat en strategi för det framtida underhållet av våra fastigheter. Under vår och sommar har flera fastigheter rustats upp i Husby och under hösten inleds motsvarande insatser i Tensta. Parallellt pågår en förstudie och planering för upprustning av fastigheter i Rinkeby, med planerad projektstart under 2026.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys En plan för solcellsutbyggnad finns framtagen med målet att år 2040 ha 10% egenproducerad förnybar el. Målet beräknas möjligt att uppnå vid installation av ca 220 kWp per år. För perioden 2024-2027 är ambitionen att installera 900kWp. Årsplanen baseras på bolagets underhållsplan och investering i ökad energiprestanda. De fastigheter där investeringen ger bäst lönsamhet prioriteras, och i kombinationen med var takrenoveringar planeras. Bolaget hade vid årets början 1 840 kWp installerat. Prognosen för utgången av 2025 är 1,5 GWh producerad el från solceller med en installerad effekt på drygt 2 000 kWp vilket motsvarar ca 11 000 kvadratmeter solceller.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Första beräkning för Kvarndammen baserad på schabloner genomförd. Resultat: 240 Kg CO2e/BTA.		100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Inga nyproduktioner färdigställs under 2025.			
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Ett projekt ingår i indikatorn, Oslo 4, och prognosen pekar på en minskad energianvändningen på 32% i den aktuella fastigheten.		100 %	
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys Arbetet med att ytterligare utveckla kravställning för ökad cirkularitet vid upphandling fortsätter. Målet förväntas nås.		25 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Målet förväntas nås. Två nya anläggningar färdigställs inom kort, vilket kommer att bidra till en ökad produktion.		1 480 MWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys Inget projekt avslutas under året. Kvarndammen som byggstartat under 2025 har det projektspecifika målet max 290 kg CO2e per m2 BTA.	0	360 kg CO2e per m2 BTA	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Energianvändningen har minskat under årets första månader och prognosen att nå målet är god. De energieffektiviseringsprojekt som slutfördes under 2024 är en bidragande orsak till minskningen även det milda vädret under våren har påverkat.			
	  Köpt energi i stadens organisation Analys Energianvändningen har minskat under årets första månader och prognosen att nå målet är god. De energieffektiviseringsprojekt som slutfördes under 2024 är en bidragande orsak till minskningen även det milda vädret under våren har påverkat.		301 GWh	
	  Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys Inga nybyggnadsprojekt avslutas under året. Mangon genererade 39 kg byggavfall/BTA och klarade därmed målet. Plankan genererade 49 kg byggavfall /BTA och klarade därmed inte målet (målet fanns dock inte med i kravställningen från början).		40 kg per m2 BTA	
	  Relativ energianvändning Analys Energianvändningen har minskat under årets första månader och prognosen att nå målet är god. De energieffektiviseringsprojekt som slutfördes under 2024 är en bidragande orsak till minskningen även det milda vädret under våren har påverkat.		113 (kWh/enhet)	
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ta fram egna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				underhållspolicyer som syftar till varsam renovering med utgångspunkt i det nya miljöprogrammet och nya klimathandlingsplanen Analys Bolaget har en policy kring varsam renovering och ser årligen över den så att den överensstämmer med intentionen i miljöprogram och klimathandlingsplan. Samarbete sker mellan bolagen.
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem verka för utökade möjligheter för sina hyresgäster att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt Analys Bolaget medverkar i Stockholm Scale med särskilt fokus på frågeställningen "delningsekonomi för hyresgäster". Ett samarbete med fritidsbank som kan nyttjas av hyresgästerna undersöks.
				  Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Deltar i stadens arbetsgrupp. Arbetet förväntas pågå under hela 2025.
				 Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk Analys Representant är kallad till arbetsgruppen.
				 Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi Analys Bolaget deltar i arbetet.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Klimatanpassning

Med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört fortsätter arbetet med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa fastigheterna. Det innefattar bl.a. dagvattenlösningar, solavskärmning och skuggande grönska. Planeringen av åtgärder ska successivt integreras i bolagets långsiktiga underhållsplanering. Parallellt sker åtgärder i vardagen där bolaget till exempel förbättrar skötseln av dagvattenbrunnar för att på så sätt minska risken för skyfallsproblematik. Arbeta med att mappa fastighetsbeståndet mot stadens identifierade värmeöar för att undersöka hur bolaget kan bidra till att öka krontäckningsgraden i dessa områden pågår i samarbete med systerbolagen.

Biologisk mångfald

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Familjebostäder och AB Stockholmshem kartlägga var de kan plantera fler träd för att öka krontäckningsgraden i de områden som riskerar att drabbas av värmeeffekter och där människor vistas Analys Kartläggningen har genomförts under våren och systerbolagen ska diskutera förslag till fortsatt arbete under hösten.
				 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall Analys Bolaget medverkar i arbetet.

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



Som en del i att minska utsläppen från transporter i staden genomförs en bred satsning på laddplatser för elbilar. Bolaget tog 2022 beslut om investering i laddinfrastruktur och sedan dess pågår ett arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i inner- och ytterstaden. Utvecklingsarbetet inom mobilitetsområdet fortsätter för att dra nytta av tekniska framsteg och även pilotprojektet med tillståndsparkering i Liljeholmen utvärderas under året.

Bolaget har bedrivit ett utredningsuppdrag under första tertialet kring direktivet runt bredduttrullningens utformning och kommer delta i övriga utredningsuppdrag med koppling till laddplatser och parkeringsfrågor i samarbete med utpekade parter. Utredningen ger bolaget en möjlighet att komma med förslag kring hur en

utrullning skulle kunna se ut framåt, som tar hänsyn till fler perspektiv och ändå möjliggör tillgång till laddning för alla. Bolaget ser det som mycket svårt att nå lönsamhet i investeringar i laddinfrastruktur, framförallt i ytterstaden där andelen elbilar bland bolagets hyresgäster är relativt låg under överskådlig tid, samt där bolaget har större andel markparkeringar.

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				 Vidareutveckla befintliga arbetssätt och säkerställa systemstöd för hantering av avrop. I samband med färdigställande av förberedande arbeten informeras berörda hyresgäster om rätten att avropa laddplats samt tillvägagångssätt. Analys Olika arbetssätt för att säkerställa att laddplatser på ett enkelt, effektivt och hållbart sätt kan erbjudas till våra kunder pågår. På så sätt prövar vi och lär oss tillsammans med hyresgästerna. Utvärdering av leverantörer pågår löpande.
 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				 Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utrullningsplan som säkerställer målpuppfyllnad Analys Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras				de driftar. Det innebär att bolaget framförallt driver utrullningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. Projekt pågår i alla delar av beståndet. Upphandlingar och utrullning sker löpande. Samtal och samarbeten finns med systerbolagen.
 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				 Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utrullningsplan som säkerställer målfyllnad Analys Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar de driftar. Det innebär att bolaget framförallt driver utrullningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. Projekt pågår i alla delar av beståndet. Upphandlingar och utrullning sker löpande. Samtal och samarbeten finns med systerbolagen.
	  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys I storleksordningen 1 850 laddpunkter har installerats/förberetts i egen regi och Stockholm parkerings regi, ackumulerat över åren. Förberedelsearbete på ytparkeringar fortsätter ytterstaden i egen regi samt i kvarvarande garage i Sthlm P:s regi för att nå målet.		20 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera och uppdatera befintliga överenskommelser avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar. Utvärdering och uppdatering ska ske med utgångspunkt i aktuella ägardirektiv kring utbyggnad av laddinfrastruktur och för att säkerställa affärsmässiga principer för bolagen Analys Bolaget deltar i arbetet.
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med kommunstyrelsen, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utvärdera, och i förekommande fall föreslå förändringar i, bolagens ägardirektiv gällande arbetet med laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet givet bolagens planerade investeringsvolym, underhållsbehov och nyproduktionsmål samt mål och åtgärder i enlighet med miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och bolagens klimathandlingsplaner Analys Bostadsbolagen har bedrivit ett utvecklingsprojekt under tertial 1, vilket har presenterats vidare. Faktaunderlag finns framtaget som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ska spegla flera perspektiv.
				  Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmskem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal Analys Bolaget deltar i arbetet.
				  Trafiknämnden ska, inom ramen för sitt arbete längs med Söder Mälarstrand, i samråd med AB Svenska Bostäder och andra berörda parter utreda förutsättningar att öppna Mariahissen för allmänheten Analys I samarbete med Trafiknämnden kommer bolaget under andra halvåret utreda om det är möjligt att göra Mariahissen tillgänglig för allmänheten.

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



Bolaget fortsätter arbetet med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i byggprojekt och förvaltning. I samband med upphandling ställs kemikaliekrav och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Bolaget ställer sedan tidigare krav på minimering och sortering av byggavfall och följer upp utfall i projekten. Bolaget medverkar i arbetet med att ta fram en gemensam metod för uppföljning och kommer att implementera denna när den är klar. Kontroll av entreprenörers och leverantörers arbete sker genom miljöronder i projekt och revision av ramavtalsleverantörer. Ekosystemtjänster används för fördröjning och rening av dagvatten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall				 Fortsätta ställa krav på minskning av avfall i byggprojekt samt följa upp utfall. Implementera gemensam metod när den är klar. Analys Inom nyproduktion implementeras målvärde på max 40 KG byggavfall/BTA som ska trappas ner på sikt. I projektet Kvarndammen testas bolaget en ny mall för att följa upp byggavfall, eventuellt kan denna användas som gemensam metod av staden på sikt.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Samtliga projekt som avslutas under året förväntas klara indikatorn.		100 %	

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



Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet.

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



En stark ekonomi

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

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

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

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

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

Extern finansiering inkl EU-fonder

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

Bolaget letar aktivt sätt att finansiera innovation och utveckling. Bolaget har en dialog med SLK kring möjlig internationell samverkan och EU-finansiering allteftersom uppdrag/projekt aktualiserar det. Extern finansiering har sökts för dessa projekt, och i förekommande fall erhållits:

- Räkna med hållbarhet, SB projektägare, Vinnova, avslutat 2023.
- Socialt hållbar bostadsmarknad, SB projektägare med KTH, FORMAS, långvarigt projekt som fortfarande pågår.
- Effektiva beteendeförändringar för ökat nyttjande av delade mobilitetslösningar, projektpart till Chalmers Industriteknik, Vinnova, pågår – avslutas hösten 2025.
- Från otrygga parkeringsgarage till levande mobilitetshus (Rikare grannskap – fortsättning), SB referensgrupp, Vinnova, avslutat januari 2025.
- Kraftsamling cirkulärt byggande, en av flera projektparter i staden, Vinnova, beviljad, avslutas hösten 2025.
- Omlastningskoncept i städer, en av flera projektparters, Trafikverket, beviljat 2023 och uppstart feb 2024. Denna fick vi träda ur pga ändrade förutsättningar inom projektet.
- OdenLife, strukturerade energirenoveringar och effektåtgärder för minskad risk för fränkoppling av Svenska Kraftnät, projektpart till KTH, Vinnova, pågår.
- Utveckling av policy för främjande av återbruk på plats, Vinnova, pågår.
- Framtagande av handbok för biologisk mångfald inom bostadssektorn, SB ingår som projektpart och bidrar med delfinansiering och interna resurser. IVL leder projektet, som pågår fram till Q4 2025.
- Twin Vista, standardisering av informationsmodeller till AI-assisterade lösningar för optimerad energianvändning, KTH, RISE, Energicentrum, pågår.
- CNCA livscykelberäkning. Pågår med slutdatum Q2 2026. Utredning på temat biobaserat byggmaterial med fokus på att minska klimatpåverkan och främja innovativa byggmaterial.
- Fastighetsägare i samverkan när Sverige klimatanpassas, Vinnova m fl partners, pågår.
- Minska frekvens- och klimatrelaterade skador i stadens fastigheter, KTH, S:t Eriks försäkring och bostadsbolagen, pågår.
- Evidensbaserad studie om krav och konsekvenser avseende cykelparkering och andra mobilitetsåtgärder. Crowdfunding-projekt med Trivector och bostadsbolag. Pågår.
- Laddstöd omgång 1, utbetalt 2024
- Laddstöd omgång 2, beviljat 2025
- Laddstöd omgång 3, beviljat 2025

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal				 Bolaget analyserar fler möjliga områden att utföra i egen regi, vid sidan av lokalvård som nu rullats ut i Järva. Analys Analysarbete pågår inom bolaget för att identifiera fler möjliga kompetensområden där reparationer kan utföras i egen regi. Ett underlag har presenterats internt i förvaltningen under våren och fördjupad analys pågår. Dialoger pågår med olika delar av staden för att undersöka möjligheten att skala upp städning i egen regi. Bolaget har ökat antalet servicevärdar och på så sätt kunnat utföra extra städning, till exempel bortforsling av saker, i utemiljöer och allmänna utrymmen i egen regi.
 Arbeta för att öka extern finansiering				 Bolaget arbetar för att öka den externa finansieringen. Analys Bolaget deltar i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning. Bolaget har framgångsrikt erhållit bidragsmedel kring industridoktorand på halvtid. Bolaget har tilldelats medel för investeringar gjorda i laddinfrastruktur.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				 Bolaget fortsätter söka extern finansiering inom angelägna innovationssatsningar såväl som medfinansiering av investeringar. Analys Bolaget deltar i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning. Bolaget har framgångsrikt erhållit

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bidragsmedel kring industridoktorand på halvtid. Bolaget har tilldelats medel för investeringar gjorda i laddinfrastruktur.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Uppfylls helt		8,4 %	
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Uppfylls helt		100 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys Den planerade investering i Viggsholmen men 420 mnkr kommer inte att genomföras. Utöver det har bolaget generellt svårt att hitta lönsamhet i nyproduktionsprojekt samtidigt som ombyggnads- och renoveringsprojekt förskjuts i tid.	-39,58 %	1 530 mnkr	
	 Direktavkastning Analys Uppfylls helt		2,2 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Prognosen tyder på vissa utmaningar kopplat till driftkostnader. Bolagets ambition är		928	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	dock att målet kommer uppfyllas.			
	 Driftnetto/kvm Analys Uppfylls helt		666	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Uppfylls helt.	243,7	90	
				 Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Svenska Bostäder och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolagsstyrelser utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant Analys Ett samarbete har inletts med Fastighetskontoret om en eventuell samordning av bolagens förhandlingsordningar.
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldreomsorgsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmsshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer Analys Bolaget deltar i referensgrupp i staden, för kunskapsinhämtning och kunskapsdelning. Bolaget har framgångsrikt erhållit bidragsmedel kring industridoktorand på halvtid. Bolaget har tilldelats medel för investeringar gjorda i laddinfrastruktur.
				  Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholms hem ska utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal såväl som driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer Analys Bolaget deltar i arbetet.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Sysselsättningsåtgärder

Under 2024 inledde bolaget en satsning för att bidra till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Satsningen innebär att bolaget städar allmänna utrymmen i egen regi i ett antal fastigheter i Rinkeby. Bolaget samarbetar med Arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg för att anställa främst kvinnor långt ifrån arbetsmarknaden. Resultaten har hittills varit positiva vilket återspeglas i positiv respons från hyresgästerna och förbättrade nöjd-kund resultat, särskilt inom städning av trapphus och tvättstugor. Under perioden har teamets uppdrag utökats så att de nu också städar bolagets kontor i Tensta. Bolaget har genom den anställda arbetsledaren höjt sin kompetens kring lokalvård vilket förbättrat uppföljningen av kvalitén på städningen även i de områden som ligger på entreprenad i Järva. Satsningen ska utvärderas ur flera perspektiv för att få underlag för beslut om en eventuell utvidgning till fler områden.

I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Arbetsförmedlingen ökar bolaget antalet servicevärdar som arbetar med att hålla rent och snyggt i våra allmänna utrymmen. Parallellt fortsätter bolaget att i

upphandlingar ställa krav på leverantörer att bidra till en ökad sysselsättning (anställningar, praktik, feriejobb).

Bolaget fortsätter sitt arbete för att genom feriearbeten ge stadens ungdomar möjlighet till ett första jobb. Sommaren 2025 har bolaget ökat antalet handledare från fyra till sex för att kunna ta emot fler feriearbetare (150 jämfört med 100 föregående år) i den egna verksamheten. Varje distrikt och Stadsholmen har under en tre veckorsperiod haft cirka 30 ungdomar som arbetat med att måla allmänna utrymmen, plank och bänkar, städa cykelrum, uppdatera kontrastmarkeringar och rensa ogräs. Ferieungdomarna har i år genomfört Bostadsquestet och en preliminär sammanställning av upplevd kunskapsnivå innan och efter visar väldigt fina resultat. Bostadsquestet är ett samarbete med SBAB där bolagen genom gamification jobbar med ungdomars kunskap om bostads- och arbetsmarknaden och är ett sätt att förmedla kunskap på ett lättillgängligt sätt.

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

Näringsliv och företagsklimat

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

Bolaget förbättrar kontinuerligt service och tillgänglighet för näringslivet, genom så kallade välkomstbesök och servicebesök riktade till lokalhyresgäster. Under året pågår ett utvecklingsarbete kring Välkomstresan för våra lokalhyresgäster där vi tar fram riktad information i olika skeden av avtals- och inflyttningsprocessen. Genom tydlig information underlättar vi för våra kunder och säkerställer att de får en bra start hos oss. Lokalmarknaden i Stockholm är utmanande och bolaget har under året arbetat för att minska risken för vakanser. Detta sker både genom marknadsföringsåtgärder kopplat till lediga lokaler och åtgärder för att möjliggöra för befintliga kunder att bedriva sin verksamhet. Ett nära samarbete med bolagets lokalhyresgäster är en framgångsfaktor för att skapa attraktiva boendemiljöer. Bolaget utvecklar lokaler i nära samarbete med företagarna för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärrtorp och Husby har bolaget ett nära samarbete med företagarföreningar som består av lokalhyresgäster i centrum. Även i Dalen, Björkhagen och Vällingby och Tensta hålls en nära dialog med lokalhyresgästerna.

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys 150 st har varit internt på bolaget och 23 st har varit hos våra entreprenörer.	173	110 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bolaget jobbar löpande med Stockholmsjobbare.	6	3 st	

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



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

Bygga Stad

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

I bolagets projektportfölj finns cirka 4 100 byggrätter, där prognosen sänkts med ca 100 byggrätter vilket beror på längre paus i några projekt i samråd med exploateringskontoret.

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

Bolaget har marknadsdialog för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Ett första projekt har upphandlats och ytterligare projekt har identifierats som lämpliga för att stärka samarbetet med industriell aktör. Aktiv dialog behövs för att medla mellan förutsättningar i industriella koncept och gestaltningskrav i planarbetet.

Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshusen där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

Bostäder för alla

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

Bolaget vill underlätta för hyresgästerna att hitta en bostad utifrån den familjesituation som råder utmed livsresan. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med samt bolagets digitala bytestorg. Bytestorget, ett digitalt annonsplank för lägenhetsbyte, kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras, och att lägenheter med rimlig hyra görs tillgängliga. Uppdraget en mer effektiv internkö fortsätter och har utvidgats till att omfatta systerbolagen. Fokusgrupper om hur internkön används och önskas användas genomförs under sensommaren. Äldre och hyresgäster med behov av en mer tillgänglig lägenhet är två utpekade målgrupper inom detta.

I början av året gick en informationskampanj ut till samtliga hyresgäster med information om internkön, vilket samordnades med Familjebostäder, Stockholmshem och Bostadsförmedlingen. Under kampanjperiodens två veckor registrerade sig 776 hyresgäster i internkön, det är nästan lika många registreringar som under hela 2024. I slutet av januari infördes också tjänsten bevakning och spegling av internkön på hyresgästens "Mina sidor". Det innebär att hyresgästen kan bevakna och se bolagets lediga lägenheter i internkön, utan att logga in hos Bostadsförmedlingen. Sedan maj testas även att systerbolagens lediga lägenheter speglas på sidan. Det underlättar för hyresgäster som inte har möjlighet att besöka Bostadsförmedlingens hemsida dagligdags och ökar internköns synlighet för alla hyresgäster. Bytestorget är fortsatt populärt med över 400 aktiva annonser. Nu kan noteras att bytestorget ger resultat genom att hyresgäster anger att de använt Bytestorget för att hitta varann. Under mars och april genomfördes också två Bomässor i Husby samt Rågsved. Hyresgäster i närområdet bjöds in för att kunna ställa sina frågor till Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen, Äldreförvaltningen, Micasa och KTH om hur hyresrätten kan passa under alla faser av livet. Bomässan i Husby blev särskilt framgångsrik med över 100 besökare och många nyfikna frågor och samtal. Det har resulterat i många insikter till bolagens löpande arbete och bolagets pågående forskningssamarbete med KTH.

Bostäder för ungdomar, studenter, äldre och trångbodda barnfamiljer

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

Hösten 2023 inledde Svenska Bostäder och KTH ett forskningssamarbete för att testa aktiva åtgärder för att underlätta för äldre boendes i stora och otillgängliga lägenheter att flytta till mindre och mer tillgängliga lägenheter. Med syfte att kunna frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. Arbetet med aktiv matchning fortgår men är beroende av att det finns lediga lägenheter som hyresgästerna efterfrågar. Hittills har fyra matchningar slutförts och de friställda lägenheterna har förmedlats som familjebostäder. Bolaget har löpande kontakt med hyresgästerna och jobbar då med deras förväntningar på framtida bostaden och hur det går i processen. Vi får konstatera att vi behöver vara uthålliga i detta projekt.

Förmedlingen av familjelägenheter fortgår och sedan starten våren 2024 har över 50 familjelägenheter förmedlats genom internkön. Parallellt pågår utvecklandet av godkännandevillkorens åldersgräns för hemmavarande barn i dialog med systerbolagen inom pågående direktiv runt en mer effektiv internkö.

Familjelägenheter har fått stor positiv uppmärksamhet som exempel på hur ett bostadsbolag kan bidra till socialt hållbar bostadsförsörjning, bland annat i Länsstyrelsens rapport "Läget i länet 2024".

En sammanhållen stad

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

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

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

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

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

Bolaget har en projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av staden som det arbetas aktivt med för att kunna byggstarta projekt så snart det går att genomföra trygga investeringar med låg ekonomisk risk. Under första halvåret genomfördes dialog med exploateringskontoret om att pausa några projekt som har svårare genomförbarhet. Syftet är att koncentrera stadens resurser när investeringsutrymmet nu är lägre. Bolaget kommer under 2025 i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden göra ett omtag kring stadsutvecklingen i Husby.

Samverkan för lokal områdesutveckling

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

Stadsdelsdialogen betonar vikten av att vi som fastighetsägare behöver fortsätta:

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				 Vi fortsätter att utveckla detaljplaner som på sikt möjliggör fler studentbostäder. Analys Detaljplanen för Hagastaden med 330 studentlägenheter vann nyligen laga kraft. Arbetet fortsätter nu med att förbereda ett genomförande och byggnation planeras i 2028-2030. Bolaget har flera kommande projekt med studentbostäder i Söderort och Västerort.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt				 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt. Analys Bolaget deltar aktivt i arbetet med Fokus Järva. Kopplat till närvaro i eget bestånd pågår ett lokalvårdsprojekt där bolaget anställt medborgare som är långt från arbetsmarknaden som utför lokalvård i Rinkeby. Kopplat till utveckling av området har bolaget medverkat i framtagandet av en utvecklingsplan för Tensta

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Centrum, en samverkan med Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Trafiknämnden och Järva stadsdelsnämnd. Målet med utvecklingsplanen är att Tensta Centrum ska utvecklas till ett mer tryggt, robust och välkomnande lokalt centrum för boende, arbetande och besökare. Bolaget medverkar också aktivt i den styrgrupp som finns för samverkansöverenskommelsen mellan stadsdelsförvaltningen och polisen samt i flera arbetsgrupper. Bolaget är också drivande i den samverkan och de aktiviteter som sker inom Fastighetsägare Järva. Bolaget har tagit emot PRAO-elever från Järvaskolan, uppmärksammat Internationella kvinnodagen tillsammans med företagarna i centrum samt firat olika högtider i samarbete med lokala aktörer.
 Fortsätta utveckla och implementera koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med överkomliga hyror som riktar sig till unga och studenter	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys Ingen produktionsstart av studentlägenheter under 2025	0	0	
				 Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. Analys Vi prövar i några projekt där detaljplanearbete pågår mått från modulhusbebyggelse för att se om det kan komma till nytta framöver vid genomförandet. I uppstartat projekt i Rinkeby testas modulbaserad produktion med ett ramavtal från Sveriges Allmännyttan. Det pågår även fortsatt utveckling av projekteringsanvisningar, utvecklade arbetssätt vid upphandling med marknadsdialog och samverkan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprusning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper				 Vi inventerar befintligt bestånd för att identifiera möjligheten att tillskapa fler lägenheter med många rum, genom exempelvis påbyggnad eller ombyggnad av lokaler eller lägenheter. Analys Fokus i utvecklingen av beståndet är att säkerställa rationell framdrift av renovering av de mest prioriterade byggdelarna. I pågående planer omfattar projektportföljen inte den typ av projekt där planlösningar byggs om eller att våningsplan läggs till. För att möjliggöra att lägenheter med många rum (i redan befintligt bestånd) går till målgruppen med störst behov, så jobbar vi med särskilda godkännandekrav, vilket kallas för Familjelägenheter.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				 Fortsätta samarbetet med exploateringsnämnden för att projektportföljen ska ligga i bra nivå med planerad produktion Analys Möten runt markackvisition är frekvent förekommande med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Enligt budgeten ska de tre kommunala bostadsbolagen markanvisas 2 000 lgh under 2025. Per tertial två finns ännu inga beslutade markanvisningar för bolaget.
 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				 Vi prioriterar, i samtliga projekt, i tidigt skede att undersöka möjligheten till Stockholmshus. Det inkluderar även att delta i styrgruppsmöten avseende Stockholmshusen. Analys Vid nya projektidéer analyseras de alltid först utifrån alternativet Stockholmshus.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i				 Vi deltar aktivt i möten med Micasa för att samordna projekt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				och kommande projektmöjligheter. Analys Möten har skett mellan systerbolagen och Micasa för att utbyta erfarenheter och dela projektmöjligheter.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys Inga lägenheter kommer färdigställas under året.	0	0	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Portföljen är totalt sett god.	4 100	4 000	
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				 Vi samarbetar och träffar Exploateringskontoret för att identifiera möjliga markanvisningar. Analys Täta och kontinuerliga möten hålls med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret för att diskutera markanvisningar och projektidéer för kommande markanvisningar.
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Inga startade projekt hittills i år.	0	92	
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbete ska ske med utgångspunkt i AB

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Svenska Bostäders pilotprojekt och syfta till att utreda hur detta kan utökas i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag Analys Arbetet fortgår i samverkan med systrarna. Ett särskilt initiativ för att fånga insikter om internkönen genom fokusgrupper med hyresgäster har inletts i samverkan med extern part. Flera skarpa tester pågår inom arbetet – såsom test av bevakning och spegling av systrarnas lägenheter samt att systrarna också gått in i test av att förmedla familjelägenheter.
				  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser i syfte att i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden skapa attraktiva byggrätter. I detta arbete ska bolagen också pröva möjligheten att utveckla byggrätter för bostadsrätter Analys I projektet Älgrytevägen i Bredäng har Svenska Bostäder varit ankarbygggäster. I projektet Cirkusplatsen i Västerort där planarbete ska startas upp är Svenska Bostäder utsedd till ankarbygggäster.
				  Exploateringsnämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden och AB Svenska Bostäder göra ett omtag avseende stadsutvecklingen i Husby Analys Bolagets tidigare planer i Husby centrum bedöms inte längre som aktuella att genomföra. Exploateringsnämnden, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och tomrättshavare i centrum, utreder andra möjligheter i Husby centrum. Svenska Bostäder fortsätter att rusta upp bostadskvarter i Husby

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

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

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

- Bolagets kultur- och värderingsarbete fortsätter under 2025. Inom detta arbetar vi för att skapa handlingsutrymme för samtliga medarbetare. Arbetet har mynnat ut i ett kulturprojekt där vår tes är att vi behöver arbeta för att ytterligare främja samarbetet inom bolaget. Vi har haft, och har fortfarande, en hög förändringstakt och vi ser att vi behöver stötta chefer och medarbetare genom ett övergripande kulturarbete där samarbete står i fokus vilket ska leda till ett upplevt handlingsutrymme.
- Antikorruptionsutbildning liksom andra obligatoriska utbildningar för nyanställda medarbetare genomförs under året. För att skapa ett tydligt ramverk, inom vilket handlingsutrymme finns.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetssätten är ett relevant stöd för medarbetarna,

och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det. Genom vårt kvalitetsledningssystem skapar vi en helhetssyn och ett sammanhållet arbetssätt.

- Bolagets fleråriga affärsplan bidrar till en helhetssyn i angelägna frågor inom målområdena kund, ekologisk/ekonomisk/social hållbarhet samt innovation. Det ger förutsättningar för ett aktivt medskapande från både chefer/medarbetare.

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

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

På samma sätt tar avdelningar, enheter och distrikt fram egna verksamhetsplaner, där mål och strategier bryts ned på respektive nivå till konkreta aktiviteter. Uppföljning sker löpande, månadsvis, tertialvis och årsvis. Indikatorerna visar om bolaget följer planerad riktning, samt ger bolaget underlag för en handlingsplan att agera på vid behov. Målen i verksamhetsplanerna bryts även ner till personliga mål och aktiviteter för respektive medarbetare. Dessa följs upp regelbundet i avstämningssamtal och utvärderas vid medarbetarsamtalen och uppföljningssamtalen. På så sätt kan varje medarbetare följa och förstå hur deras prestation bidrar till att uppfylla bolagets övergripande mål och Stockholm stads inriktningsmål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				 Bolaget ska arbeta aktivt för att förebygga att medarbetare utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan Analys Bolaget arbetar enligt stadens rutiner dvs att alla hot ska polisanmälas. Vidare genomför bolaget även utbildningar för personalen för att förebygga och hantera hot och otillbörlig påverkan.
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget ligger på samma nivå som föregående år.	81	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro Analys Sjukfrånvaron har minskat jämfört med T1 och ligger fortsatt lägre än årsmålet.	3,6 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Sjukfrånvaron har minskat jämfört med T1 och ligger fortsatt lägre än årsmålet.	1,59 %	2 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Sammanhållen beredskap

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

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

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

Arbetet med skyddsrummen i bolagets bestånd fortsätter och beräknas vara klart innan de tre år som först aviserats.

Risk- och sårbarhetsanalys

Bolaget ingår i stadens Sektorsorganisation för civil beredskap. Under våren har bolaget deltagit i sektorn "Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningens arbete". I maj lämnade sektorn in sin Sektors Risk och Sårbarhetsanalys (SRSA) som signerades av samtliga förvaltningschefer och verkställande direktörer. Under hösten kommer arbetet i sektorn att fortgå med att ta fram en beredskapsplan.

Avtalsuppföljning

Bolaget följer löpande upp priser och övriga avtalsvillkor vid leverans. Parallellt genomförs kontinuerliga kontroller, exempelvis av leverantörernas kreditvärdighet och eventuella kopplingar till ryska intressen. För att säkerställa efterlevnad av ställda hållbarhetskrav granskas årligen ett urval av avtal. Under året har även ett antal externa avtalsrevisioner genomförts. Utöver detta förs regelbundna leverantörsdialoger inom

områden som utemiljöskötsel, lokalvård och byggprojekt. Bolaget fortsätter sitt samarbete med Rättvist Byggnade för att stärka kontrollen i nybyggnadsprojekt. Vi har även påbörjat ett samarbete med systerbolagen för att ta fram ett mer strukturerat arbetssätt mot arbetslivskriminalitet. Framöver kommer uppföljningen även inkludera leverantörernas förmåga att leverera viktiga varor och tjänster vid samhällsstörningar eller andra oförutsedda händelser.

NIS2-direktivet

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Analys Bolaget deltar aktivt i stadens sektorarbete, där Svenska Bostäder tillhör sektorn räddningstjänst och befolkningsskydd. Under året har bolaget bidragit till framtagning av en risk- och sårbarhetsanalys inom sektorn.
				 Återkommande hyresgästkommunikation kring hemberedskap Analys Bolaget har under våren kommunicerat om skyddsrum och under hösten planeras för en kampanj under beredskapsveckan.
	  Andel elektroniska inköp Analys En integration av inköpssystemet och fastighetssystemet har		70 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	gjorts och vi kan se en tydlig ökning under perioden.			
	  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys Uppföljningen sker kontinuerligt inom vissa avtal och branscher. Ny process framtagna samt ny tillsatt avtalscontroller kommer medge att fler prioriterade avtal kommer följas upp under året. Bedömningen är att måluppfyllnaden kommer förbättras på sikt.		82 %	 Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen. Analys Regelbundna avstämmningar görs med entreprenörerna. Avtal för tjänster, såsom utemiljö och fastighetsjour, följs löpande upp med dokumentation av avvikelser. Övriga kontroller, som granskning av ryska intressen hos leverantörer och företagets kreditrating, genomförs kontinuerligt. Bolaget har inlett ett samarbete med systembolag för att utveckla effektivare leverantörskontroller i syfte att motverka arbetslivskriminalitet. Tillsättande av avtalscontrollers möjliggör ökad uppföljning.
				  Kommunstyrelsen, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska som del i stadens uppdrag om krisberedskap och civilt försvar i samråd med äldrenämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera ett arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap Analys Ett första planeringsmöte har genomförts. Arbetet fortlöper under hösten.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Trygghetsarbete

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

Samarbetsparter i trygghetsarbetet är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningarna där bolaget är medlem - Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen - är ett av de viktigaste verktygen i arbetet. Exempel på löpande trygghetsarbete som fortsätter under 2025 är att säkerställa att det är rent, snyggt och tryggt i våra fastigheter och områden, delta i brottsförebyggande råd och andra samverkansgrupper, löpande förstärka skalskyddet, säkerställa att de som bor i våra lägenheter är dem vi har avtal med och stödjande hyresgäster som upplever sig störda av sina grannar.

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

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

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

Arbete mot välfärdsbrottslighet

Bolaget fortsätter att stärka sin kunskap om och utveckla arbetssätten för att motverka arbetslivskriminalitet. En särskild plan är under utveckling i syfte att lyfta insatser inom upphandling och avtalsuppföljning, med fokus på riskbranscher. Inom ramen för detta arbete driver bolaget, tillsammans med systerbolagen, ett gemensamt initiativ för att utveckla en modell för seriositetskontroller av leverantörer. Syftet är att öka möjligheterna att identifiera och stävja oseriösa aktörer samt förebygga brottslighet i leverantörsledet. Parallellt pågår ett aktivt arbete med att säkerställa en ansvarsfull avtalsuppföljning och att genomföra löpande leverantörskontroller – både genom interna och externa avtalsrevisioner.

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

Bolaget fortsätter att tillämpa de riktlinjer för samarbeten med externa aktörer som tagits fram. Riktlinjerna fastställer vilken inriktning och vilka krav som ska gälla för bolagets samarbeten och utgör vägledning vid

bedömning inför att ingå samarbeten eller besluta om stöd, vägledning till hur administration och uppföljning ska göras samt hur samarbeten ska upphöra och stöd dras in.

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

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

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

Förebygga och motverka avfallsbrottslighet

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen				 Ta fram en plan för att mota arbetslivskriminalitet. Analys Bolaget har förstärkt resurserna kring avtalscontrolling. En plan kommer tas fram för att mota arbetslivskriminalitet med fokus på företagens ekonomi och de ledande befattningarna. Full effekt väntas under hösten 2026. Parallellt fortsätter bolaget anlita externa revisionsfirmor. I tillägg pågår ett gemensamt utvecklingsarbete med fyra systerbolag för att ta fram en uppföljningsmodell, inspirerad av Rättvist Byggande men anpassad för tjänsteleveranser och ramavtal inom fastighetsunderhåll.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Ambitionen är att gemensamma insatser ska ge större genomslag. Eftersom organisationen ännu inte är fastställd, genomförs minst en gemensam revision under tertial 2 i väntan på en slutlig modell.
				▶ Vidareutveckla samarbetet med Rättvist Byggande med syfte att arbeta mer proaktivt. Analys Samarbetet med rättvist byggande har blivit en integrerad del av alla bolagets ny- och ombyggnadsprojekt. En plan för att nå nästa nivå som medlem har lagts fast tillsammans med organisationen Rättvist Byggande. Där några exempel är ramupphandlade mindre projekt i löpande förvaltning, fortsatt utvecklad kultur och åtgärder när incidenter upptäcks. Samt att bolaget planerar för en mer systematisk utvärdering årligen.
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB, i samverkan med Trafiknämnden vidareutveckla arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan				▶ Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i Gamla stan. Analys Arbetet inleds under hösten 2025.
 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				▶ Aktivt delta i arbetet kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador, tillsammans med S:t Erik Försäkring. Analys Bolaget har ett kontinuerligt arbete kring dessa frågor, det handlar om att ge teoretisk

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				information och hålla praktiska övningar. Vid Björkhagsplan har boende fått prova på att släcka bränder och i Tensta har hållits informationsträffar tillsammans med Stor Stockholms brandförsvär.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Bolaget ska, med stöd i lokal lägesbild och analys, vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet Analys Bolaget deltar i stadens veckovisa SISS möten där staden delar sin lägesbild, samt att bolaget deltar i andra lokala grupper där lokala lägesbilder delas. Bolaget följer kontinuerligt situationen i våra områden genom kundmätningar samt samverkar med Fastighetsägarföreningar, stadsdelsförvaltningar och lokalpolisområden. Utifrån resultat och information vidtar bolaget lämpliga trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena	 Antal boendemöten med lokala hyresgästföreningar Analys Bolaget har följsamhet till lagd plan, att träffa varje aktiv lokal hyresgästförening två gånger under året, vilket blir sammanlagt 114 möten då antalet aktiva hyresgästföreningar är 57 st. (Målet 160 st är felaktigt. Målet ska vara 114 st)	47	160	
	 Bostadsbolagens		80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet Analys Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.			
	 Produktindex Analys Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.		78	
	 Rent och snyggt Analys Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.		78	
	 Serviceindex Analys Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Månatliga mätningar görs, men ett helårsresultat vägs samman och redovisas senare under året.		80,5	

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

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



Hyresgästers (medborgares) möjlighet att påverka

Bolaget utvecklar löpande sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Via olika kanaler - såväl digitala som fysiska möten - lyssnar bolaget på hyresgästerna och stockholmarna för att ta reda på vad de vill vara med och påverka.

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

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

Bolaget har också en hyresgästpanel som löpande svarar på frågor och ger bolaget stöd i utvecklingen. I bolagets budget finns särskilda medel avsatta för boendeflytande och för områdesutveckling där möjlighet finns att genomföra förslag från hyresgästerna. I bolaget finns också en Kundvägledare som bidrar till ökat förtroende och tillit för bolaget genom att kunna vara en mer oberoende part i olika hyresgästärenden.

Samverkan

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

Som stöd för samarbetet med civilsamhället har bolaget anställda samordnare för social hållbarhet som

utvecklar samarbeten och krokar arm med lokala aktörer i bolagets bestånd i utsatta och särskilt utsatta områden.

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

Mänskliga rättigheter

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

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

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

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

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

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

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

Mål 5 – jämställdhet: Bolaget fortsätter med och vidareutvecklar arbetet med orosanmälningar och fördjupar samarbetet med sociala myndigheter. Arbetssätt utvecklas för att upptäcka och motverka olaglig verksamhet i form av till exempel trafficking och prostitution i bolagets bestånd. Bolaget fortsätter även med och vidareutvecklar arbete med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Det sker ett fortsatt fokus på likabehandling i varje enskilt möte. Vid upphandlingar, med värde över 2 mnkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav.

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

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

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

CSRD och arbetet med väsentliga hållbarhetsämnen

Bolaget påbörjade arbetet med att förbereda för CSRD genom att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys för bostadsbolagen tillsammans med systrarna. Bolaget medverkar nu i arbetet som leds av Stadshus AB där bolaget leder utvecklingsarbetet i en av fokusgrupperna, E1 Klimatförändringar. Bolaget medverkar vid de workshops, avstämningar och utbildningar som genomförs under moderbolagets ledning. Flera roller i bolaget har vidareutbildats inom den nya lagstiftningen.

Sekretess enligt offentlighets- och
sekretesslagen 19 kap. 1 §

Kompletterande beskrivning av "Stora projekt"

Investeringsprojekt >50 mnkr

Innehållsförteckning

1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige	2
Mangon (fd Persikan)	2
Albano	2
Plankan	2
Skördetröskan (fd Dalen 21)	2
Garagehusen i Husby	2
2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	2
Familjen	2
Kvarndammen 6 & 7	2
3. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige.....	2
Vårbergsvägen (Stockholmshus).....	2
Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)	2

	2
Primus	2
Östberga Norra	2
Valla Södra	2
Björnmossevägen (Stockholmshus)	2
Stadstullen (fd Hagastaden)	2
Kotka/Saima	2
Firman	2
Växthusvägen del 1 (Stockholmshus)	2
Bromstensgluggen (Stockholmshus)	2
Ålgrytevägen	2
Garagevägen	2
4. Planeringsprojekt (inriktningsbeslut) under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	2
Blåutvägen.....	2
5. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen	2
Plankan - Fastighetsförbättrande åtgärder	2
Husby C.....	2
Pyramiden 18	2
Rinkeby Allé.....	2
Storholmen 3.....	2
Ståthållaren 4.....	2
 1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige	

Mangon (fd Persikan)

Genomförandebeslut antogs i kommunfullmäktige maj 2020. Projektet avser nyproduktion av 169 lägenheter jämte förskola med 6 avdelningar och två kommersiella lokaler samt ett skyddsrum. Projektet omfattar även 73 garageplatser. Upphandling av markentreprenad genomfördes tillsammans med Stockholms hem som innehar grannkvarteret. Entreprenör för markarbetena var Frijo. Byggstart för markarbeten startades hösten 2020 och blev slutbesiktigad och godkänd i augusti 2021. Avtal med byggentreprenör Wästbygg Entreprenad AB tecknades juni 2021. Första inflyttning var september 2023 och sista inflyttning september 2024. Slutreglering genomförd med entreprenör. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q3-2024	
Budget (ink moms)	682	511	Totalentreprenad upphandlat i juni 2021. Total kostnad 643 mnkr.
Antal lägenheter	169	169	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i kommunfullmäktige planeras till 2026.

Albano

Nybyggnad av 8 stycken flerbostadshus omfattande 1022 student- och forskarbostäder samt 17 stycken kommersiella lokaler inom Campus Albano.

Inflyttning har skett i etapper med start Q4-2021 och sista inflyttningen skedde Q4 2023.

Genomförandebeslut antogs i kommunfullmäktige i september 2015. Beslut om utökad investeringsvolym, med en total investering om 2 130 mnkr, togs av Svenska Bostäders styrelse februari 2018 och i koncernstyrelsen i mars 2018.

Inget ärende i kommunfullmäktige då avvikelse på resultat låg inom stadens regelverk. Projektet utförs i CM-upplägg (Construction Management) med delade entreprenader genom EBAB. Kostnader har ökat framförallt pga tidsförskjutning, marknadsläge med högkonjunktur under stora delar av projektet, ökade projekteringskostnader, komplicerade markförhållanden samt ökade taxor för anslutningsavgifter. Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelse september 2020 med en total investeringskostnad på 2 395 mnkr. Beslut i koncernstyrelsen oktober 2020 samt i kommunfullmäktige november 2020.

Vid bokslut för 2023 förelåg ett nedskrivningbehov om 404 mnkr till följd av bland annat det snabbt ändrade marknadsläget med stigande avkastningskrav samt presumtionshyresdomen som innebär att vi bara får halv hyreshöjning i 15 år.

Kattrumpstullen 13 får inte bebyggas pga nekad tillstånd från Trafikverkets sida.

Twistefrågan vem som hade rätt avhandlades initialt av Länsstyrelsen. I den instansen fick Svenska Bostäder rätt, men blev sedan överklagat av Trafikverket, för att slutligen gå till Regeringen som fastslog att Trafikverket har rätt att neka Svenska Bostäder byggnation ovan vägtunnel.

Ingen övrig risk för nedskrivning i dagsläget.

	Ursprungligt genomförande -beslut	Reviderat genomförande -beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2023	Q3-2023	Q4-2023	
Budget (ink moms)	1475	2395	2318	Total prognos utan KRT 13 med undantag för markköpet på 9 mnkr.

Antal lägenheter	1001	1022	990	Exkl. KRT 13
------------------	------	------	-----	--------------

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i kommunfullmäktige planeras under 2025.

Plankan

Genomförandebeslut antogs i kommunfullmäktige 2017. Projektet avser påbyggnad av befintligt kvarter med totalt 158 lägenheter varav 50 studentlägenheter med en investering på totalt 520 mnkr. I samband med nyproduktionen genomförs ett antal fastighetsförbättrande åtgärder i det befintliga beståndet. Total investering för fastighetsförbättrande delen beräknades till 95 mnkr. I mars 2019 togs beslut i bolagsstyrelsen att Svenska Bostäder kunde kontraktera Serneke till en total investeringsutgift inklusive moms om 597 mnkr plus ca 95 mnkr för fastighetsförbättrande åtgärder. För mer information om fastighetsförbättrande delen hänvisas till punkt 6. "Beslutade Ombyggnadsprojekt under 300 mnkr".

Projektkostnader har ökats bl.a. p.g.a. ökade kostnader för grundläggning av nya huset, behov av förstärkning på bjälklag och stomme, oväntade miljösaneringar, och framskjuten tidplan. Vidare har 4 nya lägenheter tillskapats i befintlig byggnad.

Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen december 2020 och uppgick till 773 mnkr inkl. moms för nyproduktionsdelen, plus 143 mnkr inkl. moms för de fastighetsförbättrande åtgärderna.

I november 2021 hävde Serneke entreprenadavtalet med anledning av ekonomiska fordringar som Svenska Bostäder bestridit. Orsaken till hävningen har främst sin grund i den tekniska lösningen som Serneke valt för påbyggnaden och som Svenska Bostäder inte anser sig ersättningsskyldig för. Svenska Bostäder har i sin tur mot-hävt avtalet i december 2021 gentemot Serneke. Tingsrättsförhandlingar inleddes hösten 2024. I januari 2025 försattes Serneke i konkurs och i dagsläget är det oklart hur det påverkar tvisten. Konkursboet har

inträtt i tvisten och fortsättning av förhandlingar planeras till våren 2026.

Efter hävningen anlidade Svenska Bostäder en ramavtalad entreprenör att färdigställa 25 lägenheter som nästan var färdigställda i påbyggnaden. Nytt reviderat genomförandebeslut antaget i kommunfullmäktige juni 2022. De första 25 lägenheterna i påbyggnaden är klara och inflyttade.

I juni 2022 ingicks ett samverkansavtal med Skanska för slutförande av gårdshuset, påbyggnaden, gården samt garaget. Produktionen av gårdshuset är klar med sista inflyttning dec 2024.

Byggnationen av resterande delar av påbyggnaden är pausat och skjuts fram i tiden.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande -beslut	Reviderat genomförande -beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q2-2025	Q4-2026	Prognos för färdigställande av påbyggnaden ej beslutad vilket påverkar färdigställandetiden samt ekonomin.
Budget (ink moms)	520	928	830	Slutkostnadsprognos avser 117 lägenheter och innehåller poster som är relaterade till pågående rättegång med tidigare entreprenör. Utfall är osäkert och kan komma att påverka

				slutkostnadsprogno s. Övrig advokat/ rättegångskostnade r belastar ej projektet och är därmed exkluderade i projektredovisninge n.
Antal lägenheter	158	162	162	I dagsläget har 117 lägenheter slutförts. Resterande 45 lägenheter är pausade vilket sannolikt kommer påverka slutkostnadsprogno s negativt.

Risk:

- Den juridiska processen kring tvist med tidigare entreprenör innebär stora extra kostnader för bolaget.

Riskhantering:

- Jurister involverade för att företräda Svenska Bostäder i tvisten.

Slutredovisning i kommunfullmäktige planeras preliminärt till 2026

Skördetröskan (fd Dalen 21)

Svenska Bostäder erhöll markanvisning för fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede i februari 2013 och detaljplan har vunnit laga kraft sep-2021. Bolaget tillskapar

140 lägenheter samt två lokaler och ersätter gammalt parkeringshus inom fastigheten Dalen 21.

Bolagets styrelse fattade år 2017 ett inriktningsbeslut omfattande ca 100 nya lägenheter. Efter inarbetning av vind som tillkommande bostadsarea och därmed förändrat antal lägenheter till 140 togs ett reviderat inriktningsbeslut våren 2021. Genomförandebeslut antaget i kommunfullmäktige april 2022. Upphandling avbruten mars 2022 pga. för högt anbud. Bolaget har arbetat med effektivisering och rationalisering av projektet. Under Q4 2024 genomfördes en marknadsdialog som resulterade i prisindikationer som trots omarbetningarna fortfarande är för höga. Nedlagda kostnader har förgävesbokats.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2025	Q4-2027	
Budget (ink moms)	460	460	
Antal lägenheter	140	140	

Risk:

- Bolaget kan behöva betala viten i exploateringsavtal på grund av försenad start.

Riskhantering:

- Dialog med staden.

Garagehusen i Husby

Genomförandebeslut om 453 mnkr togs i bolagsstyrelsen april 2022 avseende nyproduktion av 122 lägenheter i stadsdelen Husby.

Projektet och detaljplanen omfattar fastigheterna Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4. På respektive fastighet finns idag ett parkeringsgarage som delvis har uppnått sin tekniska livslängd. Investeringsärendet omfattar även renoveringskostnad avseende garagen för 77 mnkr.

Projektet är beroende av Exploateringskontoret givet att gatuarbeten ska utföras samtidigt som bostadsproduktionen. Projektet är pausat i dialog med Exploateringskontoret pga ekonomiska utmaningar för parterna.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2030	Q4-2030	
Budget (inkl moms)	453	453	
Antal lägenheter	122	122	

Risk:

Riskhantering:

2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Familjen

Projektet avser nyproduktion av 87 studentlägenheter samt en förskola inom kv Familjen 2 i Östberga. Detaljplanen vann laga kraft i mars 2020. Ursprungligt genomförandebeslut i bolagsstyrelsen 2020-06.

Då samtliga inkomna anbud låg högre än kalkylerad investering har ett reviderat genomförandebeslut antagits i bolagsstyrelsen 2021-12 och omfattar investering på 161 mnkr inkl. moms. Byggstart skedde Q3 2022. Entreprenör klarade inte av att färdigställa projektet inom avtalad tid med planerad inflyttning jan 2024 och

gick i konkurs jan 2024. Bolaget har anlitat annan entreprenör för slutförande av projektet. Samtliga lägenheter är färdigställda och tillträdde under mars 2024. Förskolan är klar och inflyttad. Diskussion pågår med försäkringsbolag om fullgörandeförsäkring. Eventuell ersättning från försäkring är inte medräknad i totalprognos. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2023	Q1-2024	
Budget (ink moms)	112	161	160	
Antal lägenheter	87	87	87	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisat i bolagsstyrelsen juni 2025.

Kvarndammen 6 & 7

Projektet avser nyproduktion av ca 90 lägenheter fördelade på fyra punkthus. Genomförandebeslut om 235 mnkr togs i bolagsstyrelsen 2024-04. Detaljplan vann laga kraft december 2016. Som grund för arbetet ligger en strukturplan för Rinkeby Allé och Vision Järva 2030. Avtal med byggentreprenör Lindbäcks Bygg AB tecknades i maj 2024. Produktionsstart planerad till Q4 2025 och inflyttning till Q1 2027. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
--	--------------------	---------	-----------

Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2026	Q1-2027	
Budget (ink moms)	235	235	
Antal lägenheter	92	92	

Risk:

- Risk för ökade kostnader kopplad till befintlig parkering och frigörande av platser under byggtid.
- Risk för ökade kostnader pga. förskjuten byggtid med anledning av förlängning av underhållsarbete i befintligt garage som påverkar entreprenaden.
- Risk för ökade kostnader pga. utdragen handläggningstid för bygglov. Entreprenör har skickat in hinderanmälan.

Riskhantering:

- Täta avstämningar med Distrikt och drabbade hyresgäster.
- Bra samarbete med entreprenör för att hitta alternativa vägar.
- Bra samarbete med entreprenör för att hitta alternativa vägar och kostnadseffektiva lösningar.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till 2027.

3. Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige

Vårbergsvägen (Stockholmshus)

Svenska Bostäder ansökte i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen på fastigheten Skärholmen 2:1 och delvis på våra egna fastigheter

Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för c:a 210 lägenheter. NCC är samverkansentreprenör.

Detaljplanen vann laga kraft 5 april 2023. Projektet pausat i samråd med exploateringskontoret. Produktionsstart är beroende av exploateringskontorets markarbete och beräknas till 2030.

Inriktningsbeslut:	2018-04
Beräknad investering:	523 mnkr
Antal lägenheter:	223 lgh

Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll i nov 2015 en markanvisning för den mark som avgränsas av Kärrtorpsvägen i norr, Sockenvägen i söder, befintlig bebyggelse på Vikstensvägen i Väster och Kärrtorps idrottsplats och Nackreservatet i öster. Bolaget avser att bygga ca 400 hyreslägenheter med en prognosticerad budget på ca 900 Mnkr. Området bedömdes kunna bereda plats för c:a 600 nya lägenheter varav 200 som bostadsrätter. Under planarbetets gång har antalet lägenheter minskat. Detaljplan är nu uppdelad i två delar. Arbetet med norra delen är pausat och arbetet i södra delen där bolaget har ca 230 lägenheter pågår för närvarande. Bolaget avser skriva ner den del av nedlagda kostnader som har koppling till norra delen av detaljplanen. Preliminär byggstart beräknas till 2029.

Inriktningsbeslut:	2017-06
Beräknad investering:	905 mnkr
Antal lägenheter:	400 lgh

Primus

Projektet med 108 lägenheter är beläget på Lilla Essingen och ingår i stadens plan för området om totalt ca 600 lägenheter. Markanvisning erhöles i december

2008. Detaljplan vann laga kraft juni 2018. Tidplan har skjutits från stadens sida. Tillträde till mark sker 2025 och produktionsstart beräknas ske Q2 2026. Projektering är klar och bygglov söks. Upphandling pågår. Genomförandebeslut planerat under 2025/2026.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	375 mnkr
Antal lägenheter:	108

Östberga Norra

Beslut avser nyproduktion av ca 220 lägenheter inom ramen för Stockholmshus delvis på egen tomträtt Familjen 1, delvis på fastigheten Årsta 1:1 till en total investeringsutgift om 531

mnkr. Det har dock visat sig att förutsättningarna för Stockholmshus-upplägg inte uppfylls och därmed har bolaget ändrat inriktning. Detaljplanarbete är pausat i samråd med Exploateringskontoret på obestämd tid.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	531
Antal lägenheter:	220

Valla Södra

Svenska Bostäder fick 2011 en markanvisning för nya bostäder i den första etappen av Årstafältets utbyggnad. Planen vann laga kraft i maj 2017.

Inriktningsbeslut fattades 2018. Projektet omfattar totalt 169 lägenheter, 46 vanliga lägenheter och 123 studentlägenheter, samt garage. Utredning av genomförbarhet pågår och reviderat inriktningsbeslut planeras till 2026.

Produktionsstart och tillträde till mark är beräknat till 2027.

Inriktningsbeslut:	2018-06
Beräknad investering:	341 mnkr

Antal lägenheter:	169
-------------------	-----

Björnmossevägen (Stockholmshus)

Bolaget erhöll markanvisning för 224 lägenheter i december 2017 i Kälvesta. Projektet blev sedan vilande i väntan på att exploateringskontoret skulle få ihop sin ekonomi för infrastrukturarbetet och det gjordes en omstart 2022. Bolaget fick en förnyad markanvisning i juni 2023. Den senaste bedömningen visar på ca 173 lägenheter. Osäker tidplan pga exploateringskontorets ansträngda ekonomi.

Inriktningsbeslut:	2019-03
Beräknad investering:	565 mnkr
Antal lägenheter:	224

Stadstullen (fd Hagastaden)

Svenska Bostäder fick i mars 2018 en markanvisning i östra Hagastaden för cirka 300 studentbostäder och lokaler i bottenvåning. Kvarteret delas med Micasa, som bygger vård- och omsorgsboende. Samråd skedde våren 2020 och granskning hösten 2021. Överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknades juni 2023.

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige dec 2023 och överklagandena avslogs varför detaljplanen vann laga kraft feb 2025. 1 juli 2025 trädde regellättnader för studentbostäder i kraft. Under höst och vinter kommer ändringarnas potential för projektet undersökas, knäckfrågor identifieras och planering för kommande skeden genomföras. Preliminärt tillträde till marken kvartal 3 år 2028.

Inriktningsbeslut:	2020-03
Beräknad investering:	536 mnkr
Antal lägenheter:	338

Kotka/Saima

I november 2017 fick Svenska Bostäder en markanvisning för 400 bostäder inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 i Akalla. Bolaget har idag tomträtt för befintliga parkeringsdäck på fastigheterna. Ett detaljplanearbete för ett större område med flera byggaktörer, kallat Finlandsgatan, kom igång i oktober 2019 och detaljplanesamråd genomfördes hösten 2020. Projektet omfattade i samrådet ca 380 lägenheter fördelade på två kvarter med lokaler i utvalda bottenvåningar samt två förskolor. Inriktningsbeslut fattades i kommunfullmäktige september 2020.

Efter samrådet har stora omtag gjorts och bolaget bedömde sig klara inför detaljplanegranskning våren 2023. Exploateringskontoret meddelade då att deras kalkyl inte gick ihop och hela detaljplaneprojektet och stadens systemhandling pausades. Inför sommaren år 2024 meddelade exploateringskontoret att detaljplanearbetet pausas på obestämd tid och att en eventuell omstart kommer innebära stora förändringar i förutsättningar, för att spara kostnader. Planarbete är nu alltjämt pausat och tidplanen är oviss. Nedlagda kostnader har förgävesbokats. Bolaget driver att en egen detaljplaneprocess ska initieras för de två fastigheterna.

Inriktningsbeslut:	2020-09
Beräknad investering:	1 141 mnkr
Antal lägenheter:	379

Firman

Svenska Bostäder erhöll i december 2019 en markanvisning för nybyggnation i kv. Firman och en del av Grimsta 1:2 beläget i Råcksta. Projektet omfattar cirka 114 lägenheter fördelade på två kvarter (norr och söder om Ångermannagatan). Lägenhetsantalet kan komma att ändras i samband med fortsatt projektering. Överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknad under hösten 2023. Detaljplan godkänd i Stadsbyggnadsnämnden i december 2022. Antagen i kommunfullmäktige 16:e juni 2025. Planen är överklagad. Produktionsstart beräknas ske tidigast 2027.

Inriktningsbeslut:	2021-11
Beräknad investering:	309 mnkr
Antal lägenheter:	114

Växthusvägen del 1 (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll i sep 2018 en markanvisning för nybyggnation inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9 i stadsdelen Hässelby Villastad, med adress Växthusvägen. Bebyggelsen utformas som Stockholmshus där ett gemensamt gestaltungsprogram utgör kärnan för konceptet. Projektet omfattar ca 204 lägenheter.

Detaljplanesamråd ägde rum 2020. Granskning skedde hösten 2021, vilket resulterade i ett granskningsutlåtande i oktober 2021. Skyfallsproblematik gjorde att strukturen behövde omarbetas och tidplanen revideras.

Stadsbyggnadskontoret tog upp ärendet till stadsbyggnadsnämnden för ställningstagande och lyfte upp ärendet till nämnden för att redovisa den tidigare granskningen och begärde en förnyad granskning. Den 20 februari 2025 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att projektet går vidare men samtal pågår om tidplan för det återstående planarbetet. Bolaget verkar för att planen ska gå ut på granskning och vidare mot antagande. Produktionsstart planeras preliminärt till 2028.

Inriktningsbeslut:	2022-10
Beräknad investering:	616 mnkr
Antal lägenheter:	204

Bromstensgluggen (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll år 2014 en markanvisning för 150 lägenheter inom Bromstensgluggen i Bromsten. Mellan åren 2016-2020 pågick programarbete för Spångadalen inom vilket Bromstensgluggen ingick som ett delområde.

Programarbetet avslutades i samband med att start-PM för Bromstengluggen togs av stadsbyggnadsnämnden december 2020. I anslutning till detta tilldelades Svenska Bostäder ett specifikt kvarter inom Bromstengluggen, omfattande 150 lägenheter. Efter plansamrådet har staden tagit fram en fördjupad skyfallsutredning som visade att den allmänna platsmarken måste utökas för att ta hand om skyfallsvattnet. Detta har medfört att bolagets kvarter minskat väsentligt i storlek, men detta har kompensrats med en högre exploatering.

Ett gemensamt mobilitetshus planeras nu i området, vilket ger förutsättningar för en mer kostnadseffektiv parkeringslösning. Markförhållandena inom området är dock dåliga, vilket kan leda till högre kostnader för mark än väntat.

Granskning av detaljplanen är förskjuten och väntas ske tidigast kring årsskiftet 2025/2026. Entreprenör (NCC) upphandlad genom dynamiskt inköpssystem. Produktionsstart tidigast 2032.

Inriktningsbeslut:	2023-02
Beräknad investering:	462 mnkr
Antal lägenheter:	154

Ålgrytevägen

Svenska Bostäder erhöll i november 2016 en markanvisning för nybyggnation på ospecificerad plats utmed Ålgrytevägen i Bredäng samt rollen som ankarbyggherre inom detaljplanen. Staden drev planarbetet till stora delar själva fram till samrådet som ägde rum i maj 2022. I en kompletterande markanvisning juni 2022 specificerades bolagets plats som nu är på ömse sidor Ålgrytevägen, norr om korsningen med Stora Sällskapets Väg. Projektet omfattar fyra punkthus och två lameller med totalt ca 176 lgh. Detaljplanegranskning skedde våren 2024. Inväntar att staden ska ta upp detaljplanen för antagande i KF.

Inriktningsbeslut fattades av Svenska Bostäders styrelse i juni 2024 och av Kommunfullmäktige i oktober 2024. Beslutad investering har indexuppräknats fram till tidpunkt för slutredovisning utifrån nytt upplägg för större investeringar. Planerad produktionsstart 2029. Inväntar avtal om överenskommelse om exploatering från exploateringskontoret.

Inriktningsbeslut:	2024-10
Beräknad investering:	614 mnkr (kostnadsläge 2032) 504 mnkr (kostnadsläge jan 2024)
Antal lägenheter:	176

Garagevägen

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-04-14 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra 80 st lägenheter enligt konceptet Stockholmshus inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 (blivande Dekanen och Prefekten). Detaljplan vann laga kraft december 2018. Bolaget har jobbat med att förbättra projektet bland annat genom att öka yteffektiviteten och minska produktionskostnaderna. Projektet omfattar 104 lägenheter fördelat på två lamellhus i sex våningar längs med Garagevägen och består av 50 st lägenheter och 1 garage med 12 p-platser i markplan på blivande fastighet Dekanen och 54 st studentlägenheter på blivande fastighet Prefekten.

Beslutad investering har indexuppräknats fram till tidpunkt för slutredovisning utifrån nytt upplägg för större investeringar. Preliminär planerad produktionsstart 2028. Inväntar avtal om överenskommelse om exploatering från exploateringskontoret under hösten 2025.

Inriktningsbeslut:	2025-06 (bolagsstyrelsen)
Beräknad investering:	350 mnkr (kostnadsläge 2030) 308 mnkr (kostnadsläge feb 2025)

Antal lägenheter:	104
-------------------	-----

4. Planeringsprojekt (inriktningsbeslut) under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Blåsutvägen

Svenska Bostäder erhöll i december 2020 en markanvisning för att uppföra hyreslägenheter inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vid Blåsutvägen i Johanneshov. Bolaget planerar att uppföra ca 60 lägenheter fördelade på ett punkthus och ett lamellhus, där lamellhuset föreslås upplåtas som kollektivboende. Efter samrådet justerades förslaget, främst gestaltningsmässigt efter synpunkter från stadsbyggnadskontoret. Detta resulterade i att trästomme inte längre var möjlig med bibehållet antal lägenheter varpå förslaget ritades om med hybridstomme (träbjälklag med betongpågjutning). Dialogen med Trafikförvaltningen fortlöper med anledning av att byggnationen planeras nära tunnelbanans gröna linje. Granskning ägde rum september-oktober 2023. Bolaget initierade under granskningstiden på nytt dialog med stadsbyggnadskontoret om byggnadens höjd för att möjliggöra trästomme, vilket hörsammades och ny granskning genomfördes februari-mars 2024. Innan antagandet ska anslutningspunkter säkerställas, genomförandeavtal med Trafikförvaltningen vara tecknat liksom överenskommelse om exploatering med tomträtt med exploateringskontoret.

Inriktningsbeslut:	2022-06
Beräknad investering:	181 mnkr
Antal lägenheter:	60

5. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Plankan - Fastighetsförbättrande åtgärder

Genomförandebeslut antogs i kommunfullmäktige januari 2017 som del av investeringsärendet avseende nyproduktion. Total budget bedömdes till 95 mnkr och beslutet avsåg totalrenovering av gård med nytt tätskikt, renovering av fyra befintliga hissar, nytt tätskikt på tak, utbyte av delar av befintliga installationer, handikappanpassning av fyra entréer, upprustning av garaget, modernisering och utbyggnad av befintlig miljöstuga samt sanering och rivning av gamla oljecisterner som tagits ur drift.

Projektet drabbades av stora förseningar på grund av överklagande i alla instanser. Bolagsstyrelsen beslutade december 2020 att godkänna ett nytt genomförandebeslut med en investering på 143 mnkr för fastighetsförbättrande åtgärder. Anledningen till det nya beslutet beror bland annat på asbestsanering samt stomförstärkningar.

Kontrakt avseende fastighetsförbättrande åtgärder samt nyproduktion av gårdshus tecknades med Serneke i april 2019. Serneke hävde entreprenadkontraktet november 2021 mitt under pågående produktion. Tingsrättsförhandlingar inleddes hösten 2024. I januari 2025 försattes Serneke i konkurs och i dagsläget är det oklart hur det påverkar tvisten. Konkursboet har inträtt i tvisten och fortsättning av förhandlingar planeras till hösten 2025. Efter hävningen har Svenska Bostäder anlitat en ramavtalad entreprenör att färdigställa entreprenaden. Nytt reviderat genomförandebeslut fattades i kommunfullmäktige juni 2022.

Vi har ingått ett samverkansavtal med Skanska för slutförande av gårdshuset, gården samt garaget. Arbeten är slutförda under augusti 2025. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning				Kvarboende hyresgäster

Budget (ink moms)	95	169	263	Slutkostnadsprognos innehåller poster som är relaterade till pågående rättegång med tidigare entreprenör. Utfall är osäkert och kan komma att påverka slutkostnadsprognos. Övrig advokat/rättegångskostnader belastar ej projektet och är därmed exkluderade i projektredovisningen.
Antal lägenheter	341	341	341	Befintligt bestånd

Risk:

- Den juridiska processen kring tvist med tidigare entreprenör innebär stora extra kostnader för bolaget.

Riskhantering:

- Jurister involverade för att företräda Svenska

Bostäder i tvisten. Slutredovisning i kommunfullmäktige

planeras till 2026.

Husby C

Bolagsstyrelsen beslutade 2014 om en investering på 254 mnkr avseende ombyggnad av fastigheterna Lillehammer 3, Ålesund 1 och 2 i Husby. Projektet omfattar ombyggnad av ca 7 700 kvm lokalyta, ca 900 kvm tillbyggnad av matvarubutik samt inglasning av galleria/tunnelbaneentré. Totalt innehåller

kvarteren ett trettiotal lokaler i storlekar från 14 kvm till 970 kvm. Ombyggnaderna genomförs med verksamhet i drift, dvs. utan att störa lokalverksamheterna.

Därmed är ingen evakuering eller återflytt planerad. Upphandlad entreprenad med M3 Bygg AB startade år 2015.

Projektet är pausat tillsvidare i väntan på analys kring vilka delar som bör slutföras.

Då investeringen överskridit marknadsvärdet, gjordes en nedskrivning på 17 mnkr i bokslutet 2022 för fastigheten Lillehammer 3.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018		
Budget (inkl moms)	254		
Antal lägenheter	0	0	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i bolagsstyrelsen under 2026

Pyramiden 18

Bolagsstyrelsen beslutade i oktober 2019 om en investering på 180 mnkr avseende grundförstärkning samt upprustning av Pyramiden 18. Fastigheten består av ett gårdshus och ett gatuhus.

Projektet är uppdelat i två delar, den ena innefattar grundförstärkning av huset, den andra innefattar upprustning. Upprustning av fastigheten ingår som en delentreprenad i det samverkansprojekt som bedrivs tillsammans med Skanska som upphandlad ramavtalsentreprenör med start 2019. Ökad riskbedömning från underentreprenörernas sida gör att prognos avviker från beslutad investering. Gårdshuset återflyttades januari 2023 men upprustningen av gatuhuset är pausat för tillfället p.g.a. omplanering av omfattningen. Vissa åtgärder har genomförts i en lokal samt källare. Vid årsbokslut 2023 gjordes en nedskrivning med 27 mnkr

till följd av bland annat det snabbt ändrade marknadsläget med stigande avkastningskrav. I dagsläget föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning			
Budget (ink moms)	180	183	Gårdshuset/ Gatuhus grundarbeten samt upprustning.
Antal lägenheter	32	32	

Risk:

- Den sista etappen av projektet, husupprustningen av gatuhuset ligger långt fram i tiden och kostnaden är svår att prognostisera pga. inflation, prishöjningar, renoveringsomfattning, rådande marknad samt val av Entreprenör.

Riskhantering:

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till 2026.

Rinkeby Allé

Bolagsstyrelsen fattade i december 2019 ett genomförandebeslut på en investering om 168 mnkr avseende upprustning av delar av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 i Rinkeby. Upprustningen omfattar sammanlagt 104 lägenheter. Dessutom tillkommer nio lägenheter genom ombyggnad av lokaler.

Entreprenaden med Erlandsson Bygg startade i februari 2020. Entreprenören har gått i konkurs och ny upphandlad entreprenör är M3 Bygg. Denne tog över samtliga underentreprenörer från Erlandsson Bygg. Avvikelse mot beslutad investering beror på väsentligt ökade kostnader i samband med detta.

Produktionen är avslutad med sista inflyttning feb 2022. Erlandssons konkurs är avslutad utan några konsekvenser för bolagets räkning. Konkursförvaltaren har meddelat att Svenska Bostäder inte erhåller några medel.

I genomförandebeslutet står det att ett nytt beslut för Kvarndammen 4 planeras till Q1 2021 men detta har inte varit aktuellt. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	168	187	
Antal lägenheter	104	104	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i bolagsstyrelsen skedde september 2025.

Storholmen 3

Bolagsstyrelsen beslutade i april 2015 om en investering på 99 mnkr avseende fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, huvuddel 1. Entreprenaden med Peab startade 2015 och återflytt startade i december 2016.

I september 2016 beslutade styrelsen om en utökad investering för huvuddel 1 och huvuddel 2, dvs. hela fastigheten, på totalt 239 mnkr. Fastigheten omfattar två huskroppar och tillhörande gård. Ena huskroppen och del av gården ingick i huvuddel 1.

April 2017 godkände bolagsstyrelsen en rapport om ny inriktning i projektet, med motiveringen att inga nya påbyggnader skulle tas med i ombyggnationen.

Februari 2020 togs ett nytt beslut i styrelsen på 80 mnkr plus tidigare upparbetade 111 mnkr, vilket ger en total investering på 191 mnkr.

En ny entreprenadupphandling gjordes i samband med det nya beslutet. Kontrakt tecknades med Erlandsson bygg som startade i mars 2020. Entreprenören har nu gått i konkurs. M3 Bygg är ny entreprenör.

Omtag är utförd utifrån bolagets underhållspolicy samt eftersyn av befintliga fastigheter. Framtagen förstudierapport med åtgärdsförslag är beslutad. Produktion blir klar i början av 2025. Extra kostnader i form av solpaneler, växelriktare samt ny el-central. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning			2024	
Budget (ink moms)	239	191	194	
Antal lägenheter	103	115	115	

Risk:

- Eventuella krav kvarstår från konkursförvaltaren, dock har Svenska Bostäder goda förutsättningar att minimera ställda krav.

Riskhantering:

- Svenska Bostäder har stöd av jurist i framtida förhandlingar.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen skedde september 2025.

Ståthållaren 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2018 om en investering på 175 mnkr avseende upprustning av fastigheten Ståthållaren 4 i Bagarmossen.

Upphandlade entreprenörer i projektet är RA-Bygg (2018) och Skanska (2020). Överklagan av bygglov avseende fönsterbyte från hyresgäster har skickats in till Länsstyrelsen, som tillbakakallade bygglovet gällande fönsterbyte. Bolaget har

valt att inte överklaga detta beslut. Fönsterbytet ersätts med fönsterrenovering och därför är prognosen lägre mot budget. Produktion blir klar under Q3 2024. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2021	2024	
Budget (ink moms)	175	169	
Antal lägenheter	274	274	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i bolagsstyrelsen skedde september 2025.

Sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen 19 kap. 1§

Investeringsprojekt Prognos mot budget 2025

Belopp i Tkr inkl.moms

Bilaga 3

NYPRODUKTION	Utfall jan-aug	Budget 2025	Prognos 2025	Avvikelse prognos jämf med budget	Kommentar
Kv Plankan, Södermalm	1 718	1 425	1 717	292	Produktion av runda huset klar med inflyttning studentlägenheter sep och vanliga lägenheter dec 2024. Avveckling pågå.
Kv Primus, Lilla Essingen	2 317	40 000	3 719	-36 281	Upphandling pågår, klar i juni. Avvikelse förklaras av en tidsförskjutning i upphandlingsprocess och bedömd produktionsstart.
Kv Mangon 1, nyproduktion Södermalm	-7 812	2 577	-16 164	-18 741	Sista inflyttning sep 2024. Ekonimisk reglering med entreprenör klar. Vidare kommer fakturering till staden för skyddsrummet ske i år därav avvikelse mot budget.
Vårbergsvägen, Skärholmen	42	2 000	39	-1 961	Detaljplanen vann laga kraft 5/4-2023. Produktionsstart är beroende av exploateringskontorets markarbete och tillträde kan ske tidigast Q3 2028.
Kv Kotka/ Saima, Akalla	0	0	0	0	Projektet är fortsatt pausat från exploateringskontorets sida.
Stadstullen (fd Hagastaden)	155	2000	1154	-846	Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige dec 2023 och överklagades av två parter. Mark- och miljödomstolen avlog överklagan i nov 2024. Förskjutet tillträde till mark som bedöms ske preliminärt kvartal 3 år 2028.
Skördetröskan, Enskededalen	22	20 000	50	-19 950	Budget var baserad på produktionsstart i slutet av 2025 men projektet är vilande i dagsläget. Diskussion kring ev återupptagande pågår.
Familjen 2, Östberga	-8 117	0	-7 920	-7 920	Utfall inkluderar vändning av reservering för år 2024.
Östberga Norra, Östberga	20	500	15	-485	Planarbetet pausat av staden. Datum för tillträde är framflyttat, preliminärt Q1 2029.

Björnmossevägen	92	3 000	88	-2 912	Planarbetet pausat av staden pga ansträngd ekonomi för alla parter.
Valla Södra, Årstafältet	172	5 000	5 378	378	Planerat reviderat inriktningsbeslut Q4 2025. Projektering och systemhandling under hösten. Tillträde mark Q2 2027.
Örskär vid Kärrtorps IP	57	5 000	3 104	-1 896	Avvikelsen beror på tidsförskjutning i projektet pga osäkerhet kring ekonomin för så väl exploateringskontoret som Svenska Bostäder.
Kv Firman, Räcksta	49	0	70	70	Detaljplan godkänd i SBN. Tid för laga kraft och överklagan pågår.
Albano	-2 558	0	-2 623	-2 623	Utfall för avlyftbar moms kopplad till uthyrning av lokaler.
Husby garagehus	0	0	0	0	Projekt är vilande i dagsläget.
Blåsutvägen, Johanneshov	264	5000	442	-4 558	Antagandet av detaljplanen har skjutits över årskiftet 26. Dialog med staden.
Växthusvägen del 1	420	2 000	1 716	-284	Bolaget verkar för att planen ska gå ut på granskning. Tidplan saknas.
Bromstensgluggen, nyproduktion Bromsten	652	2 000	2 623	623	Detaljplanearbetet har dragit ut på tiden p.g.a. skyfallsproblematik. Uppskjuten tidplan för fortsatt planarbete. Granskning av detaljplanen prel årsskiftet 25/26.
Kvarndammen 6 & 7	9 337	110 000	179 801	69 801	Genomförandebeslut taget. Kontrakt med Lindbäcks. Bygglov har vunnit laga kraft. Produktionsstart Q4 2025. Avvikelse mot budget pga osäkerhet kring bedömd upparbetad kostnad för moduler under 2025.
Ålgrytevägen, nyproduktion Bredäng	7	100	146	46	Granskning av detaljplan klar. Inriktningsbeslut taget i KF 14/10-24. Inväntar exploateringsavtal samt godkännande av detaljplan.
Garagevägen	533	49 000	1 320	-47 680	Inriktn.beslut i bolagsstyrelse juni 2025. Planerat inriktn.beslut i i KF under 2025. Staden omprojekterar gata och har planerat reviderat genomförandebeslut Q4 2025. Exploateringsavtal under hösten. Avvikelse förklaras av en tidsförskjutning i processen och bedömd produktionsstart.

Summa	-2 630	249 602	174 675	-74 927	
Förvärv Viggholmen		378 390	0	-378 390	Fastighetsköp har avbrutits pga att säljaren inte uppfyllt sin del av avtalet.
Övrig nyproduktion	5 815	10 398	-16 269	26 667	Prognos avser justeringspost som tar hänsyn till risk för förändring i utfall för pågående projekt under resterande delen av året.
Summa nyproduktion	3 185	638 390	158 406	-479 984	
OMBYGGNATION	Utfall jan-aug	Budget 2025	Prognos 2025	Avvikelse prognos jämf med budget	Kommentar
Plankan 24, särredovisning fastighetsförbättrande åtgärder	4 059	6 145	5 404	-741	Avvikelsen förklaras av minskade produktionskostnader samt större andel kostnader kopplat till garage som föranleder högre utfall för lyftbar moms.
Summa Ombyggnadsprojekt med styrelsebeslut	4 059	6 145	5 404	-741	
Övrig strategisk ombyggnad	7 419	32 620	30 943	-1 677	
Summa strategisk ombyggnad	11 478	38 765	36 347	-2 418	
Ersättningsinvesteringar	337 887	852 845	729 694	-123 151	Ersättningsinvesteringar är investeringar som innebär en uppgradering och underhåll av fastigheter.
Summa investeringar	352 550	1 530 000	924 447	-605 553	

Resultaträkning

Mkr	Prognos	Budget	Utfall
	2025-01-01 -2025-12-31	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hyresintäkter bostäder	3 053	3 064	2 871
Hyresintäkter lokaler	639	653	632
Hyresintäkter bilplatser	78	72	70
Övriga förvaltningsintäkter	127	111	123
Intäkter	3 898	3 900	3 696
Fastighetsskötsel	-364	-379	-359
Reparationer	-479	-481	-434
Förgävesprojektering	-46	-35	-46
Taxebundna kostnader	-649	-646	-606
Övriga driftkostnader	-439	-453	-476
Driftkostnader	-1 977	-1 993	-1 920
Tomträttsavg. och arrendeavg	-188	-190	-176
Fastighetsskatt	-85	-86	-84
Driftnetto	1 647	1 631	1 516
Central adm och försäljningskostnader	-100	-100	-74
Operativt resultat	1 547	1 531	1 442
Av- och nedskrivning av fastigheter	-1 040	-1 050	-952
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1	-1	-4
Finansnetto	-326	-391	-358
Resultat efter finansnetto	181	90	129

Balansräkning

Mkr	Prognos	Budget	Utfall
	2025-01-01 -2025-12-31	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Anläggningstillgångar	28 353	28 939	28 508
Övriga omsättningstillgångar	174	656	186
Summa tillgångar	28 527	29 595	28 694
Eget kapital	14 563	14 492	14 426
Avsättningar/minoritet etc	742	627	648
Kortfristiga skulder, lån internbanken	12 593	13 669	12 748
Kortfristiga skulder, övriga	629	807	872
Summa skulder o eget kap.	28 527	29 595	28 694

Investeringar

Mkr	Prognos	Budget	Utfall
	2025-01-01 -2025-12-31	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nyproduktion	153	638	465
Ombyggnad & Ersättningsinvesteringar	771	892	679
Summa investeringar	924	1 530	1 144

Nyckeltal

Mkr	Prognos	Budget	Utfall
	2025-01-01 -2025-12-31	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Driftnetto kr/m2	721	713	670
Driftkostnad kr/m2	865	871	849
Vakansgrad bostäder %	0,0	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler %	5,5	4,1	3,6

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2025

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

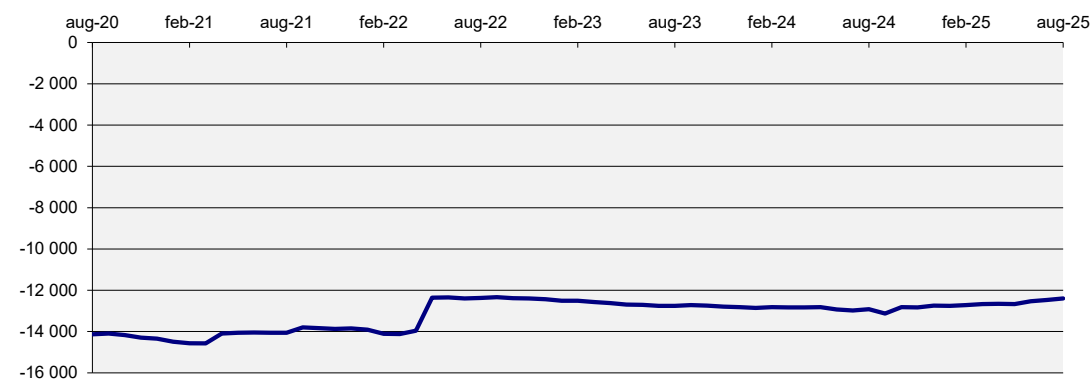
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 390 mnkr. Totalt är det en minskning med 86 mnkr sedan förra månaden, 89,1% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,76%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-08-31	2025-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 390	12 476	13 900,0	89,1%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 391	12 477		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

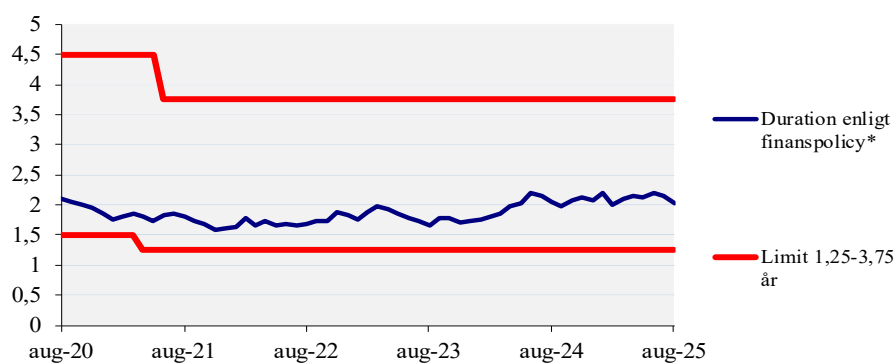
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-08-31	2025-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	85 256	83 256	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	78 985	80 050	
Duration (år)	2,02	2,14	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,1%	42,9%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,2%	18,7%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	23 259	20 194	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för augusti 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 september 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

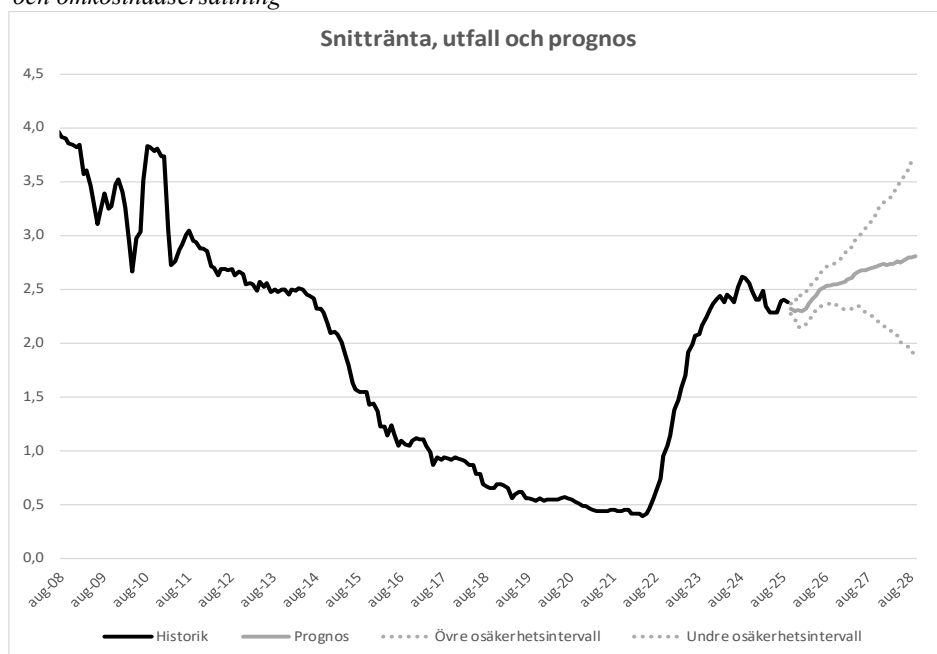


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 340,6 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepuppgång ger motsvarande räntekostnad om 464,5 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 123,9 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
sep-25	2,74
okt-25	2,68
nov-25	2,66
dec-25	2,66
jan-26	2,65
feb-26	2,68
mar-26	2,73
apr-26	2,77
maj-26	2,80
jun-26	2,86
jul-26	2,87
aug-26	2,89
sep-26	2,90
okt-26	2,90
nov-26	2,91
dec-26	2,91
jan-27	2,93
feb-27	2,96
mar-27	2,96
apr-27	3,01
maj-27	3,03
jun-27	3,03
jul-27	3,04
aug-27	3,05
sep-27	3,05
okt-27	3,08
nov-27	3,09
dec-27	3,09
jan-28	3,09
feb-28	3,09
mar-28	3,10
apr-28	3,12
maj-28	3,11
jun-28	3,13
jul-28	3,15
aug-28	3,16

Marknadskommentarer per 2025-08-31

Bilaga I

Sammanfattning

Möjliga, men inte säkra sänkningar av de globala styrräntorna.

Tillväxten är globalt sval, men förhöjda inflationsnivåer.

Politisk osäkerhet både i USA och globalt.

Internationellt

Under slutet av månaden genomfördes en konferens där ledarskapet för bl.a. Ryssland, Indien och Kina samlades för att diskutera handels- och säkerhetspolitik. Mötet ska ses i ljuset av att USA:s nyligen införda sanktioner mot Indien på 50 % på vissa varor och de pågående förhandlingarna mellan Kina och USA. De tre stora länderna, som sammanlagt representerar ca 3 miljarder invånare sa sig sträva efter en ny internationell maktordning.

I USA har Trump administrationen ersatt chefen för statistikmyndigheten efter sommarens stora nedrevideringar i arbetsmarknadsstatistiken. Dessutom görs försök att avsätta en av ledamöterna i centralbanken (FED), detta på grund av felhanterade bolån. Presidenten har möjlighet att avsätta ledamöter i FED vid misskötsel, tjänstefel eller oegentligheter. Fallet är just nu i domstol. Dollarn har fortsatt sin kräftgång och har försvagats 15 % mot kronan under året. Skillnaden mellan korta och långa amerikanska räntor har under månaden ökat då korta räntor har

fallit på förväntningar om sänkningar från centralbanken samtidigt som långa räntor hålls uppe p.g.a. inflationsoro och större statligt upplåningsbehov längre fram.

I USA förväntas styrräntan sänkas snart, möjligtvis både i september och november, men FED står inför ett dilemma, liksom i flera andra länder, med en svalare arbetsmarknad och samtidigt en förhöjd inflation (2,9%). Tillväxten uppräknat i årstakt för det andra kvartalet var goda 3,1 %. Avgörande för hur amerikanska räntor utvecklas kommer sannolikt vara arbetsmarknadssiffrorna, vilka dock blir svårtolkade på grund av förändringar i arbetskraften bland annat på grund av deportationer. De amerikanska börserna har stigit till rekordnivåer mätt i dollar, men för en svensk sparare gör dollarförsvagningen att avkastningen blir betydligt lägre.

Europa

Frankrike genomgår just nu för andra gången på ett år en regeringskris, då stöd saknas bland annat för de besparingsåtgärder som är avsedda att bromsa den ökande statskulden. Även i Holland har under augusti en misstroendeomröstning skett, dock sitter nuvarande regering kvar. Tyskland går vidare med sin upplåning för stärkning av försvar och stora infrastruktursatsningar. Vi ser en blandad tillväxt och inflationsbild där Sydeuropa med Spanien i spetsen visar god

ekonomisk tillväxt, samtidigt som framförallt Tyskland visar svaga siffror. Bedömare och marknaden ser en oförändrad styrränta i EU, med risker för sänkningar snarare än höjningar.

Sverige

Riksbanken valde som väntat att lämna styrräntan oförändrad på 2% vid sitt möte i augusti. Riksbanken står även inför ett dilemma med svag tillväxt och en fortfarande något hög inflation. BNP-tillväxten för det andra kvartalet landade på 1,4 % i årstakt och inflationen på 3,3 % (CPIF för augusti). Marknaden prisar in en möjlig sänkning i september eller november.

Det som bland annat talar för att inflationen blir lägre under hösten är den starka utvecklingen för kronan som hittills i år har stärkts med 4 % mot euron och 15 % mot den amerikanska dollarn.

Svenska framåtblickande indikatorer för konsumentförtroende och näringsliv pekar försiktigt uppåt, vilket är efterlängtat då svenska konsumenter länge hållit tillbaka sin konsumtion av framförallt varor och

prioriterat sparande och amorteringar, vilket har dämpat den svenska BNP-utvecklingen.

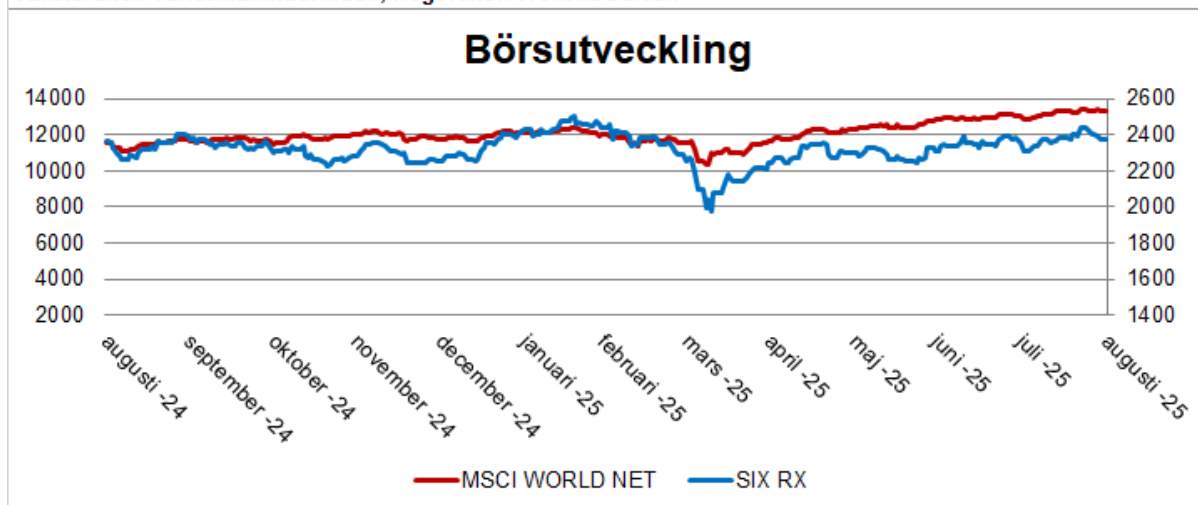
Regeringen har presenterat ett reformutrymme på 80 miljarder kronor i budgeten för nästkommande år, vilket är historiskt högt och något högre än vad marknaden har förväntat sig. Ett förväntat högre utbud av statsobligationer har tillsammans med den internationella utvecklingen drivit upp svenska långräntor något, speciellt i förhållande till de korta räntorna.

Bostadspriser visar en svag utveckling, enligt mäklarstatik har priserna fallit med 0,1 % i år för bostadsrätter. Stort utbud och minskad efterfrågan i många kommuner anges som förklaring.

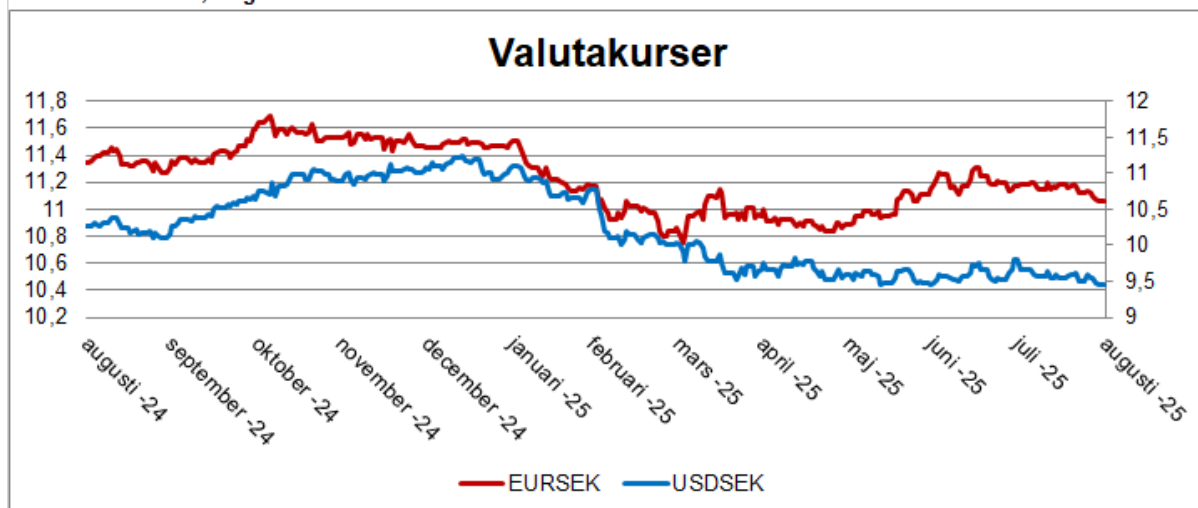
En dollar kostade vid månadens slut 9,46 kr och en euro 11,06 kr.

Stockholmsbörsens breda index har under månaden visat en utveckling inklusive utdelning på 1,0% och hittills i år 5,4 %.

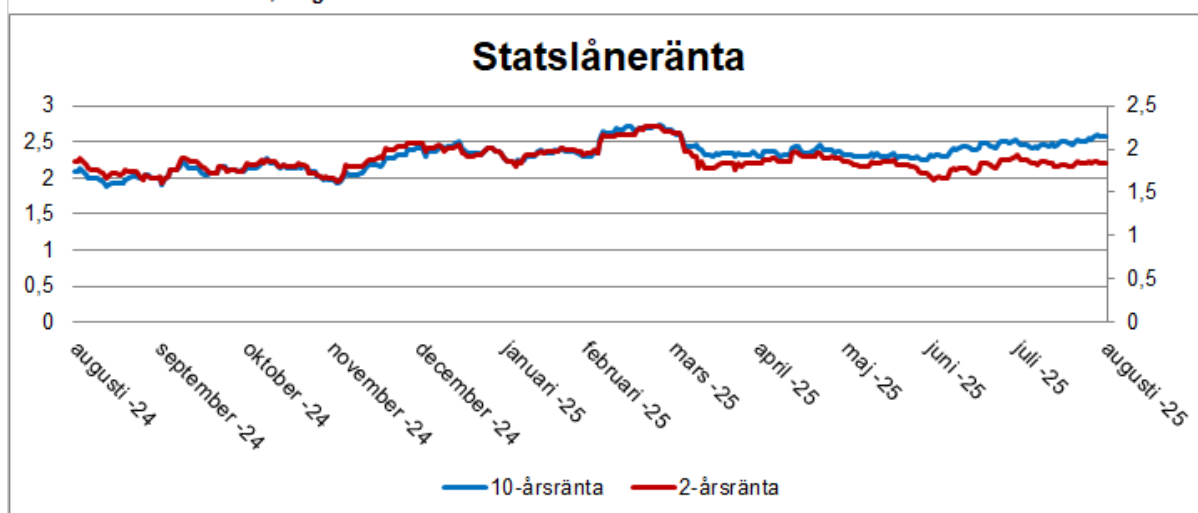
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Lägesrapport Nyproduktion

6

SB 2025/726

Till styrelsen

Handläggare: Anton Leigard

Telefon: 08-508 366 38

Lägesrapport nyproduktion

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäder startar ett nyproduktionsprojekt under 2025, Kv. Kvarndammen i Rinkeby, med 92 lägenheter. Genomförandebeslut för projektet togs i Svenska Bostäders styrelse i april 2024.

Flera projekt som varit planerade 2025–2027 skjuts fram i tiden, framförallt på grund av rådande marknadsläge.

Inga nya lägenheter färdigställs under 2025.

Enligt Stockholms stads budget för 2025 är målet för antal markanvisningar under året 2000 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen. Inga nya markanvisningar finns ännu beslutade till de tre kommunala bostadsbolagen för året men det sker en nära dialog. Det uppfattas som utmanande att nå målet i sin helhet.

I Svenska Bostäders projektportfölj finns det cirka 4 200 byggrätter.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

Nuläget - Färdigställda lägenheter år 2025

Under 2025 färdigställs inga lägenheter. Givet de senaste årens ekonomiska situation har det varit svårt att få tillräcklig lönsamhet i flera projekt för att kunna starta produktion.

Nuläget – Byggstarter

Uppdraget tillsammans med de andra allmännyttiga bostadsbolagen är att bygg starta 3 500 nya lägenheter under mandatperioden.

En byggstart är planerad 2025 med 92 lägenheter i Kv. Kvarndammen i Rinkeby. Grundläggningsarbeten pågår. Projektet kommer räknas som byggstartat i senare delen av Q3 när bottenplattan är gjuten.

Svenska Bostäders projektportfölj har i lägesrapporten uppdelats i kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i. Dessa är:

1. Projekt under produktion (anges momentant).
 - 1a. Byggstartade innevarande år
2. Byggstarter med laga kraftbygglov
3. Byggstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, alt överklagat bygglov
4. Byggstarter för projekt i planskede eller överklagad detaljplan

Uppföljning

Definitionen för antalet byggstartade avser lägenheter i projekt där bottenplatta har gjutits. Tabellen nedan anger antal lägenheter per skede och år. Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan. För mer detaljerad beskrivning, se bilaga 1.

Svenska Bostäder uppdaterar aktuella listor motsvarande bilaga 1. Listor revideras när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv.

Kategori	Antal 2025	Antal 2026	Antal 2027	Antal 2028	Antal 2029	Antal ≥2030	Totalt
1+ 1a	0						
1a	0						
2	92	0	0	0	0	0	92
3	0	122	0	601	387	233	1 343
4	0	0	0	536	784	1 454	2 774
Summa exkl. 1 och 1a	92	122	0	1 137	1 171	1 687	4 209

Pågående projekt

I nedantext redovisas större förändringar i projekt från föregående rapportering.

Pågående produktion

Kv. Mangon är slutförd i början av året. Uthyrning och inflyttning klart. Efterarbeten pågår och slutreglering är genomförd med entreprenör.

Kv. Plankan runda huset är slutförd i början av året. Uthyrning och

inflyttning klart. Efterarbeten pågår. Slutreglering pågår med entreprenör. Etapp 2-3 av påbyggnad pausad.

Kv. Kvarndammen 6&7 i Rinkeby med 92 lägenheter, bygg startas Q3. Grundläggning pågår. Byggstart räknas i samband med gjuten bottenplatta som är i oktober.

2026

Primus, på Lilla Essingen, planeras till 122 lägenheter. Upphandling pågår för att säkerställa kalkyl innan genomförandebeslut. Dialog pågår med staden om alternativ lösning av parkeringsfrågan då det inte bildats någon gemensamhetsanläggning i området som var stadens ursprungliga tanke och enligt gällande exploateringsavtal.

2027 och senare:

Garagevägen, Stockholmshusprojekt med 90 lgh i Hammarbyhöjden. Projektet omarbetas så att ett av två hus kan komma att bestå av studentlägenheter. Tidigare parkeringsutmaning är löst, däremot innebär stadens tidplan för exploateringsarbeten att projektet senareläggs. Flytten av ledningar över fastigheten kan vara klart andra halvan av 2027 och projektets byggstart flyttats till 2028. Dialog förs med exploateringskontoret om möjlighet att påskynda projektet. Inriktningsbeslut taget i styrelse och beslutet är på väg till KF under hösten 2025.

Hagastaden, Detaljplan vunnit laga kraft. Planering uppstart pågår i samtal med staden och Micasa som är närmsta granne. Tidigast möjliga tillträde till marken är flyttat till tidigast 2028.

Blåsutvägen, Johanneshov, planeras till 60 lägenheter i anslutning till befintlig bebyggelse. Bedömd produktionsstart har skjutits fram till 2028 då detaljplanen ännu inte antagits. Tekniska frågor har dragit ut på tiden.

Kv. Firman, Råcksta invid Vällingby Centrum, omfattar 116 lägenheter. Planen är antagen av KF men är överklagad. Produktionsstart planeras till 2028.

Valla Södra med 169 lägenheter inklusive studentlägenheter och **Valla Norra** med 63 lägenheter, Årstafältet. Tillträde till mark är Q3 2027. Yteffektivisering och rationalisering av produkt pågår. Reviderat inriktningsbeslut planeras.

Skördetröskan, 149 lägenheter vid Sandborg, har omarbetats för att öka kostnadseffektiviteten. Ny p-utredning har tagits fram för att läggas fram till staden för att kunna minimera garaget. Eventuell byggstart blir tidigast 2029.

Kärrtorps IP, Stockholmshusprojekt med ca 250 lägenheter mellan Kärrtorp och Bagarmossen. Planarbetet har delats upp i två delar där den norra delen är pausad och den södra delen planeras för en kommande granskning men där tidplanen ännu inte är bestämd. I dagsläget finns ingen kommunicerad plan för stadens infrastrukturarbeten vilket ger osäkerheter om produktionsår. Produktionsstart preliminärt 2029. Projektet innehåller garageanläggningar och har därmed ekonomiska utmaningar.

Bromstensgluggen, i Spånga, planeras som 150 lägenheter i Stockholmshus. Byggaktörerna har tillsammans med Stockholm Parkering tagit fram ett förslag till ett mobilitetshus vilket gör att dyra garagelösningar på kvartersmark kan undvikas. Arbete pågår nu för att ta fram handlingar för att gå ut på granskning.

Islandstorget, i Bromma, med 70 + 108 lägenheter i två etapper flyttas till 2029. Staden har genomfört omprojektering gällande de exploateringsarbeten som ska genomföras och väntar nu på besked från SVOA för att kunna ta upp sitt beslut i nämnden 2026. Bolaget avvaktar omprojektering och rationalisering av projektet innan beslut är taget.

Växthusvägen del 1 Stockholmshusprojekt med ca 200 lägenheter. Omarbetning av planförslaget har skett utifrån hantering av skyfall. Beslut hos staden under våren 2025 att planera för granskning under 2025 men dialog pågår med Exploateringskontoret om deras syn på framdrift. Projektet har delvis ytparkering och garage. Reviderat inriktningsbeslut planeras inför antagande av planen.

Ålgrytevägen, Bredäng, med ca 175 lägenheter. Exploateringsområdet har hållbarhetsfokus och träbyggnation har möjliggjorts i detaljplanen. Inriktningsbeslut togs i Svenska Bostäders styrelse den 13 juni 2024 och i KF den 24 oktober 2024. Planen ska till KF för antagande. Projektet är framtaget med rationella principer som medger industriella byggmetoder. Planerad byggstart tidigast 2029.

Entré Bagarmossen med ca 300 lägenheter. Samtal har pågått med Stadsbyggnadskontoret angående volymer mot bakgrund av en utmanande projektekonomi. Projektet var på samråd Q2 2025. Planerad byggstart

tidigast 2029.

Björmossevägen med ca 150 Stockholmshus. Planarbetet pausat på grund av ansträngd ekonomi för alla parter.

Ätten 5 Årstafältet, Östberga, omfattar ca 170 bostäder. Under 2023 kom direktiv om att placering av en tunnelbaneuppgång med biljetthall för den nya tunnelbanegrenen mellan Fridhemsplan och Älvsjö skulle ske inom Svenska Bostäders byggrätt. Svenska Bostäder såg under en tid inte möjlighet att gå vidare. Samtal har fortsatt mellan staden, Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) och Svenska Bostäder och förslaget som ska ut på granskning under årsskiftet 2025/2026 innehåller nu nästan samma volym för bostadsbebyggelse som innan tunnelbaneuppgången placerades inom Svenska Bostäders tomträttsfastighet Ätten 5. Byggstarten kommer skjutas fram och är också beroende av tunnelbanans utbyggnad och den bästa bedömningen i dagsläget är att det kan ske år 2035. Trots att det är många år kvar till byggstarten kräver samordningen kring utbyggnaden av tunnelbanan att Svenska Bostäder jobbar aktivt med projektet. Framtagande av förnyat markanvisningsavtal med Exploateringskontoret och samverkansavtal med tunnelbaneutbyggnaden (FUT) pågår. Bolaget ser fortsatt ekonomiska utmaningar med projektet och dialog pågår om hur förutsättningarna kan förbättras.

Vårbergsvägen i Skärholmen med 223 lägenheter som Stockholmshus. Detaljplanen vann laga kraft i april 2023. Projektet är rationellt och har god volym men ekonomin är ansträngd på grund av förhållandevis låg fastighetsvärdering. Samtal har skett med exploateringskontoret om utbyggnadstakt och produktion har flyttats till 2030.

Nuläget – Markanvisningar

Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 200 lägenheter. Projektportföljen har minskat då staden har pausat flera projekt och bolaget bedömer att de kommer ha mindre omfattning vid en eventuell återstart. Målet 2025 för antal markanvisningar i Stockholm stads budget är 2000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen. Inga markanvisningar till de tre kommunala bostadsbolagen har så här långt skett under 2025.

Det finns ett behov av markanvisningar med goda byggförutsättningar för att möjliggöra balans i antalet kommande projektstarter. Detta är särskilt viktigt då ledtiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning

och skjutas i tid under detaljplan- och överklagandeprocessen.

Under 2024 fick Svenska Bostäder två markanvisningar som ökat projektportföljen om totalt 280 lgh.

Sedan snart två år tillbaka har arbetet med markanskaffning huvudsakligen skett genom en nybildad markgrupp med representanter från alla tre bostadsbolagen. Markgruppen träffar Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret nästan varje vecka för att diskutera av bolagen inlämnade förslag till projektidéer. Även förvaltningarna ska nu komma med förslag till projektidéer för att målet om 2 000 markanvisade lgh ska uppfyllas under året. Stockholmshusen är prioriterade då 50 procent av nyproduktionen ska vara i form av Stockholmshus. Andra projektformer kan komma ifråga om Stockholmshus ej bedöms fungera på platsen.

Bolagets utredningsbeslut

Inga nya utredningsbeslut i samband med denna nybyggnadsrapport.

Risker och möjligheter

Marknadsläget är fortsatt utmanande beroende på bland annat osäkerheter i omvärlden. Bolaget har drabbats av konkurser i entreprenörsleden i den produktion som avslutades under 2024. Det ekonomiska läget är stabilare men många nya konkurser sker fortsatt. I pågående produktion uppfattas risken för konkurser i leverantörsledet som lägre än under perioden 2022 – 2024. Frågan om ekonomiska stabilitet och risk för konkurs bevakas i pågående och kommande projekt.

De senaste åren har produktionskostnader och kapitalkostnaden ökat avsevärt mer än hyresutvecklingen. Kostnadsökningen har mattats av under året och bedömningen är att kostnader utvecklas på en mer normal nivå. Styrräntorna har delvis normaliserats mot en traditionell nivå. Hyresutvecklingen har delvis kommit ifatt tidigare kostnadsutveckling. Bedömningen är att fastighetsvärderingarna har stabiliserats och viss ökad aktivitet av fastighetstransaktioner indikerar en mer fungerande fastighetsmarknad. Totalt sett är ekonomin i nyproduktionsprojekt fortsatt utmanande men mer förutsägbar. Den framtida utvecklingen av fastighetsvärderingarna beror av utvecklingen av ekonomin i landet och omvärlden, räntorna och hyressättning.

Som en effekt av inbromsning i branschen ser vi möjligheten till ökad tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge

konkurrenskraftiga anbud.

Sommaren 2022 kom en hovrättsdom som säger att presumtionshyra endast får höjas med halva beloppet jämfört höjning i bruksvärdesystemet. Detta har inneburit en stor osäkerhet och utmaning för hyresrättsutvecklarna. Under hösten 2024 presenterade regeringens utredare ett antal förslag på ändringar av presumtionshyresmodellen. Om dessa beslutas kan de träda i kraft under 2026 och skulle ha en positiv effekt på bolagets investeringskalkyler.

Pågående åtgärder i kommande projekt

För att möta den förändrade omvärlden och att fokusera på fortsatt förmåga att starta projekt så strävar bolagen mot den strategi som tagits fram för nyproduktion. En del i det arbetet är att förenkla våra tekniska regelverk och sträva efter högre grad av industriellt byggande.

Bolaget arbetar även med översyn av parkeringsbehoven som är kostnadsdrivande i våra projekt. I detta arbete ingår t.ex. att inventera vakanser i parkeringsbeståndet i närområdet och samverka med andra byggaktörer.

Utöver detta tittar vi över kostnadsdrivande faktorer i utformning av våra befintliga projekt. Samarbetet mellan de kommunala bostadsbolagen fortsätter kring Stockholmshusen då det är en viktig del av Svenska Bostäders kommande nyproduktion.

Konsekvenser och åtgärder i pågående eller avslutade projekt

För projekt som avslutats i 2024 och tidigt 2025 pågår slutuppgörelse.

För pågående entreprenader är fokus på en proaktiv dialog för att möjliggöra rationell produktion och gott samarbete.

Konsekvenser i planarbetet

En ständigt närvarande utmaning i planarbete är utdragna processer på grund av tekniska förutsättningar och lokal opinion mot nybyggnation med överklagande som följd. I det rådande marknadsläget ser vi dessutom risk för höjda exploateringskostnader för staden, vilket i förlängningen gör att

Exploateringskontoret måste sälja marken, vilket i sin tur gör att det i många projekt blir överhängande andel bostadsrätter och därmed mindre anvisningar för hyresrätter. En annan risk som vi märker är att bostadsrättsbyggare önskar att förskjuta och senarelägga sina projekt på

grund av konjunkturläget vilket påverkar oss i de fall där vi har gemensamma detaljplanarbeten. Även Svenska Bostäder tittar i vissa fall på möjligheten att för en tid bordlägga projekt. Frågan är komplex eftersom projekten inom samma exploatering ofta behöver gå i samma takt utbyggnadsmässigt på grund av exploateringsekonomi eller exempelvis bullerkrav.

Bilaga

1. Nyproduktion av bostäder - projektlista

Svenska Bostäder

Nyproduktion av bostäder

Bilaga 1

Projektdata			Tider		Myndighetsbeslut	Bolagsbeslut		
Kvarter	Stadsdel	Antal bostäder	Byggstart	Gj	Status internt	Planläge enl definition	Inriktat beslut	Genomförande beslut
Kvarndammen 6&7	Rinkeby	92	2025		Planering	2. Bygglöv - laga kraft		mar-24
Primus	Lilla Essingen	122	2026		Planering	3. DP - laga kraft	dec-17	2025-
Hagastaden kv 13	Vasastaden	334	2028		Planering	3. DP - laga kraft	dec-19	2026-
Skolvärdinnan, Garagevägen	Hammarbyhöjden	90	2028		Planering	3. DP - laga kraft		dec-21
Blåsutvägen	Blåsut	60	2028		Planering	4. Planarbete	jun-22	
Firman	Räcksta	114	2028		Planering	4. Planarbete	sep-21	2026-
Valla Södra, Årstafältet et I	Årsta/Östberga	177	2028		Planering	3. DP - laga kraft	mar-18	2025-
Famnen (Stopvägen)	Åkeslund	116	2028		Planering	4. Planarbete		
Friherregatan, Melonparken	Hässelby gård	76	2028		Planering	4. Planarbete		
Växthusvägen del 1 et1 (105)+et2 (100)	Hässelby Villastad	170	2028		Planering	4. Planarbete	jun-22	
Skördetröskan, Dalen 21	Gamla Enskede	146	2029		Planering	3. DP - laga kraft	jun-21	dec-21
Valla Norra, Årstafältet et I	Årsta/Östberga	63	2029		Planering	3. DP - laga kraft		2025-
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	2029		Planering	3. DP - laga kraft		
Islandstorget, kv A (48)+B(60)	Blackeberg	108	2029		Planering	3. DP - laga kraft		
Vid Kärrtorps IP, del 1	Kärrtorp	250	2029		Planering	4. Planarbete	mar-17	
Bromstensgluggen	Bromsten	154	2029		Planering	4. Planarbete	okt-22	2026-
Entré Bagarmossen (Krigsrådet, Assessoren)	Bagarmossen	205	2029		Planering	4. Planarbete		
Ålgrytevägen	Bredäng	175	2029		Planering	4. Planarbete	jun-24	
Växthusvägen del 2 (150)	Hässelby Villastad		2029		Planering	4. Planbesked		
Regnet 2	Björkhagen	80	2030		Planering	4. Planarbete		
Garagehusen, Trondheimsg. (40)	Husby		2030		Planering	3. DP - laga kraft	sep-20	apr-22
Björnmossevägen (150)	Kålvesta	150	2030		Planering	4. Planarbete	dec-18	
Garagehusen, Oslogatan. (43)	Husby		2030		Planering	3. DP - laga kraft	sep-20	apr-22
Garagehusen, Bergengatan.(39)	Husby		2030		Planering	3. DP - laga kraft	sep-20	apr-22
Vårbergsvägen	Skärholmen	223	2030		Planering	3. DP - laga kraft	feb-18	
Lokal till lägenhet, Pyramiden, Ateljéhuset	Pyramiden	10	2030		Planering	3. DP - laga kraft		
Albano Krt 13 (32)	Norra Djurgården		2030		Planering	3. DP - laga kraft	sep-12	sep-20
Cirkusplatsen	Vällingby	147	2030		Planering	4. Planarbete		
Fornkullen	Vällingby	132	2031		Planering	4. Planarbete		
Östberga Norra	Östberga	220	2031		Planering	4. Planarbete	dec-17	
Vid Kärrtorps IP, del 2	Kärrtorp	80	2032		Planering	4. Planarbete	mar-17	
Lissabon	Gärdet	60	2032		Planering	4. Planansökan		
Kotka (200)	Akalla		2032		Planering	4. Planarbete	jun-20	
Saima (200)	Akalla		2032		Planering	4. Planarbete	jun-20	
Pliggvägen, Solberga	Solberga	80	2032		Planering	4. Planbesked		
Manganet m.fl Grimsta	Vällingby	200	2032		Planering	4. Planbesked		
Södra Årstafältet et 6	Östberga	135	2034		Planering	4. Planbesked	2026-	
Ätten 5, Östb PC	Östberga	170	2035		Planering	4. Planarbete	2025-	2028-
.	.		2027		Planering	4. Planarbete		
Ätten 5, Östb PC	.				Planering			

Genomförandebeslut,
blivande kvarteret
Fotogenköket 2

7

SB 2024/232

Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 0850837128
Projektledare: Emma Eklund Rosell
Telefon: 0850837155

Till styrelsen

Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande av nyproduktion av hyres-, och servicebostäder inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 457 mnkr, inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet avseende nyproduktion på blivande fastighet kvarteret Fotogenköket 2 enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomisk analys.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Bolaget tillskapar ca 122 lägenheter i området på Lilla Essingen inom kvarteret Fotogenköket 2. Projektet inkluderar 12 st. servicelägenheter.

Bolaget bidrar till stadens mål med att tillskapa större lägenheter, 5 rok inom projektet. Den totala investeringsutgiften för nyproduktionen beräknas till 457 mnkr inklusive kostnadsutveckling till projektets avslut vilket planeras till januari 2029. Byggstart planeras till Q4 2026.

Bakgrund

Svenska Bostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2035. Projektet utgör en del av bolagets mål att tillsammans med de andra kommunala bostadsbolagen bygga minst 3500 bostäder under mandatperioden.

Exploateringsnämnden har enligt beslut i maj 2006 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder på Lilla Essingen. Svenska Bostäder tecknade avtal om exploatering i maj 2018 efter att inriktningsbeslut tagits, och detaljplanen vann lagakraft strax därefter i juni 2018.

På platsen finns flera byggherrar som planerar uppföra bostadsrätter och Svenska Bostäder är den enda som planerar uppföra hyresrätter.



Bild 1. Planerad ny bebyggelse i området där vårt projekt är inringat.

Ärendet

Detta ärende syftar till ett genomförandebeslut avseende nyproduktion.

Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

Projektets utformning

Planområdet ligger i direkt anslutning till stombusslinje 1, c:a 750 meters gångavstånd till Tvärbanans station Stora Essingen och ca 1,4 kilometers gångavstånd till tunnelbanans station Thorildsplan. Planområdet ligger ca 3,5 km från Stockholms allra centralaste delar. Möjlighet finns för pendelbåt från området.

De nya kvarteren i området formar sig i en solfjäderform med tydliga siktlinjer och stråk ner mot parkerna och vattnet. Mot Essingeleden placeras områdets högsta och mest slutna byggnader. Dessa fungerar som skärmbyggnader och ger förutsättningar för en bra ljudmiljö för byggnaderna innanför. Svenska Bostäders kvarter är en förutsättning för att kunna bygga bostäder i kvarteren innanför.

Svenska Bostäders skärmbyggnad utgör en avgränsning mellan Primusområdet och Essingeleden och utgör ett skydd för de föreslagna husen vid vattnet och skapar säkra och tysta vistelsezoner på den grönskande nordvästra delen av Lilla Essingen. En strandpromenad passerar under byggnadens västra del via en arkad mot vattnet som även utgör en välkomnande vistelsezon.

Projektets placering är i direkt närhet till Västra Primusparken, där det kommer att bli flertalet ytor för rekreation och lek. Ny sandstrand för badplats, båtklubb, hundrastgård och närheten till vatten är andra exempel på sådant som gör området ytterligare attraktivt som boendemiljö.

I kvarteret har det historiskt förekommit industriell verksamhet vilket medför att marken varit förorenad med tungmetaller, olja och andra organiska miljöföroreningar. Dessa saneras för att möjliggöra för bostäder.

Projektet omfattar 122 lägenheter, varav 12 st servicelägenheter. Det finns tre mindre lokaler i markplan, varav en lokal tillhör stadsdelens servicelägenheter. Huskroppen varierar i höjd mellan 8-9 våningar över mark. Totalt innefattar projektet tre trapphus.



Bild 2. Vy från Essingeleden

Byggnaden kommer utföras i infärgad betong. Taket bekläs med solceller.



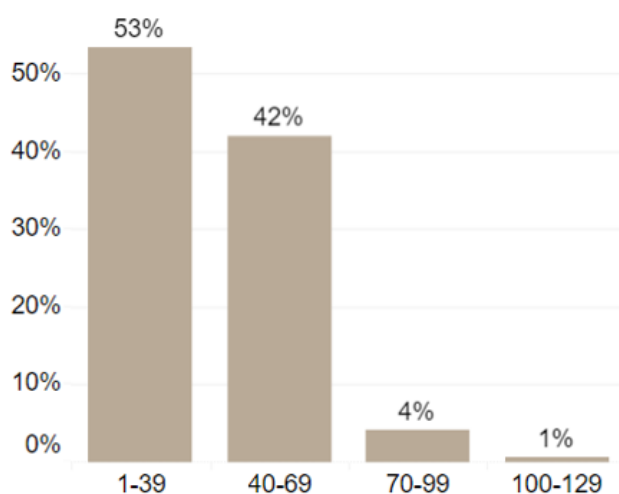
Bild 3. Vy från motsatt sida

Svenska Bostäder har genomfört en marknadsanalys för att säkerställa hur projektet möter den lokala efterfrågan på större lägenheter inom området Lilla Essingen. Analysen visar på att det finns få stora hyresrätter med en boarea över 70 kvm i projektets direkta närmiljö och på Lilla Essingen generellt.

Kvarteret innehåller lägenheter för alla typer av boendegrupper med mindre lägenheter för ensamhushåll och ett flertal större lägenheter på 5 rok för barnfamiljer.

Projektets direkta närmiljö

Andel lägenheter per upplåtelseform och boarea (kvm), hyresrätt, 2022



Projektets lägenhetsfördelning är följande:

1 rok	33 st, 24-39 kvm
2 rok	30 st, 43-54 kvm
3 rok	15 st, 66 kvm
4 rok	25 st, 85-98 kvm
4,5 rok	8 st, 103 kvm
5 rok	11 st, 128-142 kvm

Mer än hälften av bostadsytan består av lägenheter mer 4 rok eller större lägenheter.

Parkering och mobilitet

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer att erbjudas i närliggande bostadskvarter där garage uppförs som en samfällighet med andra byggaktörer i området. Diskussion pågår med aktör som är tänkt att bygga garaget. Samtliga platser kommer ha laddplatser för elbil. Det nya bostadshusets behov är ca 44 platser. Parkering för funktionsnedsatta skapas på egen förgårdsmark.

Det projektspecifika p-talet är 0,37 med mobilitetsåtgärder. Planerade mobilitetsåtgärder är enkelt tillgängliga cykelrum, plats för enkel cykelverkstad, plats för lådcykelpool, plats för bilpool (i garage) samt informationspaket om kollektivtrafik.

Cykeltalet ska vara tre platser per 100 kvm BTA. För projektet behöver ca 330 cykelplatser anordnas. Merparten av dessa kommer att ligga i cykelrum med ingång från gatan.

Utmaningar

Då byggnaden är placerad nära Essingeleden, behöver byggnaden klara en mycket hög klass gällande risker från tunga transporter samt buller. Det medför att en tung fasad i betong krävs i projektet.

Buller från Essingeleden kräver också en viss utformning och placering av både trapphus och lägenheter.

För att uppnå bolagets klimatmål anpassar projektet övrigt material som tillför klimatutsläpp, exempelvis genom val av konstruktion för stomme och val av klimatanpassad betong.

En produktionsteknisk utmaning är det begränsade arbetsområdet. Etablering och kranplacering med flera byggherrar i närheten kräver noga planerad samordning med övriga byggherrar.

Projektspecifika mål

Projektet bidrar till Svenska Bostäders mål om att bygga nya hyresrätter.

Följande projektspecifika mål har definierats för projektet:

- Klimat:
 - Nybyggnadsprojektet släpper ut max 290 kg CO₂e/BTA (LCA A1-A5, omfattning enligt Stockholm stads riktlinjer)
- Energi:
 - Energiklass B
- Kundnöjdhet:
 - Nybyggnadsindex: 84%
 - Trygghetsindex 84%
- Kvalitet:
 - Inga fel i lägenheter vid inflyttning
 - Kompletta överlämning till förvaltning
 - Projektet ska klara certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Projektet planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, vilket utöver att följa lagkrav innebär att byggnaderna ska prestera på en högre nivå än rådande BBR-krav gällande exempelvis solskydd och ljudmiljö. Projektet ska också följa Stockholms stads hållbarhetskrav för nyproduktion som innefattar områdena Hållbar energianvändning, Miljöanpassade transporter, Hållbar mark- och vattenanvändning, Resurseffektiva kretslopp, Giftfritt Stockholm samt Sund inomhusmiljö.

Exempel på stadens hållbarhetskrav är energiklass B, grönytefaktor och lokalt omhändertagande av dagvatten. Som ett led i att klara stadens energikrav planeras för solceller vilket även är i linje med bolagets mål. Skärmtak över entréer förses med grönt tak och byggnadens tak förses med solceller.

En omfattande genomarbetning av projektet med syfte att minska klimatutsläppen har genomförts. Detta har resulterat i att byggnadens klimatavtryck har minskat från 400 CO₂e/BTA till 290 CO₂e/BTA. Detta motsvarar en totalt minskning av klimatutsläpp med drygt 1200 ton CO₂e.

Fastigheten kommer anslutas till en mobil sopsug för hantering av mat- och restavfall. För att underlätta övrig källsortering finns ett miljörum för sortering av övrigt avfall i husets bottenvåning.

Platser för bilpool planeras i det gemensamma garaget.

Byggprodukter ska kontrolleras och styras mot giftfria material med hjälp av Byggvarubedömningen.

Fastigheten är omgiven av förgårdsmark i väst och delvis i öst samt vetter mot en gemensam innergård tillsammans med två andra byggaktörer i nordväst. Fokus för gestaltning av förgårdsmarken var att öka grönskan för att kunna bidra till en mer grön stadsmiljö.

Gården är höjdsatt på så vis att skyfallsvattnet leds ner till områdets lokalgata. Dagvattnet från takytorna leds ner i växtbäddar utmed fasad och fördelas med hjälp av ledningar vidare in i planteringsytorna. Det ger både en fördröjande effekt, samt att växterna kan tillgodogöra sig vattnet. Dagvattnet från omkringliggande hårdgjorda ytor leds ytligt till intilliggande grönytor.

Ett antal större träd kommer att planteras i anslutning till byggnaden, framför allt på förgårdsmarken mot sydost. Träd levererar viktiga ekosystemtjänster, exempelvis skuggar och reglerar de lokalt temperaturen, bidrar till luftrening och bidrar även till den biologiska mångfalden.

Träden kommer vara blommade och/eller bärande vilket ger både ett estetiskt värde men också mat till insekter och fåglar. Träden kommer med tiden kunna ge en behaglig skugga till exempelvis vid den föreslagna sittplatsen.

Planteringsytorna består till stor del av flerskiktad växtlighet vilket bidrar till att minska lokala värmeöar. De kommer att bestå av marktäckande busk- och perennplanteringar med enstaka solitärbuskar. Växterna kommer delvis vara blommade och/eller bärande växter som ger estetiska värden men också drar till sig insekter, gynnar pollinatörer och skapar boplatser för mindre djur. Planteringar i flera skikt med varierat växtmaterial eftersträvas. En plantering med örter och perenner som attraherar pollinerare kommer att anläggas i sydöstra delen av förgårdsmarken.

Som exempel för habitatsstärkande insatser ses möjligheten att hitta lämplig plats för exempelvis insektshotell, faunadepå eller död ved över.

Social hållbarhet

Genom Rättvist Byggande arbetar vi för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.

Inom fastigheten byggs 12 st servicelägenheter samt en gemensamhetslokal för dessa. De kommer att hyras av Stadsdelsförvaltningen.

Krav på kontakt med arbetsmarknadsförvaltningen för sysselsättning av personer som står utanför arbetsmarknaden sätts i kontrakt vid upphandling av entreprenör.

Projektet har tillsammans med Exploateringskontoret arbetat för att planeringen av den allmänna platsmarken vid vårt hus och andra byggaktörers fastigheter skapar förutsättningar för upplevd trygghet och närhet till strandpromenaden.

Tidplan

Upphandling av entreprenaden har startats och sker med förhandlat förfarande. Upphandlingen villkoras med godkänt genomförandebeslut och anpassas i tid så att anbud är gällande till efter sammanträde i KF.

Produktionsstart planeras till Q4 2026.

Inflyttning kan ske från Q3 2028. Byggtiden beräknas vara ca 2 år.

Ekonomi

Investeringen uppgår till 457 mnkr inklusive kostnadsutveckling till projektets avslut. Med riksbankens inflationsmål + 0,5 % motsvarar den framtida investeringskostnaden 435 mnkr i kostnadsläge augusti 2025.

Hittills är cirka 15 mnkr upparbetat i projektet genom planarbete, projektering och intern tid för projektledning.

Projektets avkastningsnivå är satt utifrån marknadsnivå och har utarbetats i samarbete med externt värderingsföretag. Ett externt oberoende värdeutlåtande har också gjorts i syfte att kvalitetssäkra bolagets egna värderingskalkyl.

Entreprenaden handlas upp som en totalentreprenad genom förhandlat förfarande.

Projektet har rationaliserats sedan framtagandet av detaljplan för att få en ytterligare mer ekonomisk och industriell produkt. Projektet har bland annat:

- Ökat yteffektiviteten genom att exempelvis ta bort och minskat antalet trapphus (vilket ökat den så kallade yteffektiviteten från 66% till 69%).
- Sänkt den totala bruttoarean (BTA:n) med cirka 260 m².
- Tillskapat ytterligare cirka 210 m² bostadsarea.
- Tillskapat två ytterligare lägenheter.
- Minskat kostnadsdrivande utstickande partier på fasaden.
- Minskat mängden schaktning genom att rationalisera våningshöjder i entré- och källarplan.

Mer utförlig information om ekonomi framgår i Bilaga 1 (Sekretess).

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad. Prognos upprättas tre gånger per år till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

Risker

En riskanalys har tagits fram inom ramen för projektet. De högst värderade riskerna redovisas nedan.

Lilla Essingen är en utmanande plats att bygga på då den är utsatt för buller och risker från tung trafik från Essingeleden samt närheten till vatten.

Dessa risker samt övriga risker som framkommit under projektets tidigare skeden har aktivt hanterats och förebyggts under framtagande av projektet.

Som säkerhet för att kunna hantera kvarvarande och oförutsedda händelser finns en riskbuffert avsatt i projektet.

Produkten har utformats så effektivt som möjligt utifrån de förutsättningar som gäller på platsen och de kravställningar som finns både externt och internt i bolaget. Bolaget har eftersträvat förenklingar och upprepningar för att nå en så rationell produkt som möjligt utan att tumma på hög kvalitet.

Samordning

Då projektet kommer att utföras samtidigt med andra byggaktörer finns risker gällande samordning, framkomlighet och platsbrist. Dessa risker förebyggts genom tät och regelbunden dialog med övriga byggaktörer i området.

Hantering av parkering

De parkeringsplatser som enligt gällande exploateringsavtal ska skapas för projektet ska byggas i en gemensamhetsanläggning med andra byggaktörer i området. Diskussioner med andra aktörer om upplägg och avtal är ännu inte slutförd. Bolaget har kostnader för hantering av gemensamhetsanläggning avsatt i projektets kalkyl.

Viten

Det finns vitesbelagda träd i exploateringsavtalet, varav ett träd är extra skyddsvärt. En arborist har tagit fram en rapport om hur omkringliggande mark ska hanteras för att skydda trädet. Krav på skyddande av träd förs över till entreprenörer vid upphandling.

Grundläggning och grundvatten

Närmast vattnet bygger vi platta på mark medan källardelen ligger längre ifrån strandlinjen. Träd och annan vegetation samt reglerad vattennivå av Mälaren minskar risken för erosion.

Bolaget bedömer att riskerna med grundläggning och grundvatten är hanterade under projektering av projektet.

Schaktning

Baserat på de miljötekniska undersökningar som gjorts kan man se att det finns föroreningar i marken på fastigheten. Staden har sanerat de massor som finns i marken en meter ned inom området. För att förebygga oväntade kostnader har projektet antagit att samtliga massor som ska schaktas bort ska hanteras som förorenade och att kostnad för deponin av dessa massor finns med i anbud från entreprenör.

Bolaget bedömer att risken i och med detta är hanterad under projekteringen.

Buller

Akustiskt program med bullerberäkning är framtagen. Beräkningar påvisar att krav enligt trafikbullerförordningen klaras då mer än hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är placerade mot den bullerskyddade sidan. Risken är i och med detta är hanterad under projekteringen.

Ekonomi

Ekonomiska risker som identifierats i projektet är höga byggkostnader och höga anbud. Väl genomarbetade handlingar och förfrågningsunderlag samt en hög närvaro av vår egen personal i projektet förebygger onödigt höga projektkostnader.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare, en intern projekteringsledare samt en organisation med interna sakkunniga och stödfunktioner. Som tillägg till detta finns en upphandlad konsultorganisation med tekniska kompetenser.

Kommunikation

Arbetet sker enligt Svenska Bostäders kommunikationsplan i nybyggnadsprojekt. Under byggtiden kommer kringboende fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten.

Bilagor

1. Kalkylinformation (sekreteess)
-

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Stefan Patrik,Sandberg	2025-10-15

Sekretess enligt offentlighets-
och sekretesslagen 19 kap. 1§

Kalkylinformation

I denna bilaga redogörs mer ingående för projektets ekonomi och konkreta siffror presenteras. Bilagan har därför Sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen 19 kap. 1§. Texten är en fortsättning på kapitlet *Ekonomi* i beslutsdokumentet och ska ses som ett lästöd för de kalkylblad som bifogas som bild 1 och bild 2 sist i dokumentet.

Investeringsutgift

Kalkylen visar en bedömd investeringskostnad om ca 457 mnkr inklusive kostnadsutveckling till projektets avslut. Fastighetens marknadsvärde bedöms till ca 469 mnkr vilket ger ett resultat om ca 13 mnkr.

Projektet har även låtit genomföra ett värdeutlåtande av ett externt värderingsföretag, vilket indikerar ett marknadsvärde på ca 471 mnkr.

Kostnaden per lägenhet i aktuellt projekt uppgår till ca 3,7 mnkr. Projektkostnaden per BTA (bruttoarea) uppgår till ca 39 800 kr och kostnaden per BOA+LOA (bostadsarea + lokalarea) uppgår till ca 57 700 tkr.

Hittills har ca 15 mnkr arbetats upp i projektet varav de största posterna avser planarbeten, program- och systemhandling samt intern tid för projektledning.

Bolaget har gjort egna kalkyler på genomförandet och det finns en pågående upphandling som nuvarande budget baseras på. Utöver anbudspriser har projektet även en riskbuffert på 9 %, vilket är högre än vad andra projekt normalt räknar. Projektet anser därför att säkerheten i kalkylunderlaget är relativt stor.

Hyressättning

På intäktssidan är normhyran för bostäderna bedömd till 3050 kr/kvm och år (presumtionshyra 2025). Hyresnivån är avstämd med bolagets förhandlingschef.

Bolaget har i värderingskalkylen utgått från att de presumerade hyrorna får vara hälften av den årliga procentuella hyreshöjningen i övrigt bestånd. Regeringen har meddelat en ambition att se över systemet med presumtionshyror vid nyproduktion för att medge samma uppräknings av hyror som i bruksvärdessystemet. Beroende på vad beslutet resulterar i, finns en möjlighet att presumerade hyror framåt kan höjas lika med den årliga procentuella hyreshöjningen, och därmed skulle kalkylen kraftigt förbättras.

Ökade hyresnivåer kan öka risken för vakanser samtidigt som de är gynnsamma för att få ett positivt utfall i kalkylen och möjliggöra nybyggnationen. Vakansgraden i kalkylen är för bostadsdelen satt till 5% år ett och den långsiktiga vakansgraden bedöms till 0,5%. Bolagets bedömning är att detta är högre än normal omflyttningsvakans. Bolaget har även stämt av vakansrisken med extern värderingsexpertis och branschorganisationer.

Mindre variationer i vakansgrad påverkar resultaträkning och värdering marginellt.

Direktavkastning

Direktavkastningskravet för värderingen för bostadsdelen i projektet är satt till 3,7%. Direktavkastningen år 1 beräknas till 4,2%

Marknadsmässigt avkastningskrav sätts utifrån marknadsdata hämtad från extern analysdatabas, Datscha, i kombination med förhandsvärdering genomfört externt värderingsföretag.

En känslighetsanalys har gjorts på utfallet av höjning respektive sänkning med 0,25 %, vilket ger ett resultat på minus ca 15 mnkr respektive plus 44 mnkr.

Bedömning av ekonomin

Bolagets bedömning, efter samråd med bolagets upphandlade fastighetsvärderare, är att direktavkastningskraven har stabiliserats på en högre nivå och att värdering av fastighetsmarknaden för bostäder i Stockholmsområdet har en svagt positiv prognos.

Bolaget har gjort en extern förhandsvärdering av projektet som visar på 471 mnkr i värde.

Skulle det ske en större ökning av direktavkastningskraven finns risk för nedskrivning av fastigheternas värde. Om marknadsvärdet därefter över tid skulle öka igen, och värdet bedöms vara bestående, kan bolaget i samråd med revisorer vända tillbaka nedskrivningen genom uppskrivning.

Bolaget bedömer sannolikheten för kraftigt höjda direktavkastningskrav (utifrån dagens nivåer) som låga.

Driftnetto, och resultat

Projektet genererar ett positivt driftnetto om ca 21 mnkr per år i snitt de första 10 åren. Kassaflödet från fastigheten beräknas till ca 13 mnkr per år. Resultatet efter ränta och avskrivningar är ca 2,3 mnkr per år. *Se bild 2* nedan.

Driftkostnaderna utgår från normala driftkostnader.

Viten

Bolaget har enligt tidigare inriktningsbeslut tecknat avtal om exploatering. Enligt avtalet ska bolaget 5 år efter att detaljplan vunnit laga kraft utföra alla arbeten enligt överenskommelse. I annat fall utgår ett vite om ca 27 mnkr (2024 års nivå).

Tomträttsavtal tecknas efter tillträde som beräknas i 2026. Efter att tomträttsavtal tecknats utgår istället ett vite om ca 10 mnkr (2024 års nivå) om bolaget inte hinner bygga klart enligt tider i exploateringsavtal.

Bild 1 – Sammanfattning av Värderingskalkyl



Sammanfattning av projekt: Fotogenköket 2 enligt anbud (med halv uppräknig)

Övergripande information			
Fastighet/Projekt:	us enligt anbud (med halv uppräknig)	Upprättad av:	Fastighetsutveckling "SB"
Fastighetsnummer:	0	Datum:	2025-09-02
Stadsdel:	Lilla Essingen	Beslutsfas:	Genomförandebeslut

Fastighetsinformation			
Lägenheter:	122	st	
Lokaler:	2	st	
Garageplatser:	44	st	
P-platser:	0	st	
Medelstorlek LGH:	63	m ²	

Lägenhetsfördelning			
Typ:	Antal	Storlek m ²	%-andel
1 RoK	34	24-40	28%
2 RoK	29	44-62	24%
3 RoK	17	66-95	14%
4 RoK	31	88-91	25%
5 RoK	11	99-131	9%
Σ:a	122	7684 m ² BOA	100%
Eventuella lokaler		232 m ² LOA	

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått			
Projektkostnad:	457	Mkr	
(Netto)			
Marknadsvärde:	469	Mkr	
(Nuvärde driftnetto + Nuvärde restvärde)			
Resultat:	13	Mkr	
(Marknadsvärde - projektkostnad)			
Resultat:	-15	Mkr	
(Om direktavkastningskrav LGH + 0,25 %)			
Resultat:	3	Mkr	
(Om medelhyra sänkt med 50 kr/m ²)			
Resultat:	-33	Mkr	
(Om projektkostnad + 10%)			
Direktavkastningskrav:	3,77%	Vägt	
Direktavkastning år 1:	4,19%		
Medelhyra LGH:	3 246	Kr/m ²	
		2025 års nivå.	
Normhyra	3 050	Kr/m ²	
(3 RoK å 77 m ²)		2025 års nivå.	
Marknadsvärde / m ²	59 282	Kr/m ² BOA/LOA	
Projektkostnad / m ²	57 699	Kr/m ² BOA/LOA	
Kostnadsläge:	september 2025		

Signering inför beslut (tillhör styrelsebeslut 2025-xx-xx)	
Avdelningschef:	Anton Leigard
Underskrift:	
Datum:	

Bild 2 - Resultaträkning 10 år

Investeringsutgift i tkr	456 742											
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
Ränta enligt senaste prognos	2,69%	2,82%	3,03%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%		
KSEK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		Snitt 10 år
Summa Nettointäkter *	25 280	26 683	26 965	27 252	27 541	27 834	28 129	28 429	28 731	29 037		27 588
Summa driftskostnader	(6 162)	(6 229)	(6 297)	(6 366)	(6 437)	(6 509)	(6 583)	(6 658)	(6 734)	(6 812)		
Driftnetto	19 118	20 454	20 669	20 886	21 104	21 325	21 547	21 771	21 997	22 225		21 109
Avskrivningar 2,3%	(10 505)	(10 505)	(10 505)	(10 505)	(10 505)	(10 505)	(10 505)	(10 505)	(10 505)	(10 505)		
Ränta enl prognos	(7 372)	(7 728)	(8 304)	(8 550)	(8 550)	(8 550)	(8 550)	(8 550)	(8 550)	(8 550)		(8 326)
Resultat efter finans, prognos	1 241	2 221	1 860	1 830	2 049	2 269	2 492	2 716	2 941	3 169		2 279
Kassaflöde från fastigheterna	11 746	12 726	12 365	12 335	12 554	12 774	12 997	13 221	13 447	13 674		12 784

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Stefan Patrik,Sandberg	2025-10-15

Genomförandebeslut,
Kvarnseglet 2

8

SB 2025/486

Handläggare: Ruslan Amirov
Telefon: 08-508 377 11
Projektledare: Linda Steneros
Telefon: 076-1237185

Till styrelsen

Genomförandebeslut, stambyte inom fastigheten Kvarnseglet 2, Rinkeby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen avseende stambyte av Kvarnseglet 2 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomiska analys.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäders styrelse föreslås fatta beslut om genomförande av stambyte och badrumsrenovering i totalt 147 lägenheter, belägna inom kvarteret Kvarnseglet 2. Den totala investeringsutgiften uppgår till cirka 69 mnkr inklusive moms. Åtgärderna omfattar renovering av badrum och WC, installation av nya tapp- och spillvattenstammar inom lägenheterna

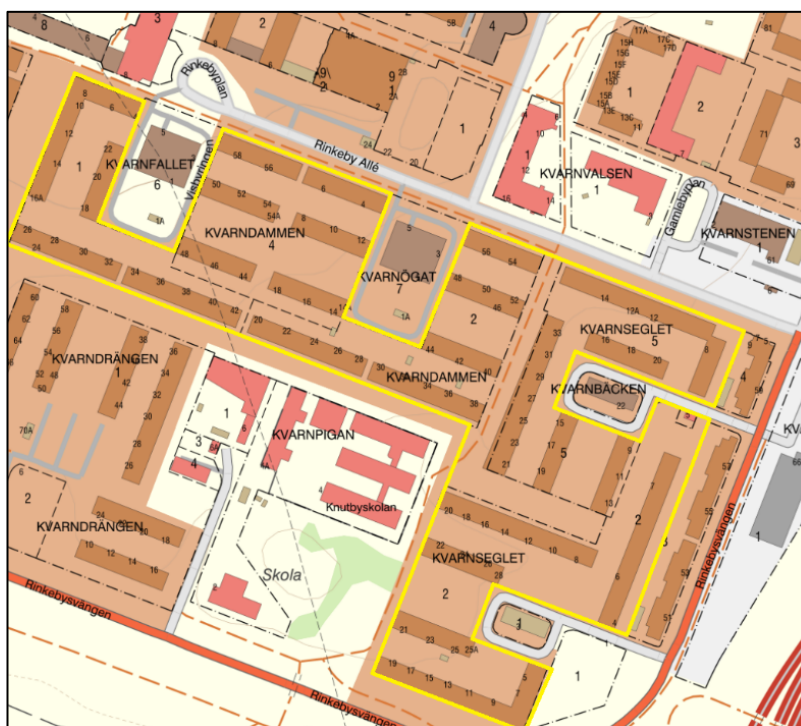
inklusive vattenstråk i källare, samt relining av samlingsledningar i källarplan.

Bakgrund

Fastigheten Kvarnseglet 2, uppförd 1970–1971, uppvisar tekniska brister i stam- och avloppssystemen. Sedan uppförandet har inga genomgripande stambyten genomförts, vilket successivt har försämrat installationernas funktion och ökat förekomsten av driftstörningar. Fastigheten har drabbats av vattenskador, främst orsakade av föråldrade och slitna avloppsinstallationer. Dessa skador har lett till fuktproblem och ökade reparationskostnader. Mot denna bakgrund föreslås styrelsen att besluta om stambyte i de byggnader som finns på fastigheten.

Kvarnseglet 5, som uppvisar motsvarande behov, planeras att handlas upp och genomföras i samma entreprenad som Kvarnseglet 2. Kvarnseglet 5 har samma behov av teknisk utrustning men omfattningen är mindre och kommer därför när det blir aktuellt, i enlighet med gällande attest och delegationsordning, att beslutas på vd mandat.

I framtiden planeras även stambyten för fastigheterna Kvarndammen 1, 2 och 4, och bolaget avser att komma tillbaka till styrelsen för beslut kring dessa åtgärder.



Gult område omfattar berörda fastigheter som har stambytesbehov i Rinkeby.

Ärendet

Kvarteret Kvarnseglet 2, beläget i Rinkeby, består av flera lamellhus med totalt 214 lägenheter uppförda 1970–1971. Fastigheten är gulklassad enligt Stockholms stads kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att dess kulturhistoriska värden ska bevaras och beaktas vid renovering. Av de 214 lägenheterna har 67 tidigare totalrenoverats, medan de återstående 147 lägenheterna nu planeras att renoveras enligt Svenska Bostäders underhållspolicy varsam renovering som betonar bevarande och hållbar resursanvändning.

Kvarnseglet 5, som avses upphandlas inom samma entreprenad som Kvarnseglet 2, utgör inte ett separat styrelseärende. Fastigheten omfattar totalt 178 lägenheter, varav 142 redan har genomgått helombyggnad. De återstående 36 lägenheterna planeras nu att stambytas och inkluderas som en option i upphandlingen tillsammans med Kvarnseglet 2. De ekonomiska aspekterna för denna fastighet ingår inte i detta ärende utan redovisas separat under avsnittet Upphandling.

Tekniska installationer i de aktuella byggnaderna har nått slutet av sin tekniska livslängd. Avsaknaden av uppdateringar sedan byggåret har under de senaste åren resulterat i återkommande stamstopp och vattenskador, vilket orsakat fuktskador och reparationskostnader som uppgått till cirka 5 mnkr sedan 2022.

Projekteringen av badrumstyper, stammar och övriga installationer är slutförd vilket möjliggör uppstart av entreprenadupphandling. Samråd har inletts för Kvarnseglet 2, där hyresgästrepresentanter och projektgruppen enats om åtgärder och renoveringsnivå för badrum och WC.

Hyresgästgodkännande för Kvarnseglet 2 och Kvarnseglet 5 beräknas vara erhållet före årsskiftet 2025/2026. Godkännandeprocessen, som omfattar både val och tillval, genomförs i nära samverkan mellan Svenska Bostäder, hyresgäster och Hyresgästföreningen.



Exempel på byggnad som ingår i berörd fastighet

Projektomfattning

Projektet på Kvarnseglet 2 omfattar stambyte och badrumsrenovering i totalt 147 lägenheter av varierande storlek. I vissa lägenheter ingår, utöver badrummet, även en separat WC som omfattas av åtgärderna.

Utöver bostäder inrymmer fastigheten kommersiella verksamhetslokaler bland annat butiker, föreningslokaler och kontor. Dessa verksamheter kommer att påverkas av arbetena, vilket kräver särskild planering, kommunikation och hänsyn för att minimera störningar och säkerställa kontinuitet i verksamheten.

Stambytet omfattar ett fullständigt utbyte av samtliga stående avloppsstammar och tappvatteninstallationer samt byte av liggande avloppsledningar, inklusive samlingsledningar i källarutrymmen. Svåråtkomliga samlingsledningar, exempelvis under bottenplatta, samt utvändiga spillvattenledningar åtgärdas genom rörinfodring för att förbättra funktionaliteten och förlänga livslängden.

Renoveringen innefattar en komplett uppgradering av badrum och toaletter med nya ytskikt, moderniserat sanitetsporslin och inredning. Elinstallationerna i dessa utrymmen förnyas och kompletteras med jordfelsbrytare för att uppfylla nuvarande elsäkerhetskrav.

I kök installeras nya blandare och bottenarna i diskbänksskåp tätas enligt riktlinjerna för *Säker Vatten* för att förebygga framtida fuktskador.

Hyresgäster

Stambytet genomförs med kvarboende hyresgäster, vilket innebär att boende påverkas i hög grad under renoveringsperioden. Arbetena beräknas ta cirka 6–8 veckor per lägenhet, under vilken tid badrumsutrymmena inte är tillgängliga. Hyresgäster hänvisas då till tillfälliga dusch- och toalettlösningar placerade i anslutning till respektive trapphus.

Rivningsarbeten medför risk för buller, dammspridning och andra störningar, även om entreprenören vidtar åtgärder för att täcka och skydda lägenheterna. Inför produktionsstart får hyresgästerna därför utförlig information om projektets omfattning, tidsplan och praktiska arrangemang.

För att minimera olägenheter har tillfälliga lösningar utvecklats i samråd med hyresgästrepresentanter. Dessa inkluderar duschvagnar och tillfälliga toalettanläggningar på gårdarna, vilket säkerställer tillgång till grundläggande sanitetsfunktioner under hela projektperioden. Hyresgäster som önskar kan även få en temporär toalett installerad i lägenheten i form av en torrtoalett med pelletsbaserad avfallshantering, som töms regelbundet. Vatten och utslagsvaskar finns tillgängliga i trapphus på varje våningsplan för ökad bekvämlighet.

För att upprätthålla trygghet och säkerhet för både boende och entreprenörer installeras elektroniska låssystem på samtliga lägenhetsdörrar under produktionsperioden. Dammslussar används för att begränsa spridning av byggdamm och ventilationsventiler tätas under arbetstid. Varje arbetsdag avslutas med noggrann städning av berörda lägenheter, och gemensamma utrymmen såsom trapphus städas regelbundet under hela projektet för att säkerställa en ren och säker boendemiljö.

Ett vilrum/lokal kommer att finnas till förfogande för hyresgästerna att vara i på dagtid, under tiden då rivning pågår i deras lägenheter.

Projektspecifika mål

Projektet genomförs enligt Svenska Bostäders underhållspolicy som tillämpas konsekvent i samtliga skeden. Målen bygger på en noggrann analys av fastigheternas tekniska skick och behov, med särskilt fokus på hänsyn till kvarboende hyresgäster, utveckling av standardhöjande åtgärder i samråd med de boende samt prioritering av renovering, underhåll och bevarande framför fullständigt utbyte. Metodvalen baseras på ett livscykelperspektiv där tid, ekonomi och hållbarhet vägs samman.

Syftet är att långsiktigt minska förvaltningskostnader, modernisera och säkerställa funktionaliteten i badrum och vatten-/avloppssystem samt förebygga framtida vattenskador. Samtidigt ska störningar för hyresgästerna minimeras.

Det övergripande målet är att skapa trivsamma, funktionella och hållbara badrumsmiljöer för de boende. För att konkretisera detta har projektet definierat följande mål:

- Ekonomi: Genomförande inom fastställd budget och beslutad projektram.
- Tid: Slutförande enligt fastställd tidplan.
- Kvalitet: Noll entreprenadfel vid slutbesiktning.
- Energi och hållbarhet: Genomförande av vattenbesparande åtgärder såsom snålspolande armaturer och LED-belysning samt förberedelse för individuell mätning och debitering (IMD).
- Kund: Kundmål kommer definieras i senare skede då ny kundenkät för stambyten är under framarbetning.

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok, som anger de standarder och processer som ska tillämpas under hela projektet. Uppföljning sker löpande av projekteringsorganisationen för att säkerställa att arbetet håller sig inom fastställda ramar.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Innan rivningsarbetena påbörjas genomförs en noggrann inventering av samtliga lägenheter för att identifiera material och produkter som kan återbrukas. Dessa hanteras varsamt och transporteras till särskilda återbrukscentraler, vilket bidrar till minskade avfallsmängder och effektivare resursanvändning.

Provtagningar utförs för att kartlägga eventuell förekomst av asbest och andra miljöfarliga ämnen, med särskilt fokus på rörstråk och badrumsinstallationer. Om sådana ämnen påträffas utförs sanering enligt gällande regelverk och säkerhetsföreskrifter.

Byggprodukter väljs med hänsyn till både klimatpåverkan och giftfrihet. Produkter med lågt koldioxidavtryck prioriteras utifrån livscykelanalys som omfattar tillverkning, transport och installation. Byggvarubedömningen används för att styra mot miljöanpassade produkter och material. För betongprodukter gäller krav på miljöklass 3 som ger upphov till mindre klimatutsläpp än traditionell betong.

Samtliga lägenheter utrustas med snålspolande WC-stolar, blandare och duschar för att minska vattenförbrukningen. Installationerna förbereds dessutom för framtida individuell mätning och debitering av tappvarmvatten genom att reservera utrymme för mätare.

Rivningsavfall, inklusive farligt avfall, hanteras i enlighet med Svenska Bostädernas miljöplan. Detta innebär systematisk sortering, sanering och korrekt omhändertagande, med krav på att entreprenören dokumenterar mängderna av sorterat avfall. Uppföljning sker löpande under projektets genomförande.

Befintligt sanitetsporcelain i gott skick återanvänds, i första hand inom den egna förvaltningen, vilket ytterligare bidrar till att minska avfallsmängder och klimatpåverkande utsläpp.

Social hållbarhet

Projektet lägger stor vikt vid hyresgästernas delaktighet genom en aktiv samrådsprocess. Samrådsgruppen utgör en central kommunikationskanal mellan hyresgäster och projektledning och skapar förutsättningar för

inflytande och dialog. Under våren 2025 hölls ett informationsmöte med cirka 70 deltagande hyresgäster, där intresseanmälningar till samrådsgruppen samlades in. Därefter har gruppen, tillsammans med övriga hyresgäster, deltagit aktivt i planeringsarbetet.

Hyresgästerna erbjuds möjlighet att påverka utformningen av sina badrum genom val av färger, klinker och kakel inom fastställda ramar. Förslag från samrådsgruppen utvärderas noggrant innan slutliga beslut fattas, vilket stärker känslan av delaktighet och ägarskap över boendemiljön.

Trygghet är en prioriterad fråga. För att öka säkerheten monteras elektroniska lås i bostäder samt i wc- och duschvagnar. En riskanalys tas fram i samarbete med entreprenören. Städrutiner för wc- och duschvagnar anpassas och kan vid behov utökas för att säkerställa god hygien.

För att säkerställa en trygg och rättvis arbetsmiljö under projektets genomförande anlitas organisationen *Rättvist Byggande*. De ansvarar för godkännande av underentreprenörer och genomför oannonserade kontroller på arbetsplatserna. Syftet är att säkerställa efterlevnad av arbetsrättsliga regler, rimliga arbetsvillkor och att olagliga arbetsförhållanden inte förekommer.

Tidplan

Byggnadernas utformning varierar något, då vissa har fler våningar och trapphus. Detta kräver viss anpassning av etapperna, men generellt planeras och påbörjas en etapp (öppning av ett trapphus) varannan vecka. Detta upplägg möjliggör en strukturerad och effektiv arbetsprocess.

Status för projektets olika faser:

- Projektering: Slutförd
- Upphandling: Planerad till september 2025 – februari 2026
- Produktion: Förväntad start andra kvartalet 2026
- Projektets slutförande: Beräknas under andra kvartalet 2027

Ekonomi

Investeringen omfattar 69 mnkr. Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Hittills är cirka 0,5 mnkr upparbetat i projektet

Aktuell hyresnivå (normhyra) i fastigheten är 1 245 kr/kvm (2024). Preliminär hyresnivå efter stambytet (2025) är 1 348 kr/kvm. Hyresnivån efter renovering kommer att fastställas efter förhandling med Hyresgästföreningen. Angivna nivåer avser ett genomsnitt för hela fastigheten och speglar därmed inte enbart normhyran för de orenoverade lägenheterna. Genomsnittet påverkas av att 67 av totalt 214 lägenheter redan har genomgått helombyggnad och därmed har en högre hyresnivå.

Utöver investeringsutgiften kommer fastigheten ha hyresförluster under projektets gång motsvarande 2,2 mnkr som belastar fastighetens driftnetto under projektets gång.

Hyresförlusten uppstår eftersom hyresgästerna är hyresbefriade under de sex veckor stambytet pågår och dessutom får en extra ersättning för den inskränkning som påverkar deras nyttjanderätt.

Upphandlingsstrategi

Upphandlingen planeras att genomföras som totalentreprenad med förhandlat förfarande. Detta ger möjlighet att förhandla priser och villkor med entreprenörerna för att uppnå bästa möjliga resultat. Tillsammans med upphandlingen av Kvarnseglet 2 inkluderas Kvarnseglet 5 som en option avseende 36 lägenheter.

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad.

Tertialprognos upprättas tre gånger per år till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

Projektet kommer att följas upp med regelbundna miljö- och skyddsronder under hela genomförandet för att säkerställa en säker arbetsplats och att Svenska Bostäders miljökrav efterlevs i projektet.

En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

Risker

Inkomna anbud över budget

Om inkomna anbud överstiger budget genomförs en omprojektering för att identifiera möjliga kostnadsbesparingar, följt av en ny upphandling. Vid marginella avvikelser inleds istället förhandlingar med den tilltänkta entreprenören.

Avsaknad av hyresgästgodkännande och brist på tillträde

Risken hanteras genom löpande information till hyresgäster via möten, samråd och skriftlig kommunikation. Inför produktionsstart hålls extra informationsmöten för varje huskropp för att säkerställa tydlig dialog och förankring.

Störningar för kvarboende hyresgäster

För att begränsa störningar är god kommunikation avgörande. Duschvagnar och tillfälliga toaletter placeras på gården, och mulltoaletter kan erbjudas i lägenheterna. Störande arbeten begränsas till kl. 08:00–16:00. Vatten och utslagsvaskar finns tillgängliga i trapphusen, och dammslussar samt tätade ventiler används för att minska dammspridning. Arbetsområden städas noggrant varje dag.

Större omfattning av fuktskador än beräknat

Längre uttorkningstider kan orsaka förseningar. Detta motverkas genom försyn och fuktmätningar innan rivningsarbeten påbörjas.

Samtida projekt i området

Byggnation av Kvarndammen 6 och 7 pågår parallellt under cirka 1,5 år. För att undvika trängsel och störningar för både entreprenörer och hyresgäster inleds stambytet på Kvarnseglet 2 och 5 som är husen längst bort från nyproduktionen.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner bestående av teknisk förvaltare, installationsledare, inköpare och projektsamordnare samt att representanter från förvaltningsorganisationen, distrikt Järva är delaktiga och närvarande under processen.

Utöver dessa medverkar upphandlade konsulter som t ex miljösekreterare, brandsäkerhetsexpert, skyddsrumsexpert, besiktningsgrupp m. fl.

Kommunikation

God och tydlig kommunikation är avgörande för projektets framgång. Svenska Bostäders kommunikationsplan för ombyggnadsprojekt ligger till grund för all information riktad till hyresgästerna.

Informationsmöten hålls där samtliga hyresgäster får gemensam information om projektet. Under samrådsprocessen sker nära dialog med samrådsgruppen, som sedan förmedlar relevant information om val, tillval, tidplan och projektupplägg till varje hyresgäst.

Varje hyresgäst gör egna val och godkänner åtgärder i sin lägenhet, antingen digitalt eller i möte med projektsamordnaren. Inför produktionsstart hålls ett nytt informationsmöte med entreprenör och hyresgäster där detaljerad tidplan och förberedelser presenteras.

Ett månatligt nyhetsblad distribueras för att informera om aktuella frågor och projektets framsteg, vilket stärker transparens och delaktighet. Vid behov skickas aviseringar ut inför vattenavstängningar eller andra åtgärder som påverkar hyresgästernas vardag.

Hyresgästerna har även tillgång till en informationsfilm om stambytet process via Mina sidor. En funktionsbrevlåda är öppen för snabba och effektiva svar på frågor kopplade till stambytet.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (**sekretess**)

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Stefan Patrik,Sandberg	2025-10-15

Ombyggnadskalkyl

Sammanfattning av projekt: Kvarnseglet 2

Övergripande information

Fastighet/Projekt: **Kvarnseglet 2**

Upprättad av: **Fastighetsutveckling SB**

Fastighetsnummer: **2605**

Datum: **2025-07-03**

Stadsdel: **Rinkeby**

Beslutsfas: **Genomförandebeslut**

Fastighetsinformation

Lägenheter: **214** st

Lokaler: **19** st

Garageplatser: **0** st

P-platser: **0** st

Medelstorlek LGH: **69** m²

Lägenhetsfördelning

Typ:	Antal	Storlek m ²	%-andel
1 RoK	5	23-40	2%
2 RoK	96	51-68	45%
3 RoK	75	70-82	35%
4 RoK	37	86-88	17%
5 RoK	1	104	0%
Σ:a	214	14843 m² BOA	100%
Eventuella lokaler		802 m² LOA	
varav 147 lgh ska stambyttas			

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått

Direktavkastningskrav: **4,28%** Vägt

Marknadsvärde (IB): **247** Mnkr
(Marknadsvärde före projektet)

Bokfört restvärde (IB): **86** Mnkr
(Bokfört restvärde före projektet)

Projektkostnad: **69** Mkr
(Netto)

Marknadsvärde: **281** Mkr
(Marknadsvärde efter projektet)

Marknadsvärde / m²: **17 987** Kr/m² BOA/LOA

Bedömd hyresreduktion: **2,3** Mnkr

Medelhyra LGH: **1 388** Kr/m²
2025 års nivå.

Normhyra: **1 348** Kr/m²
(3 RoK å 77 m²) 2025 års nivå.

Projektkostnad / m²: **4 417** Kr/m² BOA/LOA
Kostnadsläge: april 2025

Bokfört restvärde
(Bokföringsmässig över- eller undervärde, negativa tal kan medföra)

Resultat: **126** Mkr
(Marknadsvärde - projektkostnad)

Resultat: **111** Mkr
(Om direktavkastningskrav Lgh + 0,25 %)

Resultat: **109** Mkr
(Om medelhyra sänkt med 50 kr/m²)

Resultat: **120** Mkr
(Om projektkostnad + 10%)

Signering inför beslut (tillhör styrelsebeslut 2025-xx-xx)

Avdelningschef: **Anton Leigard**

Underskrift: _____

Datum: _____

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Stefan Patrik,Sandberg	2025-10-15

Ramavtal, anmälan

9

SB 2025/221

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Ramavtal, anmälan

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Anmälan godkänns.

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Svenska Bostäder genomför löpande upphandling av ramavtal för varor och tjänster enligt lag om offentlig upphandling (LOU). Enligt attestinstruktion ska bolagets styrelse i efterhand informeras om ramavtalsupphandlingar med ett totalt beräknat värde om 50 Mkr eller mer exkl. moms.

Genomförda upphandlingar

Elarbeten (SB 2024/1040), värde 100 Mkr exkl. moms, öppet förfarande.
Leverantörer som tilldelats:

- Solhems EI AB
- Stockholms EI-Team AB
- MP Elektriska i Stockholm AB

- BeSO Elektriska AB
- Barkarby Elinstallationer AB
- Edsvikens El AB

Fastställande av
sammanträdestider 2026

10

SB 2025/740

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Fastställande av sammanträdestider 2026

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Styrelsen ska under år 2026 sammanträda på följande tidpunkter, förutsatt att de passar in med sammanträdestider som Stadshus AB planerar besluta om.

Torsdagen den 19 februari 2026 kl. 09.30
Torsdagen den 26 mars 2026 kl. 09.30
Torsdagen den 4 juni 2026 kl. 09.30
Torsdagen den 3 september 2026 kl. 09.30
Torsdagen den 22 oktober 2026 kl. 09.30
Torsdagen den 17 december 2026 kl. 09.30

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Enligt Svenska Bostäders arbetsordning ska styrelsen vid det andra ordinarie sammanträdet efter halvårsskiftet fastställa kommande års sammanträdestider. Sammanträdena börjar som regel omedelbart efter sammanträde med styrelsen i Stadsholmen, som föreslås att börja klockan 09:30 och äger rum i Svenska Bostäders lokaler.

Besvarade remisser, anmälan

11

SB 2025/58

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Besvarade remisser, anmälan

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Anmälan godkänns.

Vällingby den 6 oktober 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 4 september 2025. Nedan anges besvarade remisser. Remissvaren finns tillgängliga hos styrelsens sekreterare.

- Remiss av promemorian Genomförande av delar av det omarbetade energieffektivitetsdirektivet, SSAB 2025/144
- Remiss av Motion om att utreda en sammanslagning av stadens bostadsbolag, SSAB 2025/74
- Remiss av Motion om att revidera markanvisningspolicyn för att främja stadens bostadssociala arbete, SSAB 2025/93
- Remiss av Handlingsplan för bostadsförsörjning, SSAB 2025/125
- Remiss av Motion om att Stockholm ska ta fram en modell för uppdelade avgifter för detaljplaner, SSAB 2025/141

- Remiss av Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12), SSAB 2025/143
- Remiss av Motion om inrättande av parkeringsmål, SSAB 2025/97
- Remiss av Motion om att göra Stockholms parkeringsgarage till skyddade utrymmen, SSAB 2025/98
- Remiss av Näringslivspolicy inklusive etableringsstrategi för Stockholms stad, SSAB 2025/133
- Remiss av Handlingsplan för åldersvänlig stad, SSAB 2025/151
- Remiss av Motion om att konkurrensutsätta Stockholmshusen, SSAB 2025/91
- Remiss av Handlingsplan för hbtqi-personers rättigheter och möjligheter 2030, SSAB 2025/136
- Remiss av Handlingsplan för nationella minoriteter och urfolket samernas rättigheter, SSAB 2025/137
- Remiss av Handlingsplan för romsk inkludering, SSAB 2025/142
- Remiss av Motion om att utreda och effektivisera Stockholms ateljébestånd, SSAB 2025/135
- Remiss av Motion om att värna stadens föreningsliv från vräkningar till följd av hyreshöjande renoveringar, SSAB 2025/102

Kompletterande ägardirektiv

12

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 anta Stockholms stads handlingsplan mot rasism enligt bilaga 2 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/1035).
2. Att anta och inarbeta Stockholms stads program för inköp i sin verksamhetsplanering enligt bilaga till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/553).
3. Att anta Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/800).
4. Att anta Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m. enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/1242) samt att fastställa egna lokala anvisningar som säkerställer efterlevnad av riktlinjerna.
5. Att arbeta efter Avfallsplan för Stockholm 2025–2030 (dnr KS 2024/823).

Vällingby den 6 oktober 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

Stockholms stads handlingsplan mot rasism

Kommunfullmäktige beslutade den 26 maj 2025, § 20 punkt 1 (dnr KS 2024/1035), att godkänna *Stockholms stads handlingsplan mot rasism*. Kommunfullmäktige uppmanade i § 20 punkt 2 Stockholms Stadshus AB att för egen del anta samt även ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta *Stockholms stads handlingsplan mot rasism* enligt bilaga 2 till kommunstyrelsens utlåtande.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel IX (dnr KS 2024/1035); *Stockholms stads handlingsplan mot rasism*.

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att Stockholms stads handlingsplan mot rasism syftar till att stärka och utveckla Stockholms stads arbete mot rasism och den riktar sig till samtliga nämnder och bolagsstyrelser. Planen är kopplad till Stockholms stads program för de mänskliga rättigheterna och det övergripande målet stadens verksamheter ska vara fria från alla former av rasism. Handlingsplanen riktar sig mot alla former av rasism. Samtidigt är det nödvändigt att uppmärksamma att olika typer av rasism kan ta sig olika uttryck. Handlingsplanen lyfter därför särskilt fem former av rasism: afrofobi, antisemitism, antiziganism, islamofobi och rasism mot samer.

Stockholms stads program för inköp

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025, § 23 punkt 1 (dnr KS 2024/553), att godkänna *Stockholms stads program för inköp*. Kommunfullmäktige uppmanade i § 23 punkt 3 Stockholms Stadshus AB att för egen del anta samt även ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta och inarbeta Stockholms stads program för inköp i sin verksamhetsplanering enligt bilaga till kommunstyrelsens utlåtande. En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel I (dnr KS 2024/553); *Stockholms stads program för inköp*.

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att ett särskilt fokus legat på hur nämnder och bolagsstyrelser bland annat kan arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet och oegentligheter inom upphandlade verksamheter. Utöver angelägna sakområden har nämnders och bolagsstyrelsens ansvar för att organisera och styra inköpsarbetet på ett ändamålsenligt sätt förtydligats. Även inköpsmålens innebörd och betydelse liksom programmets relation till andra styrdokument har tydliggjorts.

Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025, § 24 punkt 1 (dnr KS 2024/800), att godkänna *Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter*. Kommunfullmäktige uppmanade i § 24 punkt 2 Stockholms Stadshus AB att för egen del anta samt även ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta *Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter* enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel I (dnr KS 2024/800); *Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter*.

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att om kommunala angelägenheter utförs av privata utförare ska kommunfullmäktige, enligt 5 kap 3 § kommunallagen, för varje mandatperiod anta ett program med mål och riktlinjer som gäller för samtliga utförare av sådana angelägenheter. I programmet ska också anges hur kommunfullmäktiges mål och riktlinjer ska följas upp och hur allmänhetens insyn i de privata utförarnas verksamhet ska tillgodoses. Sedan det tidigare programmet som antogs av kommunfullmäktige under den förra mandatperioden, har kommunallagen ändrats på ett sätt som påverkar kraven på programmets omfattning. I budget för 2024 fick därför stadsledningskontoret i uppdrag att se över och revidera programmet för innevarande mandatperiod för beslut i kommunfullmäktige.

Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m.

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025, § 29 punkt 1 (dnr KS 2024/1035), att anta *Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m.* Kommunfullmäktige uppmanade i § 29 punkt 3 Stockholms Stadshus AB att för egen del anta samt även ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta *Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m.* enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande. I § 29 punkt 4 uppmanade kommunfullmäktige Stockholms Stadshus AB att fastställa en egen lokal anvisning som säkerställer efterlevnad av riktlinjerna samt ge samtliga bolagsstyrelser i uppdrag att göra detsamma.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel I (dnr KS 2024/1242); *Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m.* Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att Stockholms stads Riktlinjer om mutor och representation ursprungligen togs fram år 2009. Riktlinjerna har därefter reviderats vid två tillfällen, i september 2012 och i december 2015. Stadsledningskontorets juridiska avdelning inledde under år 2023 en översyn och uppdatering av nuvarande riktlinjer. Översynen föranleddes bland annat av synpunkter och frågor som inkommit från förvaltningar och bolag inom staden. Av kommunstyrelsens verksamhetsplan 2024 framgår att riktlinjerna ska revideras och att stöd för nämnders och bolagsstyrelser implementering ska tas fram.

Avfallsplan för Stockholm 2025-2030

Kommunfullmäktige beslutade den 16 maj 2025, § 38 punkt 1 (dnr KS 2024/823), att anta *Avfallsplan för Stockholm 2025-2030*. Kommunfullmäktige uppmanade i § 38 punkt 3 Stockholms Stadshus AB att för egen del arbeta efter samt även ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att arbeta efter *Avfallsplan för Stockholm 2025-2030*.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel IX (dnr KS 2024/823); *Avfallsplan för Stockholm 2025-2030*.

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att den nya avfallsplanen för Stockholms stad ska gälla under en period om sex år, vilket är två år längre än tidigare planer. En längre planperiod bedöms ge ökat fokus på genomförande i stället för uppföljning och utvärdering. Nämnden föreslår att de nuvarande fyra

huvudmålen behålls. Däremot föreslås vissa förändringar av delmålen, som visar på ett ökat fokus på den klimatomställning som staden ska genomföra och på de nya lagkrav på avfallshantering som medför utmaningar gällande ytbehov och funktion i täta urbana miljöer. Inom respektive delmål har åtgärder tagits fram med tydligt utpekade huvudansvariga för genomförandet. Samtliga åtgärder är tidssatta med slutdatum under planperioden. I den nya avfallsplanen finns en mängd indikatorer med målvärden istället för siffrersatta delmål.

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.