

Svenska Bostäder, AB kallas till sammanträde 6/2025

Tid Torsdagen den 18 december 2025 kl. 09:30

Plats Dalen

Föredragningslista

- 1 Val av protokolljusterare**
- 2 Fastställande av dagordningen**
- 3 Anmälan om protokolljustering**
SB 2025/84
- 4 Vd informerar**
- 5 Verksamhetsplan och budget för 2026**
SB 2025/898
- 6 Genomförandebeslut, Sabbatsberg 18**
SB 2025/501
- 7 Slutredovisning, Pyramiden 18**
SB 2025/866
- 8 Förhandlingsöverenskommelser om hyror för 2026**
SB 2025/1050
- 9 Finansiell månadsrapport**
SB 2025/57
- 10 Kompletterande ägardirektiv**
SB 2025/60
- 11 Besvarade remisser, anmälan**
SB 2025/58
- 12 Övriga ärenden**

Svenska Bostäder, AB

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

Anmälan om
protokolljustering

3

SB 2025/84

Protokoll 5/2025

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 16 oktober 2025 kl. 10:02-11:30, Husby

Ledamöter

Deniz Butros (V) Ordförande
Peter Jönsson (M) Vice ordförande
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Jonas Nilsson (M)
Kristiina Katajikko (M) ersätter Johanna Elgenius (L)

Ersättare

Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S)
Patrik Ståhlgren (C)
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

Lisa Colving Personalföreträdare
Carl Henrik Gratte Personalföreträdare
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Stefan Sandberg VD
Åsa Steen Förvaltningschef
Anton Leigard Fastighetschef
Sanne Neiberg Tjänsteman Ledningskoordinator
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare

Justerare

Deniz Butros, Peter Jönsson

Datum för justering

Paragraf

§§1-14

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Deniz Butros (V) att jämte vice ordföranden Peter Jönsson (M), justera dagens protokoll.

§ 2

Fastställande av dagordningen

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2025/84

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 4 september 2025 (nr 4 - 2025) anmäldes justerat och utsänt.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Anmälan om protokolljustering", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 3).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/84-5 (Signerad) Protokoll SB 2025-09-04

§ 4

Ändrad firmatecknare

SB 2025/123

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, 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 Malmquist Glas och Monica Häger.
2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med 2025-10-16.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ändrad firmatecknare", daterad den 13 oktober 2025, (Bilaga § 4).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/123-2 Ändrad firmatecknare

§ 5 **Tertialrapport 2**

SB 2025/738

Beslut

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

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Tertialrapport 2", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/738-1 Tertialrapport 2
- SB 2025/738-2 Bilaga 1 Utfallsrapport tertial 2 2025
- SB 2025/738-3 Bilaga 2 Kompletterande beskrivning av stora projekt
- SB 2025/738-4 Bilaga 3 Investeringsprojekt Prognos mot budget T2
- SB 2025/738-5 Bilaga 4 Ekonomisksammanställning T2 2025
- SB 2025/738-6 Bilaga 5 Finansiell månadsrapport 250831 AB Svenska Bostäder

§ 6

Lägesrapport Nyproduktion

SB 2025/726

Beslut

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

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport Nyproduktion", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 6).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/726-1 Lägesrapport nyproduktion oktober
- SB 2025/726-2 Bilaga 1 Nyproduktion av bostäder

§ 7

Genomförandebeslut, blivande kvarteret Fotogenköket 2

SB 2024/232

Beslut

Förelåg två förslag till beslut. Verkställande direktörens förslag till beslut och Peter Jönsson (M), Jonas Nilsson (M) och Kriistina Katajikkos (M) förslag till beslut. Ordförande ställde förslagen mot varandra och styrelsen för Svenska Bostäder beslutade enligt verkställande direktörens förslag till beslut.

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.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut, blivande kvarteret Fotogenköket 2", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 7).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en redogörelse.

Reservationer

Peter Jönsson (M), Jonas Nilsson (M) och Kriistina Katajikko (M) lämnade en reservation enligt följande.

"Förslag till beslut

att avslå VD:s förslag till beslut

att därutöver anföra

Det är glädjande att byggnationen av nya lägenheter på i Primusområdet på Lilla Essingen har påbörjats och vi ser positivt på att hyresrätter byggs i ett område som annars kommer att domineras av bostadsrätter. Blandningen av upplåtelseformer skapar ett visst mått av valfrihet i en annars svårtillgänglig bostadsmarknad.

Det har under flera år varit svårt för Svenska Bostäder, och andra byggherrar, att starta nyproduktionsprojekt då byggkostnaderna ökat kraftigt under inflationsåren i samband med pandemin. Samtidigt har även finansieringskostnaderna ökat då räntan stigit dramatiskt. Hos hyresgästerna har det dock inte funnits den betalningsvilligheten för de bruks- eller presumtionshyror som krävs för att projekten ska visa sig lönsamma. Nu kanske vi ser en vändning där betalningsvilligheten har ökat för premiumlägenheter i centrala och sjönära lägen.

Vi anser dock inte att det är Svenska Bostäder och allmännyttans uppgift att på bostadsmarknaden erbjuda de allra dyraste hyreslägenheterna i premiumsegmentet. Vi anser istället att allmännyttan kan bygga standardiserade Stockholmshus där byggkostnaden och därmed hyran kan hållas ned. Då Svenska Bostäders investeringsbudget är begränsad, tycker vi dock hellre att den ska prioriteras till det befintliga beståndet. Svenska Bostäder har t ex ett stort bestånd på Järva med stora renoveringsbehov men där investeringarna blir lönsamma då värdet på fastigheten ökar, samtidigt som drift- och underhållskostnaderna går ned och hyran kan höjas något. Välskötta fastigheter i det befintliga beståndet borde alltid prioriteras samtidigt som vi kan erbjuda stockholmarna lägre hyra än i det nyproducerade. På så sätt blir allmännyttans hyreslägenheter tillgängliga för fler stockholmare. Vidare anser vi att Svenska Bostäders skuldbörda på 12,5 miljarder kronor inte ska öka ytterligare. Istället för att Svenska Bostäder finansierar ytterligare ett nyproduktionsprojekt, denna gång med 457 miljoner kronor, tycker vi att projektet ska säljas till ett privat hyresfastighetsbolag och att köpeskillingen används för att betala ned på bolagets rekordhöga skuld."

Patrik Ståhlgren (C) och Jan-Eric Lundqvist (KD) lämnade ett ersättaryttrande enligt ovan.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/232-5 (Signerad) Genomförandebeslut Fotogenköket 2.
- SB 2024/232-3 (Signerad) Bilaga 1 Kalkylinformation Fotogenköket

§ 8

Genomförandebeslut, Kvarnseglet 2

SB 2025/486

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut Kvarnseglet 2", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 8).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/486-3 (Signerad) Genomförandebeslut stambyte Kvarnseglet 2
- SB 2025/486-4 (Signerad) Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl Kvarnseglet 2

§ 9
Ramavtal, anmälan
SB 2025/221

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ramavtal, anmälan", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 9).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/221-2 Information om genomförd upphandling
Elarbeten

§ 10

Fastställande av sammanträdestider 2026

SB 2025/740

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av sammanträdestider 2026", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 10).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/740-1 Styrelsens sammanträdestider 2026

§ 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 6 oktober 2025, (Bilaga § 11).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/58-5 Besvarade remisser, anmälan

§ 12

Kompletterande ägardirektiv

SB 2025/60

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 12).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/60-4 Kompletterande ägardirektiv

§ 13
Vd informerar

Sammanfattning av ärendet

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om årets hyresförhandling och eventuell tvångsförvaltning.

§ 14
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	2025-10-22
Emilia Matilda,Glas	2025-10-27
Deniz,Butros	2025-10-22

Verksamhetsplan och budget för 2026

5

SB 2025/898

Handläggare: Jannike Siljan
Telefon: 08-50837169508 37 097

Till styrelsen

Verksamhetsplan och budget för 2026

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Verksamhetsplan och budget för 2026 godkänns.
2. Limitbehov 2026 godkänns.
3. Resultatkravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs.
4. Internkontrollplan för 2026 godkänns.

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Kommunfullmäktige har beslutat om en långsiktig vision för Stockholms stad: Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm. Med utgångspunkt i visionen tar staden varje år fram och fattar beslut om budget för Stockholms stad. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den. För att säkra att Svenska Bostäder arbetar i visionens och budgetens riktning har bolaget en långsiktig affärsplan.

Utifrån gällande affärsplanen (t o m 2027), stadens budget för år 2026 och budgetanvisningar har bolaget tagit fram ett förslag till verksamhetsplan (bilaga 1) och budget (bilaga 2) för 2026 för Svenska Bostäder, inklusive dotterbolaget AB Stadsholmen.

Det budgeterade resultatet efter finansnetto, exklusive resultat från försäljningen av Riddarsporren 22, uppgår till 140 mnkr, vilket ligger i nivå med resultatkravet. Den totala investeringsvolymen uppgår till 1 100 mnkr.

Baserat på investeringsvolym och verksamhetens övriga kassaflöden finns ett så kallat limitbehov beräknat för 2026, se bilaga 3.

Ärendet innehåller även förslag till internkontrollplan för 2026, enligt stadens nya processinriktade modell. Planen är gemensam för Svenska Bostäder och Stadsholmen, se bilaga 4.

Sammanfattningsvis rekommenderas bolagets styrelse dels att besluta om verksamhetsplan och budget för 2026, limit för belåning för 2026 och resultatkrav för dotterbolaget AB Stadsholmen. Dels att godkänna internkontrollplanen för 2026.

Bilagor

1. Verksamhetsplan 2026
 2. Limitbehov 2026
 3. Ekonomisk sammanställning, budget 2026
 4. Internkontrollplan 2026
-

Verksamhetsplan 2026

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	9
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	16
Övrigt	31
Systematiskt kvalitetsarbete.....	31
CSRD	32
En sammanhållen stad - lokala utvecklingsbehov.....	32
Informationssäkerhet - ledningens genomgång.....	34

Sammanfattning

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 2026 samt affärsplanen beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom.

Hos Svenska Bostäder har 60 000 stockholmare sitt hem och företagare/organisationer idkar verksamhet i 4 000 lokaler. Under 2026 fortsätter bolaget att ha ett stort fokus på att säkerställa bra service till hyresgästerna. Bolaget arbetar därför bland annat för att ge boende och lokalkunder ett ökat inflytande på riktigt. Vi kallar det för Hemokrati och en viktig del regleras i bolagets boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen.

Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar samt fysiska säkerhetsåtgärder i fastigheterna.

Bolaget ska tillsammans med systerbolagen arbeta med nyproduktionsprojekt så snart det går att genomföra trygga och lönsamma investeringar. Bolaget har i planerna att prioritera projekt med mer trygga kalkyler framför att starta många projekt. Industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag för att möjliggöra detta. Det är i sin tur ett steg i vår strävan att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende och till olika hyra.

Bolaget har även detta år högt fokus på underhållsprojekt enligt konceptet varsam renovering. Det är därmed prioriterat att öka takten i ombyggnadsinvesteringar där även laddinfrastruktur, solceller och energieffektiviseringsprojekt räknas in.

Bolaget har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet. 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, underhåll, 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.

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

Ekonomisk analys

Bolagets ekonomiska hållbarhet på längre sikt förutsätter att vi använder våra resurser effektivt, utvecklar fastighetsbeståndet med tydliga prioriteringar och säkerställer en intäktsnivå som står i hållbar proportion till våra kostnader.

Ett stabilt resultat och ett starkt kassaflöde är avgörande för att skapa handlingsutrymme. Det möjliggör både en hög kvalitet i förvaltningen av befintligt bestånd och fortsatta investeringar i ny- och ombyggnation.

Samtidigt påverkas marknadssituationen markant av oförutsägharheten i omvärldsläget. Marknadsläget har under senare tid visat tecken på stabilisering, till följd av lägre räntenivåer och en dämpad inflation. Denna utveckling sker efter en period av kraftiga kostnadsökningar inom både fastighetsförvaltningen och bolagets byggprojekt, vilket innebär att den övergripande kostnadsnivån fortsatt är historiskt hög och bedöms stiga ytterligare inom flera områden det kommande året.

Det budgeterade resultatet efter finansnetto uppgår för 2026 till 140 miljoner kronor vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges resultatkrav.

Intäkterna bedöms öka mellan 2025 och 2026, främst till följd av nya hyresöverenskommelser och avtalsenliga justeringar. Under 2026 planeras inga inflyttningar i nyproducerade lägenheter, vilket innebär att intäktsstillväxten helt drivs av befintligt bestånd.

Marknadsläget förväntas dock förbli ansträngt, särskilt för många lokalhyresgäster som fortsatt påverkas av den svaga konjunkturen. Detta märks i uthyrningsverksamheten, där efterfrågan är dämpad och vakanserna i vissa objekt tar längre tid att hyra ut.

Övriga förvaltningsintäkter bedöms minska, främst till följd av att försäkringsersättningarna beräknas sjunka med cirka 16 mnkr när självriskens höjs från 10 till 20 prisbasbelopp.

Kostnaderna för fastighetsskötsel beräknas öka med cirka 21 mnkr, motsvarande 6 procent jämfört med den senaste prognosen för 2025. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för snöröjning eftersom kostnaderna under 2025 varit ovanligt låga. Utöver det förväntas kostnaderna för självrisker kopplade till försäkringsärenden öka på grund av förändrade villkor från försäkringsbolaget..

Utgifterna för reparationer och planerat underhåll bedöms stiga med omkring 4 procent under det kommande året och uppgå till totalt 546 mnkr.

Även de taxebundna kostnaderna väntas öka, där de största posterna utgörs av el, värme, vatten och avfall. Kostnaden för vatten förväntas stiga med hela 14 procent vilket motsvarar ca 19 mnkr jämfört med 2024, och även värmekostnaderna beräknas öka under året. Elkostnaden däremot väntas minska något, främst till följd av sänkt elskatt.

Bolagets driftnetto, exklusive central administration, budgeteras till 1 649 mnkr, vilket ligger i nivå med prognostiserat utfall för 2025.

Avskrivningskostnaderna förväntas öka något under 2026, främst till följd av färdigställda investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. En extern fastighetsvärdering planeras till årets slut, och den därmed förknippade risken har beaktats i budgeten.

Försäljningen av Riddarsporren 22 förväntas genomföras under 2026 och ingår i posten resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar.

Finansnettot för 2026 är budgeterat till -354 mnkr. Prioriterat underhåll samt att investeringar förväntas ske tidigt under året leder till skuldökning under året första halvår. Självfinansieringsgraden förväntas trots det vara mer än 100% varför bolaget skuld förväntas sjunka under året som helhet.

Sammantaget innebär detta att det budgeterade resultatet efter finansnetto – exklusive försäljningen av Riddarsporren 22 – förväntas uppgå till 140 mnkr för 2026.

Investeringar

Den totala investeringsbudgeten för 2026 uppgår till 1 100 mnkr, vilket ligger i linje med ägarens angivna ram.

Investeringarna i pågående och planerade nyproduktionsprojekt beräknas uppgå till 167 mnkr, vilket motsvarar en viss ökning jämfört med det förväntade utfallet för 2025.

Nyproduktionsprojekten för 2026 omfattar huvudsakligen följande:

- Kv Kvarndammen 6 & 7 i Rinkeby, där 92 lägenheter upphandlats inom ramen för Sveriges Allmännyttas Kombohusavtal. Avtal med byggentreprenör Lindbäcks Bygg AB tecknades i maj 2024. Produktion är påbörjad under 2025 och inflyttning beräknas ske Q1 2027.
- Garagevägen, ett Stockholmshusprojekt med 104 lägenheter (50 st lägenheter och 54 st studentlägenheter) fördelat på två lamellhus i sex våningar längs med Garagevägen. Preliminär planerad produktionsstart 2028.

- Fotogenköket 2 (f.d. Primus), på Lilla Essingen, med 108 lägenheter, tillträde till mark sker 2025 och produktionsstart beräknas ske under 2026..

Den begränsade investeringsaktiviteten inom nyproduktion förklaras främst av flera års kraftiga prisökningar och ett fortsatt utmanande marknadsläge, vilket har lett till färre projektstarter. Antal starter har också påverkats negativt av att detaljplaner förskjutits.

För det befintliga beståndet ligger fokus fortsatt på underhålls- och ombyggnadsåtgärder som bidrar till långsiktig ekonomisk stabilitet, uppfyller ägardirektiv och myndighetskrav samt stärker både energieffektivitet och kundnöjdhet. Arbetet utgör också en central del i bolagets klimatarbete och trygghetsskapande insatser i bostadsområdena.

Den planerade investeringsvolymen för ombyggnationer och underhåll under 2026 uppgår till 933 mnkr och omfattar bland annat fortsatt utbyggnad av solcellsanläggningar och laddinfrastruktur.

Arbete för en långsiktigt positiv resultatutveckling

Bolaget arbetar sedan flera år tillbaka med ett program för att säkerställa en långsiktigt hållbar resultatutveckling. Detta sker genom tydlig ekonomisk styrning med regelbunden uppföljning av kostnader, intäkter och investeringar, vilket möjliggör snabba korrigeringar och effektiv resursanvändning.

Investeringar prioriteras utifrån långsiktiga ekonomiska effekter och bolagets mål, där tyngdpunkten ligger på åtgärder som stärker beståndets värde, förbättrar energieffektiviteten och reducerar framtida driftkostnader. Nyproduktion genomförs selektivt, medan underhålls- och ombyggnationer utgör huvuddelen av investeringsvolymen.

Genom aktiv styrning av intäkter, ett särskilt fokus på uthyrning i svagare marknadssegment samt kostnadskontroll inom drift, underhåll och försäkringsområden skapar bolaget förutsättningar för ett stabilt resultat och en fortsatt positiv ekonomisk utveckling.

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

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

Bolaget har ett flertal samarbeten med civilsamhället för att främja jämlika uppväxtvillkor och en meningsfull fritid för barn och unga. Under 2026 fortsätter arbetet med ambition om att utveckla såväl befintliga som nya samarbeten. Ett särskilt fokusområde är att inleda fler samarbeten som löper under terminstid för att erbjuda barn och unga en meningsfull fritid i vardagen (lovverksamheten är väl utvecklad). Bolaget kommer att ta emot ferieungdomar i samma omfattning som tidigare.

Under 2026 är det dags att utvärdera och eventuellt förnya Bolagets samarbete med Rädda Barnen inom initiativet På Lika Villkor i Järva. Samarbetet löper tre år i taget och har pågått i nio år. 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 genomförs också kompetensutveckling för bolagets medarbetare med syfte att stärka barnperspektivet i verksamheten.

Likaså fortsätter bolaget sitt bostadssociala arbete i nära samarbete med stadsdelarna och andra relevanta myndigheter och aktörer. Ett systematiskt bostadssocialt arbete bidrar till att stärka tryggheten i våra områden och gör att medborgare som kan ha svårare att göra sin röst hörd värnas om och får sina behov belysta. Bolaget fortsätter att på alla sätt som är möjliga inom ramen för uppdraget att bidra till

nollvisionen om att inga barnfamiljer ska vräkas.

För att säkerställa att de som bor i bolagets lägenheter är dem vi har avtal med fortsätter vårt arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden.

Bolagets medarbetare får utbildning och kompetenshöjning kring Våld i nära relationer genom att årligen påminna om innehållet i den utbildning som tagits fram i dialog med Socialförvaltningen. Ytterligare kompetenshöjande insatser sker genom medverkan i samverkansgruppen våld i nära relationer, kopplat till samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdel och polisen och utbildningar som anordnas av de fastighetsägarföreningar där bolaget är medlem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs	Antal friställda lägenheter på grund av oriktiga hyresförhållanden	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 starkt barnrättsperspektiv				Bolaget fortsätter att arbeta vräkningsförebyggande med särskilt fokus på barnfamiljer.

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

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

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

Bolaget arbetar vräkningsförebyggande och med störningar och vanvårdsärenden för att ge stöd till hyresgäster i utsatta situationer så att de ges möjlighet till kvarboende. Arbetet sker i nära samarbete med stadsdelarna.

För att öka delaktigheten och möjligheten till inflytande arbetar bolaget med att stödja grannföreningar

och ordna gårdsträffar där hyresgäster ges möjlighet att påverka sin närmiljö. Bolaget fortsätter sitt arbete med att vidta åtgärder för att successivt öka tillgängligheten i det befintliga beståndet.

Bolaget fortsätter dialogen med samsamarbetsföreningar om att utveckla verksamheten och möjliggöra för personer med funktionsnedsättning och funktionshinder att delta i aktiviteter i ökad utsträckning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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	27 st		
	Antal levererade försöks- och träningslägenheter	191 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.

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 projektet har äldre hyresgäster i stora lägenheter med låg tillgänglighet matchats med mindre och mer tillgängliga lägenheter enligt deras önskemål, så kallat aktiv matchning. Forskningsprojektet avslutas 2026. Den kunskap och utveckling i interna tankesätt som bolaget erhållit under projektiden kommer tas omhand internt och delas externt. Se mer under avsnitt 3.3 kring hur bolaget jobbar med rörlighet i beståndet.

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. För att öka äldres tillgänglighet till byggnader och utemiljöer vidtar bolaget löpande åtgärder för att öka tillgängligheten i beståndet.

De lägenheter som finns i fastigheter byggda före 1997 märks som icke tillgänglighetsanpassade och lägenheter i fastigheter byggda 2018 och senare är redan tillgänglighetsmärkta. Fortsatt arbete kommer att ske med att successivt inventera och vidta åtgärder i fastigheter byggda under tjugoförperioden 1997 – 2017 för att de ska kunna tillgänglighetsmärkas. Bolaget gör tillgänglighetsanpassningar i samband med renoveringar och bostadsanpassningar. Det kan till exempel handla om 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.

Centrumutveckling

Bolaget utvecklar centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp samt del av Vällingby Centrum inom ramen för den löpande förvaltningen. Samarbetet med de som bedriver verksamhet i bolagets centrumanläggningar är avgörande för att bidra till ett tryggt och levande gaturum.

Vid vakanser görs ett noggrant arbete för att få in aktörer som bidrar med mervärde till bolagets områden. I flera av våra centrum och centrumnära miljöer genomförs aktiviteter där vi är med och möter våra hyresgäster. I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett centrum som till exempel i Vällingby, Tensta, Rinkeby, Skärholmen och Vårberg samarbetar bolaget med centrumägaren. Bolaget deltar i de platssamverkansaktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet att optimalt nyttja beståndet på bästa sätt för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och motverka segregation				Aktiv matchning inom pågående forskningsprojekt fortgår under projektperioden.
				Test av lägenheter som reserveras för barnfamiljer fortgår. Parallellt utvärderas effektiva uthyrningsvillkor utifrån målgruppens behov.
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				Löpande utveckla centrumanläggningar och bidra i platssamverkan tillsammans med olika aktörer som verkar på platsen.
 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.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				Fortsätta arbetet med att möjliggöra rörlighet i beståndet.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling	26 %	Tas fram av styrelse	

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 skapar möjligheter till synergier och mervärde inte minst för barn och ungdomar verksamma i Kulturskolan. Det sker också samarbete mellan Kulturhuset Stadsteatern i Vällingby och Husby vilket skapar mervärde mellan områdena. Bolaget har även fastigheter i Vällingby och Östberga som upplåts till kultur- och

ateljéföreningar, vilket bidrar till trygghet i områdena. Bolaget har en löpande dialog med Kulturförvaltningen när nya behov av lokaler uppstår i staden.

Hyresgästerna uppmuntras att starta grannföreningar som genomför aktiviteter som bidrar till att skapa liv mellan husen och stimulera hyresgästerna till aktivitet. Flera föreningar är aktiva sedan många år tillbaka och skapar aktiviteter som boule, styrketräning, sittgympa och tipspromenader för sina grannar. När bolaget uppdaterar lekplatser i beståndet är ambitionen att skapa miljöer som stimulerar till motion, rörelse och gemenskap för våra boende.

Bolaget fortsätter och utvecklar sina samarbeten med föreningar med syfte att främja en meningsfull och utvecklande fritid för barn och unga. Urval av samarbeten sker med utgångspunkt i att erbjuda en bredd av aktiviteter som lockar både pojkar och flickor i olika åldrar samt möta de behov som finns i våra områden. Utöver samarbeten för olika typer av idrottsaktiviteter, fortsätter och utvecklar bolaget samarbeten med aktörer som erbjuder kreativt skapande inom musik, konst och teater. Under kommande år fortsätter bolaget också att tillgängliggöra kultur för fler, t.ex. genom musikuppträdanden i samband med de festivaler vi ordnar i våra områden.

Bolaget bedriver ett aktivt hälsofrämjande arbete för sina anställda, bl.a. genom bolagets egen idrottsförening SBIF. Föreningen ordnar olika typer av aktiviteter, t.ex. löpning, yoga, ridning, klättring och fiske.

Svenska Bostäder avser att genomföra en inventering av våra vakanta lokaler. Syftet med denna insats är att om möjligt tillgängliggöra fler lokaler för uthyrning till det lokala förenings- och kulturlivet. Vi kommer noggrant att bedöma lokalernas lämplighet utifrån ekonomiska, fastighetstekniska, sociala och förvaltningsrelaterade förutsättningar för att identifiera de mest gynnsamma alternativen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska inventera sitt lokalbestånd i syfte att tillgängliggöra fler lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv

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

Med utgångspunkt i genomförd klimatkartläggning och beslutad klimatstrategi fortsätter arbetet med att halvera bolagets utsläpp till 2030 och bidra till stadens mål om ett klimatpositivt Stockholm. Viktiga delar i detta är att:

- Fortsätta arbetet med att 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.

- Bidra i elektrifieringen av Stockholm genom utbyggnad av laddplatser.

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 är en viktig del av den interna styrningen. Utvecklingsarbetet för att säkerställa att ekonomisk budget och klimatbudget hänger ihop och styr mot bolagets klimatmål fortsätter under 2026 med sikte på att klimatbudgeten och ekonomisk budget arbetas fram parallellt för att möjliggöra styrning/åtgärder som säkerställer att klimatmålen nås. Bolagets vägledning för climateffektivt byggande tillämpas och vidareutvecklas i takt med att bolaget lär sig mer.

Arbetet med att ställa krav vid upphandling samt följa upp kraven med syfte att bidra till målen i stadens miljöprogram fortsätter. Arbetet drivs genom kategorispecifika strategier där hållbarhet är en del. 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. Under 2026 har bolaget ett särskilt fokus på kategorin fastighetsunderhåll och att gå från spendbaserad beräkning av klimatutsläpp i kategorin till specifik data i ökad utsträckning.

Under 2026 planerar bolaget att utveckla det interna arbetet med återbruk genom att vidareutveckla såväl rutiner som platser för förvaring av produkter som kan återbrukas i förvaltningsverksamheten. Ombyggnationen av Tre Brunnar, där nya arbetssätt för ökat återbruk testas, fortsätter under 2026.

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 använda och utveckla koncept för att involvera och inkludera hyresgästerna i bolagets och stadens hållbarhetsarbete.

Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. energieffektiviseringsåtgärder planeras även in i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid renovering av fönster. Implementeringen av det nya styr- och övervakningssystemet fortsätter och utrullningen av fler inomhusgivare och smart värmestyrning påbörjas under 2026.

Utbyggnaden av solenergiproduktion fortsätter i enlighet med framtagna plan. För perioden 2024-2027 är ambitionen att installera 900 kWp. Planen baseras på en inventering av lämpliga tak, bolagets underhållsplan och investering i ökad energiprestanda. De fastigheter där investeringen ger bäst lönsamhet prioriteras.

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.

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 fortsätter söka möjligheter till extern finansiering (statliga medel och EU-medel). Under 2026 kommer bolaget att genomföra en utredning av biobaserade byggmaterial med finansiering av Carbon Neutral Cities Alliance (CNCA).

Bolaget har ett nära samarbete och regelbundna träffar med systerbolagen, bl.a. gällande gemensamma

utvecklingsaktiviteter i klimathandlingsplanen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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				Tillämpa vägledning för klimateffektivt byggande och fortsätta utveckla arbetssätten för att minska utsläpp från byggprojekten
				Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt
 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				Upprusta beståndet utifrån varsam renovering i nära dialog med hyresgästerna.
 Stärka bolagens förmåga att producera förnybar el genom välavvägda och lönsamma investeringar i till exempel vind- och solenergianläggningar				Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna planer för utbyggnad av solenergi
 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
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	0 %		
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	50 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Elproduktion baserad på solenergi	1,6 GWh	10,7 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader	290 kg CO ₂ e per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	107,85 kWh/m ²		
	 Köpt energi i stadens organisation	285 GWh	1 675 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion	35 kg per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Relativ energianvändning	107,85 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 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 etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört fortsätter arbetet med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa fastigheterna. Det innefattar bl.a. dagvattenlösningar, solavskärmning och skuggande grönska. Planeringen av åtgärder integreras successivt i bolagets långsiktiga underhållsplanering. Parallellt sker åtgärder i vardagen där bolaget till exempel förbättrar skötseln av dagvattenbrunnar för att på så sätt minska risken för skyfallsproblematik. Med utgångspunkt i den mappning mot stadens värmeöar som bolaget genomfört tillsammans med systerbolagen under 2025 kommer en plan för plantering av fler träd i Järva att tas fram och plantering påbörjas under året.

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 mappade bolaget sitt bestånd mot stadens stadsdelsvisa åtgärdsförslag (SÅF). Under 2026 påbörjas arbetet med att genomföra identifierade åtgärder. Bolagets arbete med att öka kunskapen om verksamhetens påverkan på biologisk

mångfald i leverantörskedjan fortsätter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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				Bevara och utveckla den biologiska mångfalden i befintligt bestånd och påbörja genomförande av identifierade förstärkningsåtgärder som kopplar mot stadens åtgärdsförslag

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 har under 2022 tagit beslut om investering i laddinfrastruktur och nu pågår ett arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i inner- och ytterstaden. Utvecklingsarbetet inom mobilitetsområdet fortsätter för att dra nytta av tekniska framsteg samt digitala lösningar runt tillståndsparkering. Det sistnämnda är en möjliggörare för delning av infrastruktur. Bolaget fortsätter implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utrustningsplan som säkerställer måluppfyllnad. Bolaget vill dock flagga för att måltalet 50 procent för ytterstaden år 2026 inte kommer kunna nås.

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Gradvis och behovsanpassat förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med tillgång till delning av laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens klimatmål och mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. Laddinfrastrukturen ska ha en jämn geografisk spridning mellan anläggningar. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras. Ett aktivt informationsarbete ska bedrivas för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få tillgång till delning av en laddstolpe				Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med uttagningsplan som säkerställer måluppfyllnad.
 I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång till delning av laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med uttagningsplan som säkerställer måluppfyllnad.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har tillgång till delning av laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030				Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med uttagningsplan som säkerställer måluppfyllnad. Bolaget vill dock flagga för att målet för 2026 inte kommer kunna nås.
 Inriktningen är att minst 5 procent av parkeringsplatserna i bostadsbolagens större parkeringsanläggningar ska vara reserverade för bilpool och att denna siffra år 2030 uppgår till minst 10 procent. Detta givet att det finns bilpoolsleverantörer som är intresserade och att det sker på affärsmässiga villkor				Utred och utveckla möjligheterna för bilpoolsaktörer att utöva verksamhet på affärsmässiga villkor inom beståndet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 På sikt som regel använda Stockholm Parkering som laddoperatör, med affärsmässiga villkor				Skapa förutsättningar för att använda Stockholm Parkering som laddoperatör på affärsmässiga villkor.
 Stockholms Stads Parkerings AB ska som regel drifta bostadsbolagens alla tillkommande parkeringar, med långsiktiga avtal och affärsmässiga villkor				Bolaget kommer fortsatt att avtala med Stockholms stads parkerings AB att drifta tillkommande parkeringsanläggningar
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, innerstaden	50 %	50 %	
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, ytterstaden	50 %	50 %	
				 Trafiknämnden ska i samarbete med AB Svenska Bostäder och Stockholms Stads Parkerings AB utreda parkeringssituationen i Rinkeby samt föreslå och genomföra åtgärder på kort och lång sikt med utgångspunkt i parkeringsplanen i syfte att bättre möta det lokala behovet

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsatt arbeta för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial	Andel under året färdigställda nybyggnadsprojekt där högst 5 % av använda byggvaror innehåller utfasnings- och/eller riskminskningsämnen över Byggvarubedömningens (BVB) kravnivå i produkter som klassas som "undviks"	100 %		
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

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

Bolaget verkar för en långsiktigt stark och hållbar ekonomi som möjliggör nödvändiga investeringar i en växande stad. Genom god budgethållning, effektiv resursanvändning och kontinuerlig uppföljning av kostnader säkerställs att bolaget kan finansiera en stor del av sina investeringar med egna medel.

Arbetet bedrivs strategiskt för att utveckla och förvalta fastighetsbeståndet på ett sätt som stärker både stadens långsiktiga bostadsförsörjning och samhällsutveckling. Det innebär att investeringar prioriteras för att möta behovet av fler bostäder, ökad trygghet och klimatomställning, samtidigt som fastigheternas standard, energiprestanda och geografiska struktur förbättras över tid.

Bolaget avyttrar som regel inte fastigheter som är av betydelse för stadens långsiktiga verksamhetsbehov, utan fokuserar på att utveckla, underhålla och förnya beståndet för att bidra till Stockholms långsiktiga tillväxt och ekonomiska stabilitet.

I enighet med budgetdirektiv, fortsätter bolaget att fokusera på att höja graden av arbeten utförda i egenregi, inte bara inom förvaltningsorganisationen utan även verka för minskade konsultkostnader inom andra delar av organisationen. Utöver lägre kostnader skapar vi trygga anställningar för fler stockholmare, både på kort och lång sikt.

Extern finansiering inkl EU-fonder

Bolaget fortsätter 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. Extern finansiering har sökts för dessa projekt, och i förekommande fall erhållits (jobbar i sammanställningen med samma 3-årsperiod som styr de minimi-stöd):

- Räkna med hållbarhet, SB projektägare, Vinnova, avslutad 2023.
- Socialt hållbar bostadsmarknad, SB projektägare med KTH, FORMAS, mångårigt projekt som fortfarande pågår.
- Effektiva beteendeförändringar för ökat nyttjande av delade mobilitetslösningar, projektpart till Chalmers Industriteknik, Vinnova, avslutas 2025.
- Från otrygga parkeringsgarage till levande mobilitetshus (Rikare grannskap – fortsättning), SB referensgrupp, Vinnova, avslutas 2025.
- Kraftsamling cirkulärt byggande, en av flera projektparter i staden, Vinnova, beviljad, avslutas hösten 2025.
- OdenLife, strukturerade energirenoveringar och effektåtgärder för minskad risk för fränkoppling av Svenska Kraftnät, projektpart till KTH, Vinnova, pågår.
- Framtagande av handbok för biologisk mångfald inom bostadssektorn, SB ingår som projektpart och bidrar med delfinansiering och interna resurser. IVL leder projektet, avslutas 2025.
- Twin Vista, standardisering av informationsmodeller till AI-assisterade lösningar för optimerad energianvändning, KTH, RISE, Energicentrum, pågår.
- CNCA livscykelberäkning, utredning på temat biobaserat byggmaterial med fokus på att minska klimatpåverkan och främja innovativa byggmaterial, 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.
- Klimat och resurseffektiv renovering, med livscykelperspektiv, flerårigt och avslutas 2028. [Bolaget deltar med tid, utan ersättning. KTH får ersättning]
- Fastighetsägare i samverkan när Sverige klimatanpassas, avslutas 2025.
- Laddstöd omgång 1, utbetalt 2024
- Laddstöd omgång 2, beviljat men inte utbetalt 2025
- Laddstöd omgång 3, beviljat men inte utbetalt 2025

Parkering

Under 2025 har bolagen samarbetat kring fungerande underhåll och förvaltning för att få en gemensam förståelse och utvärdera de befintliga blockhyresavtalen. Arbetet kommer under 2026 fortsätta på en mer detaljerad nivå.

Under 2025 har bolagen även samarbetat kring frågan om att överföra existerande parkeringar till Stockholm Stads Parkerings AB och under 2026 kommer vi att fortsätta arbetet genom att se över hur vi kan utvidga samarbetet med Stockholm Parkering AB.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi samt arbeta med att minska beroendet av externa konsulter och upphandlad verksamhet till förmån för egen personal				Bolaget analyserar fler möjliga områden att utföra i egen regi.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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.
 Redogör för hur bolaget arbetar öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldtutvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas				Fortsätta vidareutveckla arbetet för stark ekonomisk medvetenhet, god kostnadskontroll och effektiv resursanvändning.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	7,7 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 100 mnkr		
	 Direktavkastning	2,2 %		
	 Driftkostnad/kvm	953		
	 Driftnetto/kvm	674		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	140		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem ska i samverkan med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Stads Parkerings AB pröva om det går att föra över hela eller delar av förvaltningen av existerande parkeringar (som idag driftas av bostadsbolagen eller externa parter) till Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal utan att det uppstår ekonomiska effekter som är ogynnsamma för hushållen
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och Stockholms Stads Parkerings AB ska fortsätta arbetet att se över sina gränsdragningslistor i syfte att säkerställa fungerande underhåll och förvaltning av parkeringsanläggningar samt att listorna är i enlighet med affärsmässiga principer
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggtreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Sysselsättningsåtgärder

Under 2025 hämtade bolaget hem lokalvården av allmänna utrymmen i Rinkeby i egen regi för att bidra till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Arbetet har fallit väl ut och bolaget ser effekter både för de stockholmare som erbjudits arbete, för kvalitén på städningen och för hyresgästernas upplevelse av trygghet. Under 2026 utökas arbetet till att även omfatta Tensta. Vi kommer att i högre utsträckning utföra extra städning i allmänna utrymmen och lägenheter (i samband med utflyttning) i egen regi. Bolaget samarbetar med Jobbtorg för att anställa främst kvinnor

långt ifrån arbetsmarknaden. 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. Bolaget tar emot praktikanter från olika yrkesutbildningar för att bidra med kompetens till branschen. Bolaget erbjuder kommunala visstidsanställningar till bland annat Stockholmsjobbare, det vill säga stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden. Bolaget är medlemmar i Integrationspakten och har exempelvis bidragit med Stockholmsmentorer.

Näringsliv och företagsklimat

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

Bolaget förbättrar kontinuerligt service och tillgänglighet för näringslivet, genom så kallade välkomstbesök och servicebesök riktade till lokalhyresgäster. Ett nära samarbete med bolagets lokalhyresgäster är en framgångsfaktor för att skapa attraktiva boendemiljöer. Bolaget utvecklar lokaler i nära samarbete med företagarna för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärrtorp och Husby har bolaget ett nära samarbete med 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, FU, via vår arbetsgivarorganisation, Fastigo. FU är en ideell förening som arbetar för fastighetsbranschens kompetensförsörjning genom att definiera, undersöka, kommunicera och validera fastighetsbranschens yrkesroller och utveckling.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				Stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden genom att erbjuda arbetstillfällen.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	170 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	5 st	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

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

Bygga Stad

Bolaget har pågående och planerad byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns cirka 3 700 bygggrätter. Kapitalmarknaden och de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion är fortsatt utmanande även om viss avmattning syns på entreprenadpriser.

I enlighet med bolagets budgetuppdrag och i syfte att sänka produktionskostnaderna och bygga till rimliga hyror har ett strategiarbete genomförts, som del för del förtydligas. Syftet är att etablera fler effektiva vägar fram i projektgenomförande. Ett fokusområde i strategiarbetet är att involvera externa parter tidigare i produktutvecklingen. Ambitionen är att möjliggöra innovativa och kostnadseffektiva lösningar för hållbarhet samt att möjliggöra högre nyttjande av industriella principer.

Bolaget har marknadsdialog för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Ett första projekt har upphandlats och flera projekt har identifierats som lämpliga för att stärka samarbetet med industriell aktör. Syftet är att möjliggöra produktionsstart i närtid samt att etablera samarbeten för projekt som är i tidigare skeden av planering. Aktiv dialog behövs för att medla mellan förutsättningar i industriella koncept och gestaltningskrav i planarbetet. Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshusen där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

Bostäder för alla

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

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

Bostäder för ungdomar, studenter, äldre och trångbodda barnfamiljer

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

Under 2024 och 2025 har Svenska Bostäder tillsammans med KTH undersökt och testat aktiva åtgärder för hur äldre i stora, otillgängliga lägenheter kan få möjlighet att flytta till mindre, mer tillgängliga lägenheter och då frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. Drygt 40 hyresgäster har anmält intresse. Hyresgästerna har ofta bott länge i sina lägenheter och är därför selektiva i vad man kan tänka sig att flytta till. Att hitta matchningar där utbud och efterfrågan möts är därför en utmaning. Efter en uppstartsperiod för att etablera och testa nya arbetssätt har flertalet flyttar genomförts under 2025 och fler är på gång. Erfarenheter hittills är att hyresgästerna uppskattar att bolaget uppmärksamhet deras behov och möjligheten att få hjälp med att hitta en lägenhet gör också att lägenhetserbjudandet upplevs som mer förmånligt.

Testet av Familjelägenheter (lägenheter reserveras för familjer med hemmavarande barn) har utökats under året. Mer än 50 familjelägenheter har förmedlats genom internkön 2025. Det har genererat ett stort kunskapsunderlag för fortsatt utvärdering och bolaget fortsätter att utveckla godkännandevillkoren för att ännu mer effektivt nå målgruppen – barnfamiljer i behov av en större bostad. Under året har konceptet spritt sig till andra bostadsbolag i regionen. Bostadsförmedlingen har fått ägardirektiv att utreda reglerna för förmedling för att möjliggöra för fler barnfamiljer att efterfråga en större lägenhet.

Utöver arbetet med god rörlighet i befintligt bestånd, jobbar också bolaget med kunskapsbyggande insatser. Många hyresgäster har begränsad kännedom om sina rättigheter och skyldigheter vid bostadsbyte — till exempel hur internkön fungerar, varför det är viktigt att ställa barn i bostadskö och vilka regler som gäller vid lägenhetsbyte. Denna ojämlika kunskapsnivå påverkar möjligheterna att byta bostad: vissa kan effektivt nyttja systemet, medan andra fastnar i ohållbara boendesituationer. Kunskapshöjande arbete är därför också ett sätt att motverka segregation, trångboddhet och social isolering. Under året har flera informationsinsatser genomförts, både digitalt via nyhetsbrev och fysiskt genom Bomässor i Rågsved och Husby, där hyresgäster kunde möta Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen och Äldreförvaltningen. Bomässan i Husby lockade över 100 besökare och gav värdefulla insikter om vilka områden som bör utvecklas och testas framöver.

En sammanhållen stad

Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka de områden som staden identifierat som Fokusområden. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos de som bor i 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, Hässelby-Vällingby och Skärholmen är Svenska Bostäder en aktiv part. I fastighetsägarföreningarna bedrivs utvecklingsarbete tillsammans med alla de större fastighetsägarna i respektive område i nära dialog med polisen och stadsdelen. Under 2025 har samarbetet förstärkts kring Vårberg. Svenska Bostäder driver och medverkar aktivt i arbetet tillsammans med Fastighetsägare Skärholmen, stadsdelen och stadsledningskontoret. Arbetet fortsätter under 2026.

Svenska Bostäder ingår 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 tar långsiktigt ansvar för beståndet och vid behov renoveras beståndet med varsamhet om såväl klimat som ekonomi, och samtidigt som bolaget ger hyresgästerna större möjlighet att påverka upprustningsnivån och undvika långa evakueringsperioder. Bolaget prioriterar de närmaste åren stambyte i flera fastigheter för att minska risken för vattenskador. För att involvera hyresgästerna 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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				Marknadsanalyser görs för att inkludera omvärlds- och kundinformation i syfte att förbättra matchning på marknaden, med särskilt fokus på trångbodda barnfamiljer och studenter. Exempelvis arbetar vi aktivt med att utveckla studentbostadsprojekt i Hagastaden med drygt 300 lägenheter.
 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 genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.
 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	0		Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. Exempelvis driver vi nyproduktionsprojekt i Rinkeby med industriell produktion.
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprustning, 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 nyproduktion, påbyggnad eller ombyggnad av lokaler eller lägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Pröva och utveckla metoder, samarbeten och tekniska lösningar som bidrar till lägre produktionskostnader och effektivare byggprocesser, under förutsättning att dessa ligger inom ramen för bolagets ekonomiska mål, kvalitetskrav och ekologiska- och sociala hållbarhetsprinciper				Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. Exempelvis driver vi nyproduktionsprojekt i Rinkeby med industriell produktion.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagets 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
 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 Stockholmshuset.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				Vi deltar aktivt i möten med Micasa för att utvärdera kommande projektmöjligheter.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Antal färdigställda lägenheter	0		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	3 700		
 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för att nyproduktion av bostäder sker med hög kostnadseffektivitet och med hyresnivåer som är rimliga för hushåll med vanliga inkomster				Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. Exempelvis driver vi nyproduktionsprojekt i Rinkeby med industriell produktion.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	122	Tas fram av styrelse	
				 AB Familjebostäder, AB Stockholms AB och AB Svenska Bostäder ska fortsätta utveckla och genomföra åtgärder för hur interna byteskon kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholms AB och AB Svenska Bostäder utreda om en digital studentbostadsportal, "en väg in" bör inrättas i syfte att underlätta för bostadssökande studenter
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholms AB, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utveckla sina arbetssätt och system i syfte att minska tiden för vakanser
				 Socialnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms AB undersöka möjligheten av blockförhyrning eller individuell uthyrning för LSS och gruppboende i stadens bostadsbestånd

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Socialnämnden ska i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SHIS utreda möjlighet att reservera hyreslägenheter både via stadens bolag och hos SHIS för personer med funktionsnedsättning
				 Stadsbyggnadsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utforma koncepthus för stadsradhus, baserat på koncept för överkomliga hyror, yteffektivitet och flera rum

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 (~ oliktankande). 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 2026. Inom detta arbetar vi för att skapa förutsättningar för den enskilda medarbetaren att nå sina individuella mål, för avdelningen/enheten/distriktet och för bolaget i stort, att nå våra gemensamma mål.
- Antikorrupsionsutbildning liksom andra obligatoriska utbildningar för nyanställda medarbetare genomförs under året. För att skapa ett tydligt ramverk, inom vilket handlingsutrymme finns.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetssätten är ett relevant stöd för medarbetarna, och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det. Genom vårt kvalitetsledningssystem skapar vi en helhetssyn och ett sammanhållet arbetssätt.
- Bolagets fleråriga affärsplan bidrar till en helhetssyn i angelägna frågor inom målområdena kund, ekologisk/ekonomisk/social hållbarhet samt innovation och aktivt medskapande från både chefer/medarbetare.

Bolaget har ett samverkansavtal med de fackliga organisationerna 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 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 har beslutats 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 individuella mål och aktiviteter för respektive medarbetare. Dessa följs upp regelbundet i avstämningssamtal och utvärderas vid medarbetarsamtalen, uppföljningssamtalen samt i lönesamtal. 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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	82	82	
	 Sjukfrånvaro	5 %	Tas fram av nämnd	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	Tas fram av nämnd	

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. Under 2026 fortsätter bolaget att fokusera på en ökad krislednings- och krishanteringsförmåga. Personal som ingår i den nya kris- och krigsorganisationen kommer genomföra utbildningar i stabsmetodik och krisledning.

Rådighet

Inom ramen för stadens sektorsarbete *Räddningstjänst och befolkningsskydd*, där Svenska Bostäder ingår, kommer en handlingsplan tas fram där strategiska frågor kring skyddsrummen hanteras. En av de frågor som omfattas är förbrukningsmaterial till skyddsrummen där utgångspunkten är att säkerställa beredskap och rådighet oavsett driftform.

Risk- och sårbarhetsanalys

Bolaget fortsätter att genomföra kompetenshöjande insatser i syfte att öka förmågan att följa upp identifierade risker med fokus på ökad krislednings- och krishanteringsförmåga. Bolaget har nära samverkan med systerbolagen kring utvecklingen av arbetet. Skyddsrum är den enda samhällsviktiga beredskapen som Svenska Bostäder bedriver. Under 2026 fortsätter bolagets fokus på genomgång och återställning av bolagets skyddsrum i syfte att uppnå standard enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskapskrav. Arbetet uppskattas pågå till år 2027.

NIS2-direktivet

Kritiska samhällsfunktioner och IT-system ska värnas och stärkas och bolaget följer såväl direktivets inarbetning i svensk lagstiftning som branschnytt på området. Genom direktivet ställs tydligare krav på

bland annat riskanalyser och olika säkerhetsåtgärder i jämförelse med tidigare lagstiftning.

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. Projektet fortgår in på 2026.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap samt bidra till återkommande kommunikationsinsatser om egenberedskap till stadens invånare				Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.
				Återkommande hyresgästkommunikation kring egenberedskap
	 Andel elektroniska inköp	75 %	75 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	82 %	95 %	Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen.
	 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor	100 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	

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, med fokus på stadens fokusområden i Järva, Skärholmen, Vårberg, Rågsved, Bagarmossen, Farsta, Grimsta, Hässelby Gård och särskilt utsatta fastigheter i övriga delar av beståndet. Bolaget mäter löpande hur hyresgästerna upplever tryggheten både i sin lägenhet och i bostadsområdet vilket ger bolaget en bra kunskap om var åtgärder behövs och vad som ger bäst effekt på den upplevda tryggheten.

Samarbetsparter i trygghetsarbetet är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningar, Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen, där bolaget är medlem är ett av de viktigaste verktygen i arbetet. Exempel på löpande trygghetsarbete som fortsätter under 2026 är:

- Grunden i trygghetsarbetet är att bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa att det är helt, rent och snyggt i våra fastigheter och områden.
- Bolaget deltar i trygghetsvandringar som stadsdelarna ordnar och bolaget genomför särskilda trygghetsvandringar med barn några gånger per år.
- Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter.
- Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget dess medarbetare inom olika områden, som brottsförebyggande förvaltning samt hur bolaget kan bidra till att motverka våld i hemmet.
- Bolaget förstärker löpande skalskyddet i fastigheter där det vid säkerhetsbesiktningar framgår behov av att utveckla den fysiska miljön.

- Bolagets bostadssociala grupp arbetar för att säkerställa att de som bor i våra lägenheter också är de som vi har avtal med. De arbetar också med att stödja hyresgäster som upplever sig störda av grannar.
- Samverkan med polis sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av kameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag (genomsök av källare efter droger och/eller vapen).
- Svenska Bostäder har sedan 2022 arbetat med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, polisen och Fastighetsägarföreningarna.

I ett led i att skapa ökad trygghet ska bolaget utreda möjligheten att omvandla parkeringsplatser vid fastigheten Malongen. Här behöver en avvägning ske mellan behovet av att skapa en mer levande grön stad genom att förlänga parken och konsekvenserna av att ta bort parkeringsplatserna för bolagets hyresgäster. Det kan till exempel handla om tillgänglighetsaspekter för människor med funktionsnedsättningar och möjligheten till i- och urlastning. De ekonomiska konsekvenserna för bolaget behöver också värderas. Bolaget kommer också att i fortsatt dialog med Trafiknämnden att bidra till ett mer tryggt Gamla Stan.

Förebygga och motverka välfärdsbrottslighet

Bolaget stärker sin kunskap om och utvecklar sina arbetssätt för att motverka arbetslivskriminalitet. Bolaget kommer fortsätta driva ett aktivt antikorrupsionsarbete både gällande kunskap hos medarbetarna och att säkerställa goda rutiner för riskmoment.

Bolaget medverkar i samverkansgruppen Systemhotande brottslighet inom ramen för samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsnämnd och polisen.

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.

Bolaget har rutiner och interna arbetssätt vid nyuthyrning av kommersiella lokaler med förstärkt kontroll för att motverka risken att genom uthyrningen medverka till ekonomisk brottslighet eller andra oegentligheter.

Bolaget samverkar sedan fem år tillbaka med Rättvist Byggande för att på ett strukturerat sätt motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Bolagets entreprenadprojekt inom nyproduktion och ombyggnation arbetar idag efter Rättvist Byggandes modell. Det sker inom samarbetet en fördjupad bakgrundskontroll om leverantörernas seriositet. Genom samarbetet har bolaget en större möjlighet att agera proaktivt vid upphandling utifrån den leverantörsuppföljning som branschkollegorna gör tillsammans inom samarbetet. Bolaget har också möjlighet att agera snabbare om oegentligheter uppmärksammas i pågående projekt. Under 2026 utvecklas arbetssätten ytterligare i samarbete med föreningen, Rättvist Byggande.

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. 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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet, ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att delta i arbetet med samordnad tillsyn som leds av kommunstyrelsen.				Vidareutveckla samarbetet med Rättvist Byggnade med syfte att arbeta mer proaktivt.
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB, i samverkan med Trafiknämnden fortsätta 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.
 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 arbeta förebyggande för att minska bränder och vattenskador och samarbeta S:t Erik Försäkring i deras strategiskt förebyggande arbete.
 Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott				Medverka aktivt i arbetet mot välfärdsbrott, under ledning av kommunstyrelsen.
 Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena	Antal boendemöten med lokala hyresgästföreningar	100		
 Verka för att fler naturliga mötesplatser, även utomhus, skapas i samband med nybyggnation				Planerar in mötesplatser/sociala ytor såsom lektytor, sittplatser, odlingsytor mm på gårdarna i samband med beräkningar av grönytefaktor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet	80	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	78		
	 Rent och snyggt	78		
	 Serviceindex	81		
	 Trygghetsindex	80		
				 Södermalms stadsdelsnämnd och AB Svenska Bostäder ska utreda möjligheten att omvandla parkeringsplatserna vid fastigheten Malongen till en förlängd del av Nytorgsparken

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

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

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

MR-programmet och handlingsplan mot rasism

Kunskap och information: Bolaget har under flera år haft fokus på att öka den interna kunskapen om barnrättsperspektivet. Detta arbete kommer att fortsätta och kompletteras med att synliggöra och marknadsföra stadens befintliga utbildningar som kopplar till MR-programmet och handlingsplanen mot rasism internt i bolaget.

Välfärd och service: Bolaget arbetar för att bidra till en hållbar bostadsförsörjning och att möjliggöra för människor att ha ett boende som passar deras behov. Det handlar om att skapa trygga, säkra, inkluderande och tillgängliga hus, gårdar och centrum, i nyproduktion såväl som i befintligt bestånd. Bolaget förmedlar lägenheter enligt ett transparent och icke-diskriminerande kösystem och har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader. Bolaget fortsätter sitt arbete med att underlätta för hyresgäster att förändra sin boendesituation genom en internkö och godkännanden av byten. Utvecklingsinsatser för att få till stånd rörlighet inom beståndet, minska trångboddhet och stötta äldre som vill byta lägenhet fortsätter. Bolaget arbetar även med Bostad Först och Försöks- och Träninglägenheter.

Likvärdig service och ett respektfullt bemötande är grundläggande pusselbitar i bolagets verksamhet och alla människors lika värde en del av bolagets värdegrund. En viktig del i bolagets jämställdhetsarbete är att fortsätta och vidareutveckla arbetet med orosanmälningar och samarbetet med sociala myndigheter. Inom ramen för bolagets samarbeten för att möjliggöra en meningsfull fritid för barn och unga lyfts frågor kopplat till stadens demokrativillkor och MR-program, t.ex. att motverka rasism.

Delaktighet och inflytande: Bolaget utvecklar löpande sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Via så väl digitala som fysiska möten lyssnar bolaget på hyresgästerna och stockholmarna för att ge dem möjlighet att påverka. Bolaget genomför löpande - utifrån boinflytandeavtalet med hyresgästföreningen - träffar runt om i beståndet med lokala hyresgästföreningar.

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. Bolaget har också en hyresgästpanel som löpande svarar på frågor och ger bolaget stöd i utvecklingen. I bolagets budget finns särskilda medel avsatta för boendeinflytande och för områdesutveckling där möjlighet finns att genomföra förslag från hyresgästerna.

I bolaget finns en Kundvägledare vars uppdrag bland annat är att bidra till ökat förtroende och tillit för bolaget genom att kunna vara en mer oberoende part i olika hyresgästärenden.

Bolaget fortsätter att ta ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praoelever, praktikanter och ferieungdomar samt att skapa arbetstillfällen för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Övrigt

Systematiskt kvalitetsarbete

Systematiskt kvalitetsarbete

Bolaget arbetar i enlighet med stadens Kvalitetsprogram, på ett sätt som omhändertar ständiga förbättringar (vardagens förbättringar), innovation och digitalisering. Särskilt då ständiga förbättringar såväl som innovation av idag, inte sällan har digitala inslag. Och att digitalisering av idag inte sällan har innovativa inslag. Med det sagt så undviks parallella processer och det är istället möjligt att få ett helhetsgrepp om bolagets utvecklingsarbeten, inom befintliga strukturer. Till kvalitetsprogrammet hör väsentliga tillämpningsanvisningar till exempel inom informationssäkerhet.

De etablerade strukturerna kring projektkontor och förvaltningsmodell för IT används för att hålla informationen aktuell kring pågående och planerade projekt, konsolidera bilden och ta fram förslag till prioriteringar som underställs företagsledningen. Vid innovation undersöks möjligheter till extern finansiering. Bolaget avsätter också årligen medel till en intern verksamhetsutvecklingspott.

Bolaget har ett integrerat ledningssystem som utgår ifrån ISO 9001 (kvalitet), ISO 27 001 (Informationssäkerhet) och ISO 14 001 (Miljö). Bolaget certifierades även inom ISO 14 001 under 2023.

CSRD

Under våren 2024 genomförde bolaget en dubbel väsentlighetsanalys tillsammans med Familjebostäder och Stockholmshem. Inom ramen för arbetet bedömdes påverkan på intressenter (faktisk och potentiell påverkan) och finansiell påverkan (risker och möjligheter). Bolaget delgav Stadshus AB resultatet av arbetet och medverkade i motsvarande arbete för alla bolag i koncernen som leddes av moderbolaget.

Bolaget har sedan tidigare styrning och etablerade arbetssätt för många av de områden som lyfts som väsentliga, till exempel ansvarsfullt företagande och att motverka korruption och mutor. Detsamma gäller

för arbete med klimat och föroreningar, samt den egna arbetskraften, påverkade samhällen och konsumenter och slutanvändare. Den dubbla väsentlighetsanalysen resulterade också i två förändringar för bolaget. Biologisk mångfald lyftes till att bli en av bolagets väsentliga miljöaspekter och har som sådan arbetats in i såväl bolagets affärsplan som miljöledningssystemet. Den andra handlar om mänskliga rättigheter i leverantörskedjan, där har bolaget aktualiserat sin code of conduct. Mer arbete, förslagsvis tillsammans med Stadshus AB och övriga bolag i koncernen, kommer dock att krävas för att utveckla arbetssätt kring detta område.

Bolaget medverkar i arbetet som leds av Stadshus AB för att fastställa på vilket sätt rapportering ska ske inom de olika standarderna och samordnar arbetet för standarden E1 klimatförändringar.

Bolaget beräknar sedan flera år tillbaka utsläppen i scope 1, 2 och 3 och arbetar med att samla in specifik data i ökad utsträckning för scope 3. För nybyggnation finns i nuläget bra data och bolaget ställer sedan en tid tillbaka krav på specifik data även i ombyggnadsprojekt. Under 2026 har bolaget fokus på att kartlägga utsläppen för kategorin Fastighetsunderhåll mer i detalj med syfte att komma ifrån spendanalys.

En sammanhållen stad - lokala utvecklingsbehov

En sammanhållen stad - lokala utvecklingsbehov

Bolaget har ett nära samarbete med samtliga stadsdelar genom sitt bostadssociala arbete. Genom fastighetsägarföreningarna, dit stadsdelsdirektörerna är adjungerade, finns också etablerade samverkansformer. Här upparbetas strukturer och relationer för att bedriva gemensamt arbete kring platssamverkan och andra frågor som stadsdelen och bolaget behöver hantera i vardagen.

Bolaget deltog under 2025 i dialoger runt lokala utvecklingsområden i Skärholmen, Enskede-Årsta-Vantör och Järva. Dialogerna hade en bred ansats och påminde om varandra i de berörda stadsdelarna. En del av det som lyftes fram är en del av bolagets löpande förvaltningsarbete (se sammanfattning Block 1 nedan) medan annat är åtgärder som har lite annat tidsperspektiv och kräver mer samverkan (även detta sammanfattas nedan i Block 2). Eftersom mycket är sådant bolaget har i fokus i de ordinarie inriktningsmålen, så återfinns beskrivningar även under andra rubriker i verksamhetsplanen. I Block 3 finns ytterligare åtgärder där bolaget bidrar till utvecklingen i Fokusområdena.

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

- a) Fortsatt stävja olaga andrahand så att lägenheter tillgängliggörs för stockholmarna. Bolaget arbetar sedan flera år tillbaka aktivt med detta och friställer ungefär 200 lägenheter om året som återlämnas till bostadsförmedlingen. Detta är ett arbete som bidrar till att skapa trygghet genom att veta vem som bor i lägenheten intill och är samtidigt ett arbete för att stävja kriminalitet.
- b) Arbeta för att motverka trångboddhet, som är en av orsakerna till sämre skolresultat för barnen. Vikten av att då sänka tröskeln till en god bostad och skapa möjligheter för en bostadskarriär i stadsdelen/området. Bolaget jobbar med flera verktyg som möjliggör rörlighet i beståndet och att informationen ska vara lättillgänglig. Här har vi gjort särskilda informationsinsatser i Järva för att stärka hyresgästernas kunskap kring hur de kan förändra sin boendesituation. Det handlar om att synliggöra internkön, skicka det som efterfrågas till internkön, hantera bytesansökningar, synliggöra det digitala annonstorget för byte mm.
- c) Etablerade trygghetsskapande åtgärder, såsom trygghetsvandringar och platssamverkan behöver bibehållas och utvecklas genom att vi inspireras av varandra som bolag med flera aktörer. Bolagen har haft lite olika teman i fokus såsom skalskydd, barnperspektiv och mörkervandring för att synliggöra otrygga utemiljöer. Bolaget medverkar i samtliga platssamverkansgrupper i Järva och Skärholmen och deltar i alla trygghetsvandringar i anslutning till vårt bestånd i Järva, Skärholmen, Rågsved och Farsta.

Bolaget arbetar också ständigt med att hålla helt, rent och snyggt både i fastigheterna och i närmiljön. Trygga Trappan används som verktyg för att förhindra droghandel och oönskat häng. Bolagets trygghetsindex är ofta högre i stadens fokusområden än de är i andra delar av beståndet. Detta kan vara en effekt av att bolaget styr resurser till områdena och att det finns effektiva etablerade samverkansstrukturer.

d) Fortsatt fokus på livet mellan husen, och att det också behövs aktiviteter som ger mer liv och rörelse under kvällar och helger. Bolaget har en vision som stödjer och fokuserar på livet mellan husen, där gårdarna och de lokala centrumen har en stor betydelse för att främja möten mellan människor och skapa samvaro och därmed trygghet. Bolaget samverkar med lokala aktörer och arbetar för att få in verksamheter i bottenvåningar och centrumanläggningar som bidrar till liv i gaturummet och därmed trygghet.

e) Fortsätta bidra i den långsiktiga satsningen på aktiv och meningsfull fritid för barn och unga. Insatser som finns etablerade sedan länge är lovaktiviteter men bolaget utvecklar också samarbeten för aktiviteter som sträcker sig över terminstid.

f) Vikten av bra dialoger mellan aktörer som – stadsdel, hyresvärd, fastighetsägarföreningen, hyresgästföreningen, polis, m fl. Här tar bolaget en drivande roll i de fyra fastighetsägarföreningar som finns i staden.

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

g) Hyresgästers förväntan kan i vissa fall vara något annat än varsam renovering. Bolaget genomför alltid information och samrådsprocesser inför till exempel stamrenoveringar. De kommande åren är det särskilt fokus på den typen av renoveringar i Järva. Arbeten pågår under 2026 i Husby, Tensta och Rinkeby. Hyresgästen behöver ge sitt medgivande innan arbeten kan startas. Bolagets upplevelse några år efter omställningen till varsam renovering är att det i de flesta fall finns förståelse hos hyresgästerna och att det därför har varit möjligt att få hyresgästernas godkännande.

h) Utmaning i bristande service i lokala centrum, såsom post och matbutiker. Bolaget arbetar aktivt med sina befintliga lokalhyresgäster, utifrån affärsmässiga principer, för att skapa förutsättningar för dem att bedriva sin verksamhet. För att skapa ett levande centrum krävs att det finns underlag och tillskapande av arbetsplatser är något som ökar förutsättningarna för bättre köpkraft. I fokusområdena äger bolaget Husby Centrum och tar där ett extra ansvar i nära samarbete med handlarna och stadens aktörer som verkar där.

i) Trycket på det offentliga rummet, t ex i Järva, kommer att öka i takt med kommande byggnationsplaner. Arbetet har påbörjats med en långsiktig och strategisk planering mellan stadens förvaltningar kring det som omnämns som multifunktionella offentliga ytor, som också ska kunna hantera extremväder. Till exempel har bostadsbolagen dialog med staden om plantering av träd i värmeöar, där Järva är en, de närmaste åren.

j) Vikten av att i stadsutvecklingen bygga prisrimliga och större bostäder. Och betydelsen av en variation av upplåtelseformer. Bolagets arbete kring detta finns utförligt beskrivet under andra avsnitt i verksamhetsplanen.

k) Tidigarelägga investeringar och reinvesteringar, där platsutveckling sker med helhetssyn. Här har bolaget under 2025 tidigarelagt en renovering av fasaden på Blå huset i Tensta för att gå i takt med stadsdelens utveckling av närområdet utifrån beviljade trygghetsmedel.

l) Den samhälleliga utmaningen med sprängningar och skjutningar. Att ha beredskap att hantera uppkomna situationer, där personal behöver synas i området och tala med de boende/stockholmarna. Här tar bolaget ansvar och finns ute i våra områden när händelser sker som påverkar våra boendes trygghet. Detta arbete sker alltid i dialog med berörd stadsdel. När stadsdelarna, som till exempel i Skärholmen i början av 2025, behövde stöd med det trygghetsskapande arbetet bidrog bolagets medarbetare på kvällar

och helger.

Block 3

m) Sysselsättningsskapande åtgärder. Bolaget har under 2025 tagit hem städningen av allmänna utrymmen i Rinkeby i egen regi. Arbetet utvecklas under 2026 och fler insatser inom lokalvård i Järva kommer att utföras av egen personal. De medarbetare som anställs är stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden.

n) Områdesutveckling. Metoder har utvecklats under 2025 och kommer 2026 att prövas lokalt. Det kan till exempel handla om att utveckla vår kommunikation med hyresgästerna i Tensta och att genomföra hemokratiaktiviteter som områdesstädning i Skärholmen.

o) Vårberg. Under 2025 har ett gemensamt arbete för att öka tryggheten i Vårberg initierats av stadsledningskontoret. Svenska Bostäder är det enda av stadens bostadsbolag som har bestånd i området. Bolaget tar därför stort ansvar, för att i samarbete med Fastighetsägare Skärholmen och de fastighetsägare i föreningen som har bestånd i Vårberg, genomföra aktiviteter. En årsplan för aktiviteter och samordnad kommunikation under 2026 är under framtagande. Bolaget ska särskilt prioritera insatser riktade till de egna bostadsgårdarna och vara en av de drivande parterna i samverkan med andra fastighetsägare för utvecklingen av Vårberg och för att öka trivseln och tryggheten.

Informationssäkerhet - ledningens genomgång

Under 2025 har bolaget påbörjat arbetet med att implementera de åtgärder som aviserades i *Ledningens genomgång för informationssäkerhet 2025*. Det handlar bland annat om att stärka rutiner för informationsklassning och dataskydd samt att öka säkerhetsmedvetenheten bland bolagets medarbetare. Ett särskilt fokus har också legat på att förbättra arbetet med skyddade personuppgifter. Under 2026 kommer arbetet med informationssäkerhet att stärkas genom att roller och ansvar tydliggörs, återkommande kontroller och uppföljning införs samt att utbildningsinsatser vidareutvecklas och anpassas till bolagets verksamhet - allt i syfte att ta tillvara digitaliseringens möjligheter för att säkerställa ett mer proaktivt och robust skydd av information.

Bolaget har höga ambitioner vad gäller informationssäkerhet. Rapporten Ledningens genomgång informationssäkerhet kommer att beslutas av företagsledningen den 20 januari 2026 och därefter skickas in till Stadsledningskontoret/Stockholms Stadshus AB. Rapporten kommer även att behandlas som ett särskilt ärende på styrelsemötet den 19 februari 2026.

Limitbehov 2026**Bolag:** Svenska Bostäder**Kontaktperson:** Monica Häger

mnkr

Kommande investeringar enligt budget 2025 (enbart upplysning) 1 100

1. Prognos upplåning via koncernkontot per 2025-12-31 -12 600

2. Behov av rörelsekapital -660

3. Förändring av rörelsekapital 1 260

4. Investeringar under kommande år som behöver finansieras -1 100

5. Amortering under kommande år 0

Totalt limitbehov 2026 Formel -13 100**Alla föreslagna limitförändringar ska motiveras och kommenteras nedan:**

Aktuell limit 2025 är 13 800 mnkr, uppskattat utnyttjat belopp per 2025-12-31 är 12 600 mnkr. Planerade investeringar för 2025 är 1 100 mnkr och dessa förväntas delfinansieras av det positiva kassaflödet som verksamheten genererar på ca 1 260 mnkr.

Resultaträkning

Mkr	Budget 2026-01-01 -2026-12-31	Prognos 2025-01-01 -2025-12-31	Budget 2025-01-01 -2025-12-31
Hysesintäkter bostäder	3 153	3 053	3 064
Hysesintäkter lokaler	649	639	653
Hysesintäkter bilplatser	84	78	72
Övriga förvaltningsintäkter	110	127	111
Intäkter	3 997	3 898	3 900
Fastighetsskötsel	-385	-364	-379
Reparationer	-511	-479	-481
Förgävesprojektering	-35	-46	-35
Taxebundna kostnader	-681	-649	-646
Övriga driftkostnader	-455	-439	-453
Driftkostnader	-2 067	-1 977	-1 993
Tomträttsavg. och arrendeavg	-195	-188	-190
Fastighetsskatt	-85	-85	-86
Driftnetto	1 649	1 647	1 631
Central adm och försäljningskostnader	-105	-100	-100
Operativt resultat	1 544	1 547	1 531
Av- och nedskrivning av fastigheter	-1 050	-1 040	-1 050
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	59	-1	-1
Finansnetto	-354	-326	-391
Resultat efter finansnetto	200	181	90

Balansräkning

Mkr	Budget 2026-01-01 -2026-12-31	Prognos 2025-01-01 -2025-12-31	Budget 2025-01-01 -2025-12-31
Anläggningstillgångar	28 346	28 353	28 939
Övriga omsättningstillgångar	128	174	656
Summa tillgångar	28 474	28 527	29 595
Eget kapital	14 716	14 563	14 492
Avsättningar/minoritet etc	702	742	627
Kortfristiga skulder, lån internbanken	11 159	12 593	13 669
Kortfristiga skulder, övriga	1 897	629	807
Summa skulder o eget kap.	28 474	28 527	29 595

Investeringar

Mkr	Budget 2026-01-01 -2026-12-31	Prognos 2025-01-01 -2025-12-31	Budget 2025-01-01 -2025-12-31
Nyproduktion	167	153	638
Ombyggnad & Ersättningsinvesteringar	933	771	892
Summa investeringar	1 100	924	1 530

Nyckeltal

Mkr	Budget 2026-01-01 -2026-12-31	Prognos 2025-01-01 -2025-12-31	Budget 2025-01-01 -2025-12-31
Driftnetto kr/m2	722	721	713
Driftkostnad kr/m2	905	865	871
Vakansgrad bostäder %	0,1	0,0	0,1
Vakansgrad lokaler %	5,1	5,5	4,1

Handläggare

Telefon:

Till

AB Svenska Bostäder

Internkontrollplan 2026 för AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

Innehållsförteckning

Inledning	3
Internkontrollplan	4

Inledning

Bolaget upprättar årligen en internkontrollplan för att åstadkomma och upprätthålla en god intern kontroll under verksamhetsåret. Intern kontroll ska vara en del i det löpande arbetet och ska utformas för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå:

- Att verksamheten är ändamålsenlig och effektiv.
- Att information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig och rättvisande.
- Att lagar, förordningar, föreskrifter och styrdokument följs.

Beskrivning av arbetet

Bolaget har ett strukturerat arbetssätt för att identifiera risker och analysera dem och eventuella bakomliggande orsaker till att riskerna kan inträffa.

Väsentlighets- och riskanalys utgör grunden för arbetet med intern kontroll. Med utgångspunkt från processerna i bolagets ledningssystem sker denna analys tillsammans med processägare och processansvariga. Efter inventering och identifiering av risker kopplat till befintliga processer analyseras riskerna, samt värderas (fyrgradig skala) genom att bedöma sannolikhet att risken uppstår och konsekvensen om risken skulle inträffa. Befintliga förebyggande rutiner vägs in i bedömningen då dessa minskar sannolikheten för att risken inträffar.

En bolagsövergripande kalibrering och balansering görs för att identifiera och definiera bolagets totala riskbild. De risker som efter värderingen bedöms ha ett riskvärde större än eller lika med åtta tas med i internkontrollplanen. Internkontrollplanen visar hur bolaget avser kontrollera att de förebyggande åtgärderna utförs och har avsedd effekt.

Under verksamhetsåret utförs kontroll enligt internkontrollplanen. Vid upptäckta brister vidtar bolaget åtgärder för att hantera dem på ett ändamålsenligt sätt. På så sätt skapas en kontinuerlig förbättring av verksamhetens interna kontroll.

Ansvar för den interna kontrollen inom bolagets verksamhet följer med chefsansvaret på alla nivåer. Detta omfattar att tillse att det finns relevanta rutiner kopplat till intern kontroll samt säkerställa att medarbetare har kännedom om dessa och att en god följsamhet till rutinerna uppnås. Verksamhetscontroller, och hans nätverk av verksamhetsutvecklare m fl, finns att tillgå om linjechefer önskar stöd eller coachning i arbetet.

Internkontrollplan

Process	Delprocess	Nr	Risk	Risk- värde	Kontroll
Förvaltning	Hantera underhåll	1	Fastighetsskador på grund av skyfall Förebyggande hantering Proaktiv handlingsplan, arbetssätt och ansvar arbetas fram, baserat på olika goda exempel på arbetssätt i delar av verksamheten.	 Hög (9)	Kontroll av proaktiv handlingsplan och arbetssätt Uppföljning av att proaktiva arbetssätt, handlingsplan och ansvar tas fram
	Säkerställa funktionell drift	2	Brister i inomhusmiljö (t.ex. radon, OVK, fukt och mögel) Förebyggande hantering Rutiner för att upprätthålla fastighetsägaransvaret samt årlig analys och genomgång av aktuella inomhusmiljöproblem.	 Hög (9)	Kontroll av följsamhet till rutiner Genom intervju/samtal/revision kontrolleras följsamhet till rutiner inom området inomhusmiljö.
		3	Omfattande brand i en fastighet Förebyggande hantering Rutin för arbete med egenkontroller av myndighetskrav. Rutin för uppföljning och dokumentation av utförda egenkontroller.	 Hög (8)	Kontroll av följsamhet till rutin Genom intervju/revision och stickprov kontrolleras att SBA-egenkontroller görs i våra fastigheter samt att de dokumenteras korrekt enligt rutin
Inköp	Avrop	4	Avtalsbrott eller otillåten användning av leverantörer Förebyggande hantering Tydliga riktlinjer och policyer för avrop som är lättillgängliga för all personal. Linjechefers kontroll (egenkontroll) för att säkerställa efterlevnad av LOU och interna riktlinjer.	 Hög (9)	Kontroll av följsamhet till rutin och erforderlig egenkontroll Genom intervju/revision och stickprov på genomförda avrop kontrolleras utförda egenkontroller av LOU-efterlevnad och följsamhet till interna riktlinjer
		5	Otillåtna direktupphandlingar Förebyggande hantering Rutin för direktupphandling	 Hög (9)	Kontroll av följsamhet till rutin Genom stickprov kontrolleras att alla avtal är integrerade i e-handelssystemet. Stickprov tas också av beställningar för att säkerställa avtalsefterlevnad och korrekt utförda direktupphandlingar. Kontroll görs också att rapportering av aktuella direktupphandlingar görs till inköpsrådet och i löpande inköpsrapport.

Process	Delprocess	Nr	Risk	Risk- värde	Kontroll
Personalhantering	Rekrytering	6	Rekrytering av personer som vill arbeta hos oss för att kunna påverka i enskilda ärenden som ligger dem nära Förebyggande hantering Bakgrundskontroll utförs på utvalda roller	 Hög (9)	Kontroll av följsamhet till rutin Genom stickprov kontrolleras att bakgrundskontroller har utförts på utvalda roller vid rekryteringssammanhang.
Systematiskt informationssäkerhetsarbete	Fastställa krav genom informationsklassning	7	Spridning av känslig information, manipulation av data i våra system och dataförluster. Förebyggande hantering Informationssäkerhetssamordnare gör stickprovskontroll av leverantör för att säkerhetsställa säkerhetskrav. Utbildning ges till anställda.	 Hög (8)	Kontroll av följsamhet till rutin Genom intervju/revision kontrolleras att Informationssäkerhetssamordnare gör erforderliga stickprovskontroller av leverantörer samt att anställda får erforderlig utbildning.
Utveckla fastighetsbeståndet	Bygga nytt	8	Oegentligheter (exempelvis svart arbetskraft) hos entreprenörer, vid nybyggnation Förebyggande hantering Rutiner för förankringen och granskning av entreprenörer samt oanmälda byggarbetsplatskontroller i samarbete med Rättvist Byggnation.	 Hög (8)	Kontroll av följsamhet till rutiner Genom stickprov kontrolleras att granskning av entreprenörer har gjorts, samt att oanmälda byggarbetsplatskontroller skett.
	Bygga om	9	Oegentligheter (exempelvis svart arbetskraft) hos entreprenörer vid ombyggnation. Förebyggande hantering Rutiner för förankringen och granskning av entreprenörer samt oanmälda byggarbetsplatskontroller i samarbete med Rättvist Byggnation.	 Hög (9)	Kontroll av följsamhet till rutiner Genom stickprov kontrolleras att granskning av entreprenörer har gjorts, samt att oanmälda byggarbetsplatskontroller skett.

Genomförandebeslut,
Sabbatsberg 18

6

SB 2025/501

Handläggare: Mikael Svensson
Telefonnummer: 08-508 37 116

Till styrelsen

Genomförandebeslut, underhåll av fastigheten Sabbatsberg 18, Vasastaden

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen avseende upprustning av Sabbatsberg 18 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomiska analys.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Projektet avser ett stambyte i fastigheten Sabbatsberg 18, som omfattar 231 lägenheter samt två lokaler till en projektkostnad om 124 mnkr, inklusive moms. Projektet inkluderar byte av tappvatten- och spillvattenstammar, ny elinstallation samt renovering av våtutrymmen och trinetter.

Bakgrund

Fastigheten Sabbatsberg 18 uppfördes år 1967 som personal- och elevbostäder för Sabbatsbergs sjukhus. Den nyttjas idag som ungdomsbostäder och består huvudsakligen av lägenheter på cirka 24 kvm om ett rum och kök.

Byggnaden har nått en teknisk livslängd där flera av de ursprungliga installationerna är uttjänta. Särskilt gäller detta tätskikt i badrum samt vatten- och avloppsstammar, vilka är i behov av utbyte och renovering. Elsystemet är ålderstiget och underdimensionerat, vilket resulterar i frekventa elavbrott och överbelastningar. De befintliga platsbyggda trinettköken är föråldrade, och då reservdelar inte längre finns tillgängliga uppstår höga underhållskostnader. Avsaknaden av vitvaror som är kompatibla med de befintliga kökslösningarna har medfört att hela köksenheter måste rivas och ersättas då vitvaror behövs bytas ut. Ventilationssystemet har moderniserats genom installation av ett FX-system (frånluft med återvinning) och ingår därför inte i det aktuella projektets omfattning.

Ärendet

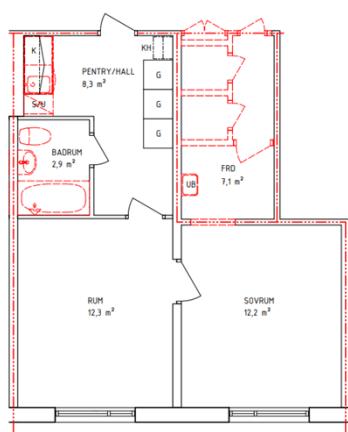
Förstudie och projektering av det planerade projektet är slutförd. Samråd och informationsmöte har genomförts där representanter för hyresgästerna och bolagets projektledning gemensamt har gått igenom omfattning och nivå på renoveringen. Hyresgästgodkännande från samtliga boende inhämtas under kvartal Q4 2025 – Q1 2026.

I dagsläget ingår hushållselen i hyran. I samband med att elinstallationerna byts ut kommer detta att förändras, och varje hyresgäst kommer att teckna ett eget elavtal. Därmed ges hyresgästerna möjlighet att påverka de egna elkostnaderna utifrån faktisk förbrukning, något som tidigare inte varit möjligt då samtliga hyresgäster debiterats samma belopp oavsett användning.

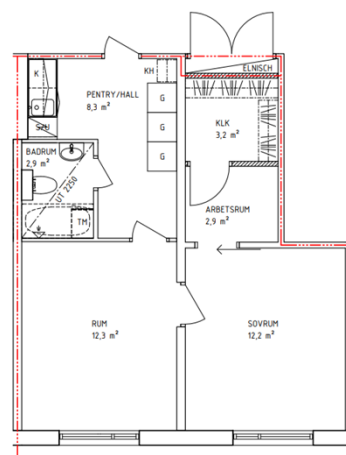
En genomförd miljöinventering har påvisat förekomst av asbest i kakelfix, fogmassor och vissa plastmattor. Detta kräver särskilda arbetsmiljöåtgärder och metoanpassningar vid stambytet. På grund av lägenheternas begränsade ytor kommer tillfällig evakuering av hyresgäster att vara nödvändig under de dagar saneringsarbeten utförs. Evakueringen beräknas uppgå till cirka 2–3 dagar per lägenhet, inom en total

renoveringstid på cirka 6 veckor per badrum. Skälet är att hallarna är så små att hyresgästerna inte kan passera in och ut ur lägenheterna under den tid dammslussar används i samband med saneringen.

I dagsläget finns ett antal mindre telefonrum kvar i byggnaden, vilka härrör från tiden då fastigheten användes som sjuksköterskebostäder. Dessa utrymmen kommer i projektet att tas tillvara på genom att dels nyttjas för nya elschakt i samband med omdragning av el, dels genom att utöka lägenhetsytan för de bostäder som ligger i direkt anslutning till telefonrummen. Utökningen beräknas ge varje berörd lägenhet en extra yta om cirka 6,1 kvadratmeter. Förslaget har presenterats och diskuterats under samrådsprocessen och har där mottagits positivt av de boende.



LGH TYP 2a BEFINTLIGT UTFÖRANDE
2 ROK 35,7 m²



LGH TYP 2a NYTT UTFÖRANDE
2 ROK 41,8 m²

OBSD 1 ST LÄGENHET PÅ VÅNING 11, 9 TR.
TIDIGARE FÖRRÄDSYTA ENLIGT BEFINTLIGT UTFÖRANDE INGÅR REDAN I LÄGENHETSRYTA.

Ombyggnationen omfattar totalt 6,1 m² per lägenhet och berör sammanlagt åtta lägenheter.

Projektomfattning

Projektet omfattar tekniska, funktionella och trygghetshöjande åtgärder i fastigheten i syftet att säkerställa långsiktig driftsäkerhet. Åtgärderna i projektet omfattar bland annat:

- Utbyte av tappvatten- och spillvattenstammar, där samtliga ersätts och kompletteras med installation av våtrumskassetter från plan 1 till plan 9.
- Tät- och ytskiktsrenovering av badrum, vilket omfattar samtliga bostadslägenheter samt WC i de två lokalerna. Åtgärden säkerställer fuktsäkerhet och en uppgradering till dagens tekniska standard.
- Utbyte av elinstallationer och elcentraler, i syfte att åtgärda nuvarande underdimensionering och därigenom uppnå en säker, kapacitetsstark och framtidssäker elanläggning.
- Installation av individuell mätning och debitering (IMD) för såväl vatten- som elförbrukning. Detta stärker resurseffektiviteten och innebär en rättvis kostnadsfördelning mellan hyresgästerna, då debiteringen baseras på faktisk förbrukning snarare än schablon.
- Ytskiktsrenovering i trapphus och korridorer, vilket bidrar till en förbättrad boendemiljö och en mer representativ fastighetskaraktär.
- Trygghetshöjande åtgärder i källarplan, där befintliga förråd av hönsnät ersätts med nya förråd byggda av moderna Troax-sektioner. Åtgärden kompletteras med nya förrådsdörrar med glasruta för ökad insyn samt installation av automatikbelysning, vilket sammantaget stärker säkerheten.
- Utbyte av köksinredning och vitvaror, genom installation av nya underskåp samt byte av kyl, frys och spis i de lägenheter där utrustningen uppnått teknisk livslängd eller där anpassning till ny köksinredning är nödvändig. Detta minskar de återkommande driftstörningarna och underhållskostnaderna.
- Utökning av lägenhetsytor i åtta lägenheter, där tidigare telefonrum tas i anspråk både för installation av nya elschakt och som tillskott till boendeytan. På detta sätt tillvaratas befintliga ytor som inte längre fyller en funktion, samtidigt som boendestandarden höjs för de berörda hyresgästerna.

Hyresgäster

För att möjliggöra kvarboende under stambytesprojektet har ett antal temporära lösningar utvecklats i nära dialog med hyresgästerna. Syftet är att minimera de olägenheter som uppstår under byggtiden och upprätthålla en säker och funktionell boendemiljö.

Projektets genomförande medför periodvisa avstängningar av vatten och avlopp samt begränsad tillgång till ordinarie kök och badrumsfunktioner. Som kompenserande åtgärd kommer temporära dusch- och WC-utrymmen att installeras i källarplanet. För hyresgäster som önskar erbjuds möjligheten till installation av temporär torrtoalett i lägenheten. Vatten och utslagsvaskar kommer att finnas tillgängliga i trapphus på varje våningsplan.

För att upprätthålla trygghet och säkerhet under projektets gång för såväl hyresgäster som entreprenörer kommer elektroniska lås att installeras på samtliga lägenhetsdörrar innan projektets startar. Ventilationssystemets ventiler tätas under arbetstid för att motverka spridning av damm mellan lägenheter, och dammslussar monteras vid arbetsområden som en ytterligare förebyggande åtgärd.

Vid rivningsarbeten utförs tillfällig evakuering av berörda hyresgäster. Förekomsten av asbest i kombination med lägenheternas begränsade yta gör detta till den säkraste och mest effektiva lösningen för att skydda hyresgästers hälsa och minimera störningar. Rivningsarbeten beräknas pågå i två till tre dagar per lägenhet.

För att bibehålla en ren och säker boendemiljö avslutas varje arbetsdag med noggrann städning i de lägenheter där arbeten har utförts. Gemensamma utrymmen, såsom trapphus och korridorer, städas regelbundet under hela projektperioden för att hållas fria från damm och byggrester.

Ett vilorum för hyresgäster kommer iordningsställas i fastigheten eftersom arbetet kan innebära en stökigare boendemiljö än vanligt.

Arbetena beräknas pågå i 6 veckor per lägenhet.

Lokalhyresgäster

Påverkan på lokalhyresgästerna bedöms som mycket begränsad.

Trygghetsstiftelsen kommer under stambytetts genomförande att bedriva sin verksamhet i en annan lokal. Primusteatern, vars verksamhet i huvudsak bedrivs under kvällstid, kan fortsätta sin verksamhet då åtgärderna i deras lokal enbart omfattar relining av stammar belägna på bottenplan.

Projektspecifika mål

Projektet genomförs enligt Svenska Bostäders underhållspolicy för varsam renovering.

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

För att konkretisera detta har projektet definierat följande mål:

Ekonomi: Genomförs inom beslutad projektram.

Tid: Slutförs enligt fastställd tidplan.

Kvalitet: Noll entreprenadfel vid slutbesiktning.

Kund: Kundmål kommer definieras i senare skede då ny kundenkät för stambyten är under framtagande.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Miljöinventeringen har identifierat förekomst av asbest, vilket kommer att hanteras i enlighet med gällande lagstiftning. Projektet bedrivs i linje med principerna för cirkularitet och återbruk, där material och resurser tas tillvara i största möjliga utsträckning. Ett exempel på detta är att befintliga stammar och golvbrunnar, i stället för att demonteras och kasseras, lämnas kvar i väggar och bjälklag. Rören och brunnarna proppas, samtidigt som nya håltagningar görs för de nya installationerna. Denna metod minskar avfallsmängderna, bevarar delar av byggnadens befintliga struktur, reducerar damm spridning och bidrar till en mer resurseffektiv byggprocess utan att kompromissa med funktion eller säkerhet.

Vid uppförandet av de temporära sanitetsutrymmena i källarplan planeras återbruk av WC-stolar och handfat från annat stambyte inom bolaget. Detta möjliggör effektiv resursanvändning och minskar behovet av nytillverkning. I telefonrummen kommer befintliga trädörrar av god kvalitet att återanvändas vid utbyggnad av de nya rummen i berörda lägenheter.

Byggprodukter ska kontrolleras och styras mot giftfria material med hjälp av Byggvarubedömningen. Energieffektiva installationer och armaturer kommer att installeras för att reducera både driftskostnader och klimatpåverkan.

Social hållbarhet

Fastigheten Sabbatsberg 18 omfattar ungdomslägenheter, huvudsakligen enrummare, med unga vuxna utan barn som primär målgrupp. En central utgångspunkt i projektet har varit att främja transparens och delaktighet bland hyresgästerna. Arbetet inleddes därför med ett informationsmöte där alla boende har getts möjlighet att delta, ställa frågor och framföra synpunkter. För att ytterligare fördjupa dialogen etablerades en samrådsgrupp som fungerat som en plattform för kontinuerligt utbyte mellan projektledning och hyresgäster. I samrådsgruppen har frågor om materialval, färgsättning i badrum, tillvalsmöjligheter och trygghetsaspekter diskuterats.

Samrådsgruppen har även haft en viktig roll som kanal för frågor från hyresgästerna, där återkoppling skett via enkäter. På så sätt har även synpunkter från boende som inte deltagit i samråden kunnat tas till vara. Ett konkret exempel på denna dialog är att hyresgäster upplevde sina lägenheter som kalla. Som ett resultat av det beslutades att installera temperaturgivare i samtliga lägenheter. Detta gör att Svenska Bostäder bättre kan övervaka inomhustemperaturen och anpassa styrningen av fastigheten för att säkerställa rätt inomhustemperatur.

Ytterligare synpunkter rörde förrådsutrymmena, där belysningen slocknar för snabbt till följd av att sensorer sitter för långt bort och tiden på timern är för kort. Det har beaktats i projekteringen genom justerade timerinställningar samt installation av en ny stöldörr med glasfönster, en åtgärd som både höjer funktionaliteten och stärker tryggheten i gemensamma utrymmen.

För att ytterligare upprätthålla transparens kommer projektet löpande att skicka ut informationsbrev till hyresgästerna. Dessa brev redogör för aktuella frågor och projektets framsteg, vilket bidrar till att skapa en öppen och tillitsfull process.

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

Tidplan

Projektet omfattar en huskropp och har en total genomförandetid på cirka två år. Renoveringen kommer att utföras etappvis för att säkerställa en organiserad och effektiv arbetsprocess. I samband med asbestsanering evakueras hyresgästerna tillfälligt. Av logistiska och praktiska skäl har projektet dimensionerats så att maximalt 15 hyresgäster evakueras åt gången.

Projektets tidplan är följande:

Projektering: Slutförd

Upphandling: Q4 2025-Q1 2026

Eablering: Q3 2026

Produktion: Q3 2026

Slutförande: Q3/Q4 2027

Ekonomi

Investeringen omfattar 124 mnkr, inklusive moms. Hittills är cirka 4 mnkr upparbetat i projektet. Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Utöver investeringsutgiften kommer fastigheten ha hyresförluster under projektets gång motsvarande 2 mnkr som belastar fastighetens driftnetto. Hyresförlusten uppstår eftersom hyresgästerna är hyresbefriade under de sex veckor stambytet pågår och dessutom får en extra ersättning för inskränkning på deras nyttjanderätt.

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.

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs löpande upp på ekonomimöten. Tertialprognos upprättas tre gånger per år. Dessa prognoser delges 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

Hyresgästgodkännande och tillträde

Det finns en risk att hyresgäster inte lämnar sitt godkännande, vilket kan förskjuta tidplanen. För att minska denna risk har informationsmöten, samråd och skriftliga utskick genomförts, och ytterligare information kommer att ges inför produktionsstart.

Störningar för kvarboende

Stambytet innebär risk för störningar för kvarboende. Detta hanteras genom tydlig kommunikation, tillfälliga duschar och toaletter i källarplan samt torrtoaletter i lägenheterna. Vatten och utslagsvaskar placeras i trapphusen, och dammslussar samt tätade ventiler minskar dammspridning. Noggrann städning utförs dagligen i både lägenheter och trapphus.

Risk för förtroendepåverkan

Lägenheterna är endast ca 24 kvadratmeter och stambytet innebär att mer än halva bostadsytan tas i anspråk under renoveringen. Detta kan upplevas som mycket krävande. För att hantera detta har situationen med kvarboende kommunicerats tydligt under samrådsprocessen. Hyresgästerna erhåller hyresfritt under den tid entreprenören arbetar i lägenheten samt en kompensation utöver detta, vilket har förankrats i dialogen med de boende.

Asbestexponering

Miljöinventeringen har visat förekomst av asbest i badrum och kök. Saneringen genomförs under strikt kontrollerade former i enlighet med gällande arbetsmiljöföreskrifter. Hyresgäster evakueras under rivningsmomenten, cirka tre dagar per lägenhet, för att säkerställa säkerhet och arbetsmiljö.

Buller och påverkan på boendemiljö

Projektet pågår under cirka två år, vilket innebär långvarig bullerexponering vid bilning, sågning och borrar. Detta kan påverka hälsa och välbefinnande hos boende. Föreskriften *Buller* (AFS 2005:16), används som riktlinje vid bedömning av risker för kvarboende.

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 är delaktiga och närvarande under processen.

Utöver dessa medverkar upphandlade konsulter som t ex miljöskunnig, brandskunnig, besiktningsgrupp m. fl.

Kommunikation

Informationsmöten och löpande kommunikation genomförs både inför och under projektets gång. Syftet är att kontinuerligt informera hyresgästerna om planerade åtgärder, tidplan, förväntade störningar samt tillgängliga kompensations- och trygghetsåtgärder.

Svenska Bostäders kommunikationsplan för ombyggnadsprojekt ligger till grund för all information riktad till hyresgästerna.

Informationsmöte har hållits där samtliga hyresgäster får 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.

Hyresgästerna har även tillgång till en informationsfilm om stambytets process.

Bilaga

1. Ombyggnadskalkyl Sabbatsberg 18 (Sekretess)
-



Sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen 19 kap. 1§

Ombyggnadskalkyl
Sammanfattning av projekt: Sabbatsberg 18

Övergripande information

Fastighet/Projekt:

Sabbatsberg 18

Upprättad av:

Fastighetsutveckling SB

Fastighetsnummer:

5945

Datum:

2025-08-25

Stadsdel:

Vasastaden

Beslutsfas:

Genomförandebeslut

Fastighetsinformation

Lägenheter:

273

st

Lokaler:

16

st

Garageplatser:

0

st

P-platser:

0

st

Medelstorlek LGH:

32

m²

Lägenhetsfördelning

Typ:	Antal	Storlek m ²	%-andel
1 Rkvr	190	24	70%
1 RoK	14	35-43	5%
2 Rkvr	40	31-67	15%
2 RoK	19	49-73	7%
3 RoK	9	74-75	3%
4 RoK	1	101	0%
			0%
			0%
Σ:a	273	8621 m ² BOA	100%
Eventuella lokaler		263 m ² LOA	
varav 231 lgh stambyttas		6353 m ² BOA	

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått

Marknadsvärde (IB):

554

Mnkr

(Marknadsvärde före projektet)

Bokfört restvärde (IB):

147

Mnkr

(Bokfört restvärde före projektet)

Projektkostnad:

124

Mkr

(Netto)

Marknadsvärde (UB):

590

Mkr

(Marknadsvärde efter projektet)

Marknadsvärde / m²:

66 431

Kr/m² BOA/LOA

Direktavkastningskrav:

2,43%

Vägt

Bedömd hyresreduktion:

3,9

Mnkr

Medelhyra LGH:

2 479

Kr/m²

2025 års nivå.

Normhyra:

2 000

Kr/m²

(3 RoK á 77 m²)

2025 års nivå.

Projektkostnad / m²:

13 995

Kr/m² BOA/LOA

Kostnadsläge:

april 2025

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

Resultat:

319

Mkr

(Marknadsvärde (UB) - Projektkostnad - Bokfört restvärde (IB))

Resultat:

263

Mkr

(Om direktavkastningskrav Lgh + 0,25 %)

Resultat:

301

Mkr

(Om medelhyra sänkt med 50 kr/m²)

Resultat:

306

Mkr

(Om projektkostnad + 10%)

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

Avdelningschef:

Anton Leigard

Underskrift:

Datum:

Slutredovisning, Pyramiden 18

7

SB 2025/866

Handläggare: Mikael Svensson
Telefonnummer: 08- 508 37 116

Till styrelsen

Slutredovisning avseende grundförstärkning och upprustning av Pyramiden 18, Södermalm

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisningen avseende projekt grundförstärkning och upprustning av Pyramiden 18 i stadsdelen Södermalm godkänns.

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Ärendet avser slutredovisning av projektet för grundförstärkning och helombyggnad av Pyramiden 18. Projektet har omfattat grundförstärkning av både gårdshus och gatuhus, samt en ombyggnad av gårdshuset. Projektet överskred den beslutade projektramen med cirka 3 mnkr, vilket främst beror på oförutsedda grund- och konstruktionsförhållanden samt påverkan från pandemin. Vissa arbeten i gatuhuset som ursprungligen planerades har samtidigt inte genomförts inom ramen för projektet. Återstående arbeten planeras istället att genomföras enligt Svenska Bostäders underhållspolicy för varsam renovering och föreslås hanteras inom ramen för ett separat genomförandebeslut.

Bakgrund

Fastigheten Pyramiden 18 är en av totalt tio fastigheter inom kvarteret Pyramiden på Södermalm som omfattats av Svenska Bostäders långsiktiga program för grundförstärkning och helombyggnad som påbörjades 2009.

Den aktuella fastigheten är belägen på Skånegatan 68A–B och består av ett gårdshus med 22 lägenheter samt ett gatuhus med 10 lägenheter med två lokaler i bottenvåningen.

År 2009 fattade Svenska Bostäders styrelse ett principbeslut om att genomföra grundförstärkning och upprustning av samtliga fastigheter inom kvarteret Pyramiden. Varje fastighet har därefter hanterats som ett separat investeringsbeslut. För aktuellt projekt togs genomförandebeslut i styrelsen den 17 oktober 2019.

Grundförstärkning av både gatuhus och gårdshus samt upprustning av gårdshuset färdigställdes inom ramen för genomförandebeslutet. Underhåll av gatuhuset har däremot ännu inte genomförts och planeras att utföras i ett senare skede inom konceptet varsam renovering.

Projektbeskrivning

Projektet för Pyramiden 18 har omfattat både gatuhuset och gårdshuset. Grundförstärkning har utförts i båda byggnaderna och består i huvudsak av en helt ny grundläggning som ersatt den ursprungliga för att säkerställa byggnadernas långsiktiga stabilitet.

Upprustningen av gårdshuset har omfattat samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen med nya stammar, badrum och kök samt renoverade ytskikt.

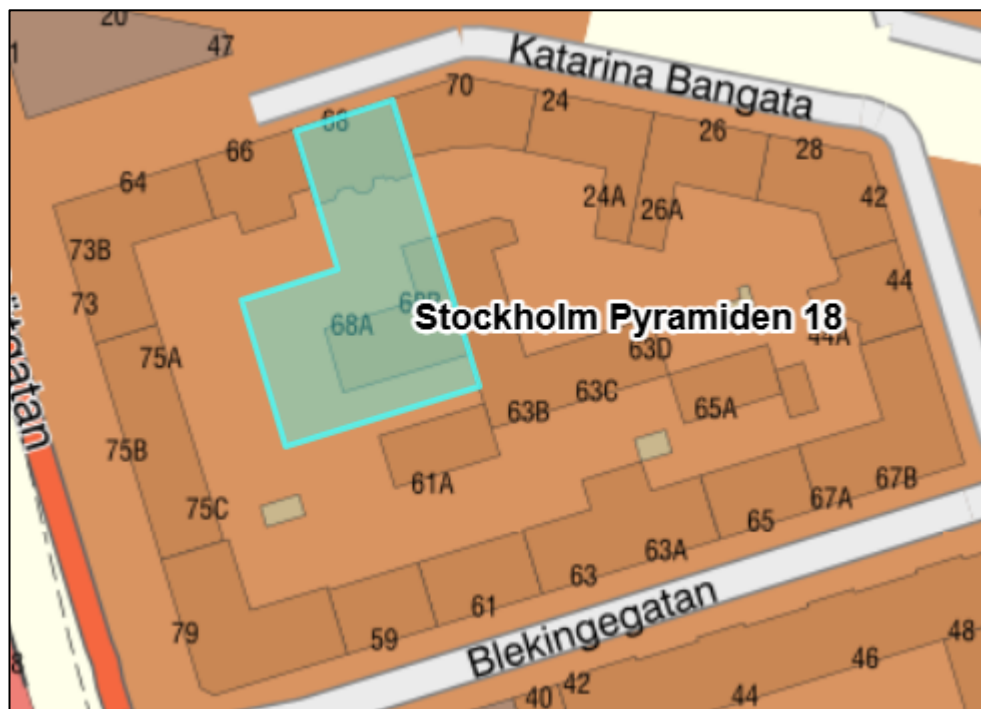
El-, vatten-, värme- och avloppssystem har ersatts med nya, moderna installationer och brandskyddet har förstärkts.

Fönster har renoverats, fasader har putsats om och tak har byggts om med tillhörande plåtarbeten.

Efter beslut om underhållspolicy, pausades den planerade ombyggnaden för att möjliggöra en omprövning av projektets inriktning. För Pyramiden 18, gatuhuset, har därmed endast grundförstärkningen genomförts inom ramen för projektet.

Det fortsatta arbetet med gatuhuset inom Pyramiden 18 föreslås bygga vidare på de erfarenheter och metoder som etablerats i genomförandet av Pyramiden 14 och 15 (vilka båda har renoverats i enlighet med gällande underhållspolicy).

Då den reviderade omfattningen för gatuhuset skiljer sig från det genomförandebeslut som fattades 2019 är avsikten att separera denna återstående del från det tidigare beslutet. Ett nytt genomförandebeslut för återstående arbete planeras tas inför uppstart av dessa arbeten.



Projektspecifika mål

Genomförandebeslutet från 2019 innehöll inga mätbara mål. Projektets övergripande mål avsåg att genomföra grundförstärkning i kombination med en genomgripande upprustning i syfte att förlänga byggnadens livslängd och skapa attraktiva och funktionella boendemiljöer för dagens och framtidens hyresgäster.

Dessa mål bedöms ha uppnåtts för de delar av fastigheten som färdigställdes.

Kundnöjdhet:

Cirka en månad efter inflyttning genomförs en kundnöjdhetsmätning. För gårdshuset inom Pyramiden 18 uppnåddes ett resultat på 79,6 %. Det få antalet svarande ger lägre statistiskt underlag och kan ha påverkat resultatet.

Energi:

För projektet har inget specifikt mål för energibesparing fastställts. Uppföljningen visar dock att energianvändningen har minskat med cirka 10 % efter genomförd renovering.

Hållbarhetsaspekter**Ekologisk hållbarhet**

Projektet har bedrivits i linje med stadens och bolagets hållbarhetsmål, med särskilt fokus på att minska klimatpåverkande utsläpp och främja resurseffektivitet. Invändiga snickerier har återmonterats, fyllnadsmassor har återbrukats och befintliga fönster har renoverats i stället för att bytas ut. Dessa åtgärder har sammantaget minskat materialåtgång och transporter samt bevarat byggnadens kulturhistoriska värden.

För att förebygga översvämningsrisker har ett vattenmagasin grävts ner på gården, vilket bidrar till en robustare dagvattenhantering och klimatanpassning.

Byggvarubedömningen har använts som styrande verktyg för materialval, med målsättning att uppnå en giftfri och resurseffektiv byggprocess. En loggbok har upprättats för projektet. Av totalt 322 bedömda produkter registrerades 8 avvikelser – varav 6 ej bedömda (främst ventilations- och rörartiklar) och 2 ej godkända där alternativa produkter saknades.

Asbestsanering har genomförts i samband med rivningsarbeten för att säkerställa en trygg och miljösäker arbetsmiljö.

För att underlätta för hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val har ett sopsugssystem installerats. Systemet minskar behovet av transporter, förbättrar avfallshanteringen och har möjliggjort borttagandet av traditionella soprum.

Gården har renoverats med fokus på biologisk mångfald genom växtval som gynnar pollinatörer. Större befintliga träd har sparats och

kompletterats med nyplantering av träd och buskar som bidrar till grönare utemiljöer och bättre mikroklimat.

Social hållbarhet

Projektet har även omfattat flera trygghetsskapande och sociala insatser. Gården har rustats upp med förbättrad belysning och borttagna blindspots. Elektroniskt skalskydd har installerats och nya gallerburar har monterats i vindar och källare. Möblerade uteplatser har tillkommit tillsammans med flera grillplatser, vilket stärker den sociala gemenskapen. Dessutom har en hyresgästlokal iordningställt för att möjliggöra aktiviteter och möten.

En omfattande val- och tillvalsprocess har genomförts under samrådet, vilket gett hyresgästerna möjlighet till delaktighet och inflytande över utformningen av sina lägenheter.

Tidplan

Produktionsstart i december 2019 och färdigställdes i februari 2022.

Av de totalt 22 lägenheterna återflyttade 8 hyresgäster till sina ursprungliga bostäder.

Ekonomi

Beslutad projektram uppgick till 180 mnkr, inklusive moms. Slutkostnad för genomförda åtgärder blev 183 mnkr.

De största avvikelserna uppstod vid grundförstärkning och ombyggnaden av gårdshuset. Under genomförandet visade det sig att takhöjden i källaren var för låg för att pålningsmaskinerna skulle kunna användas. Detta medförde att våningsplan 1 behövde rivas och därefter återuppbyggas med nya lägenheter. Vidare berodde merkostnaderna på att grund och konstruktionsförhållandena var betydligt mer komplicerade än vad som framkommit i de inledande utredningarna. Det krävdes därför extra pålningsarbeten, förstärkningsåtgärder samt en ny grundmur.

Utöver detta påverkades projektet av pandemin, vilket medförde förseningar, ökade materialkostnader och produktionsstörningar, något som ytterligare bidrog till avvikelsen.

Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Utöver investeringsutgiften har fastigheten haft hyresförluster under projektets gång motsvarande 3,1 mnkr som belastat driftnettot under projektets gång.

Beslutade arbeten har genererat ökade intäkter till AB Svenska Bostäder i form av högre hyresintäkter. Hyresnivån är förhandlade med Hyresgästföreningen och ligger på år 2025 till 2 087 kr/kvm och lokalernas hyra ligger på till 2 553 kr/kvm.

Risk

Risikanalys inför genomförandet omfattade följande risker:

- Budget överskrids - inträffade
- Tidplan hålls ej – inträffade
- Bygglov godkänns ej - Godkänt
- Hyresgästgodkännande - Godkänt

Förhandlingsöverenskommels er om hyror för 2026

8

SB 2025/1050

Handläggare: Houman Sayedi
Telefon: 08-50837015

Till styrelsen

Förhandlingsöverenskommelser om hyror för 2026

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner hyresjusteringen för 2026.

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Svenska Bostäder har genomfört förhandlingar med Hyresgästföreningen om bostadshyror för 2026.

I korthet innehåller överenskommelsen följande:

- Hyran för bostadslägenheter som omfattas av förhandlingsordning mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen höjs med 3,5 procent den 1 januari 2026.
- Svenska Bostäder skall för 2026 till Hyresgästföreningen utge hyressättningsavgift med 180 kronor per lägenhet och år.
- Förhandlingsöverenskommelsen är villkorad av godkännande av styrelsen i Svenska Bostäder.

Bilaga

1. Förhandlingsöverenskommelse 2026 årshyror inkl. bilagor

Mellan AB Svenska Bostäder ("Bolaget") och Hyresgästföreningen Region Stockholm ("Hyresgästföreningen") har med stöd av mellanvarande förhandlingsordning träffats följande

FÖRHANDLINGSÖVERENSKOMMELSE

1. Giltighet

Denna förhandlingsöverenskommelse gäller för samtliga Bolagets fastigheter och bostadslägenheter som omfattas av förhandlingsordning mellan Bolaget och Hyresgästföreningen, förutom fastigheter/lägenheter med egensatta hyror.

2. Hyreshöjning för bostäder

Hyran för de bostadslägenheter som omfattas av denna förhandlingsöverenskommelse ska från och med den 1 januari 2026 höjas med 3,5 %. Hyreshöjning och ny årshyra för respektive Fastighet/lägenhet framgår av **Bilaga 1**.

Hyran för befintliga s k rörliga tillval ska höjas med 3,5 % per den 1 januari 2026.

Fastigheter/lägenheter förtecknade i **Bilaga 2** omfattas inte av denna överenskommelse.

3. Hyreshöjning i andra överenskommelser m m

Hyreshöjningsbeloppen som gäller avtal för badrumsombyggnad, med eller utan stambyte, ska höjas med 3,5 % per den 1 januari 2026. Detsamma gäller för andra överenskommelser och avtal som finns mellan parterna och som reglerar tillägg för ombyggnader eller andra förbättringar såsom bredbandsanslutning, trygghetspaket och moderniserad elinstallation, se bilaga 3.

4. Tillval

Parterna är överens om att genomföra en översyn och revidering av det nuvarande tillvalsavtalet avseende både avgiftsnivåer och tidsbestämning. Arbetet ska påbörjas våren 2026.

5. Hyressättningsavgift

Bolaget ska för 2026 till Hyresgästföreningen utge hyressättningsavgift med 180 kronor, vid avtalstidpunkten per bostadslägenhet och år. Hyressättningsavgiften ska erläggas kvartalsvis i efterskott. Hyressättningsavgiften ingår i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen mellan parterna.

MS
1/6 2026
3

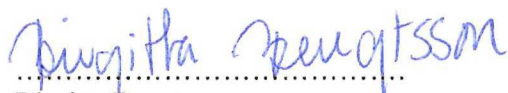
6. Villkor

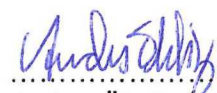
Denna förhandlingsöverenskommelse förfaller om styrelsen i AB Svenska Bostäder inte godkänner överenskommelsen.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

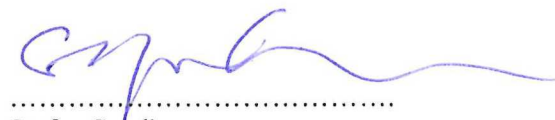
Stockholm den 3 december 2025

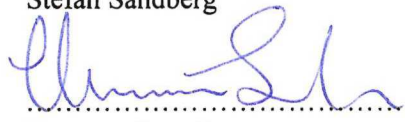
För
Hyresgästföreningen Region Stockholm


.....
Birgitta Bengtsson


.....
Anders Öhrling

För
AB Svenska Bostäder


.....
Stefan Sandberg


.....
Houman Sayedi

Bilaga 1

Stadsdel	Fastbet	Byggår	Ombyggnadsår	Antal lgh	Yta	Årshyra 2025-12 inkl bredband och LAN exkl tillval	Omräknet till 3rk,77 m2 exkl tillval 2025-12	Höjning 2026-01-01	Årshyra 2026-01-01 inkl bredband och LAN exkl tillval	Kommentar
Akalla	NYSTAD 10	1975-75	2016-17	99	5687	9970872	1666	3,50%	10319853	
Akalla	NYSTAD 11	1975-75	2019-19	89	5187	9088344	1667	3,50%	9406436	
Akalla	NYSTAD 11	2019-19		5	480	784464	1700	3,50%	811920	
Akalla	NYSTAD 1	1975-75	2021-22	99	5687	10018524	1664	3,50%	10369172	
Akalla	NYSTAD 7	1974-74	2011-12	99	5687	9958344	1678	3,50%	10306886	
Akalla	NYSTAD 8	1974-75	2013-14	99	5687	9958344	1678	3,50%	10306886	
Akalla	NYSTAD 9	1975-75	2014-15	99	5687	9992808	1664	3,50%	10342556	
Akalla	SVEABORG 7	1975-75		96	5496	6672336	1147	3,50%	6905868	
Akalla	SVEABORG 8	1975-75		96	5496	6659292	1144	3,50%	6892367	
Husby	MOLDE 1	1975-75	2014-15	81	6159	10051740	1632	3,50%	10403551	
Husby	MOLDE 2	1975-75	2011-12	102	7659	12521196	1632	3,50%	12959438	
Husby	MOLDE 3	1975-75	2018-19	107	8024	13154856	1632	3,50%	13615276	
Husby	MOLDE 3	2004-05		12	647	1214892	1737	3,50%	1257413	
Husby	MOLDE 4	1976-76	2015-16	116	8722	14274408	1632	3,50%	14774012	
Husby	MOLDE 5	1976-76	2011-12	116	8722	14274408	1632	3,50%	14774012	
Husby	MOLDE 5	2004-05		12	652	1217760	1733	3,50%	1260382	
Husby	OSLO 1	1974-74		92	6914	7648032	1111	3,50%	7915713	
Husby	OSLO 1	1992-93		12	925	1316856	1448	3,50%	1362946	
Husby	OSLO 2	1974-75		118	8816	11002896	1252	3,50%	11387997	
Husby	OSLO 2	2004-05		6	326	608880	1733	3,50%	630191	
Husby	OSLO 3	1975-75		82	6169	7536696	1227	3,50%	7800480	
Husby	OSLO 3	2000-01		11	308	721428	1797	3,50%	746678	
Husby	OSLO 4	1975-75	2021-23	136	10212	16694928	1642	3,50%	17279250	
Husby	OSLO 4	2000-01		16	433	1037520	1830	3,50%	1073833	
Husby	OSLO 5	1975-75	2021-22	82	6169	10100676	1644	3,50%	10454200	
Husby	OSLO 5	2000-01		10	311	710028	1878	3,50%	734879	
Husby	OSLO 6	1974-74	2019-21	104	7753	12702612	1632	3,50%	13147203	
Husby	OSLO 6	2004-05		8	456	851004	1746	3,50%	880789	
Husby	OSLO 6	2019-20		7	498	883584	1738	3,50%	914509	
Husby	OSLO 7	1974-74		118	8816	9738780	1108	3,50%	10079637	
Husby	OSLO 7	1992-93		12	927	1316856	1446	3,50%	1362946	
Husby	TRONDHEIM 1	1974-74	2019-19	99	7428	12148308	1632	3,50%	12573499	
Husby	TRONDHEIM 1	2019-19		5	475	698556	1566	3,50%	723005	Presumtion
Husby	TRONDHEIM 1	2004-05		16	912	1696440	1740	3,50%	1755815	
Husby	TRONDHEIM 2	1974-74	2017-18	78	5845	9580548	1632	3,50%	9915867	
Husby	TRONDHEIM 2	2004-05		6	321	605028	1738	3,50%	626204	
Husby	TRONDHEIM 4	1974-74	2011-12	19	1343	2151336	1578	3,50%	2226633	

5/16 MS

Husby	TRONDHEIM 4	2011-12		39	3440	5659308	1714	3,50%	5857384	
Husby	TRONDHEIM 4	2004-05		6	321	605028	1738	3,50%	626204	
Husby	TRONDHEIM 4	2011-12		6	326	622824	1735	3,50%	644623	
Husby	TRONDHEIM 4	1974-74	2011-12	53	3892	6396876	1633	3,50%	6620767	
Husby	TRONDHEIM 5	1974-74	2015-17	82	6169	10100676	1632	3,50%	10454200	
Husby	TRONDHEIM 5	2004-05		14	777	1453248	1739	3,50%	1504112	
Husby	TRONDHEIM 6	1974-74	2013-14	92	6913	11304648	1632	3,50%	11700311	
Husby	TRONDHEIM 6	2004-05		6	321	605028	1738	3,50%	626204	
Husby	TRONDHEIM 7	1974-74	2014-16	82	6169	9756168	1577	3,50%	10097634	
Husby	ÅLESUND 1	1974-75		346	14628	23162028	1442	3,50%	23972699	
Husby	ÅLESUND 1	2011-11		50	3337	5557068	1624	3,50%	5751565	
Kista	GEDSER 1	2002-03		128	3597	8626248	1842	3,50%	8928167	
Kista	RIBE 37	1979-79		1	59	101100	1605	3,50%	104639	
Kista	RIBE 38	1979-79		1	59	101100	1605	3,50%	104639	
Kista	SILKEBORG 136	1980-80		1	74	117852	1569	3,50%	121977	
Kista	ÅRHUS 174	1980-80		1	59	101100	1605	3,50%	104639	
Kista	ÅRHUS 175	1980-80		1	59	101100	1605	3,50%	104639	
Kista	RANDERS 2	1979-79	2012-13	71	7543	11486436	1642	3,50%	11888461	
Rinkeby	KVARNDAMMEN 1	1970-71		126	9716	10781400	1101	3,50%	11158749	
Rinkeby	KVARNDAMMEN 2	1970-71		102	7493	8409768	1101	3,50%	8704110	
Rinkeby	KVARNDAMMEN 2	2020-21		3	129	269436	1742	3,50%	278866	Presumption
Rinkeby	KVARNDAMMEN 2	1970-71	2021-21	28	1760	3045024	1661	3,50%	3151600	
Rinkeby	KVARNDAMMEN 4	1970-71		121	9095	10139640	1102	3,50%	10494527	
Rinkeby	KVARNSEGLET 2	1970-71		147	9912	11364480	1114	3,50%	11762237	
Rinkeby	KVARNSEGLET 2	2011-12		9	596	1057656	1717	3,50%	1094674	
Rinkeby	KVARNSEGLET 2	1970-71	2011-12	58	4335	7319004	1660	3,50%	7575169	
Rinkeby	KVARNSEGLET 3	2019-20		73	5447	9770280	1744	3,50%	10112240	Presumption
Rinkeby	KVARNSEGLET 4	2019-19		32	2418	4366176	1740	3,50%	4518992	Presumption
Rinkeby	KVARNSEGLET 5	1970-71		36	3025	3354696	1112	3,50%	3472110	
Rinkeby	KVARNSEGLET 5	2020-21		6	343	644220	1742	3,50%	666768	Presumption
Rinkeby	KVARNSEGLET 5	1970-71	2012-23	136	9173	15213444	1606	3,50%	15745915	
Rinkeby	LILLKVARNEN 1	1971-72	2017-18	60	3648	6291648	1635	3,50%	6511856	
Rinkeby	LILLKVARNEN 2	1971-72	2017-18	70	4048	7071492	1651	3,50%	7318994	
Rinkeby	LILLKVARNEN 2	2017-18	2017-18	2	118	201036	1612	3,50%	208072	Presumption
Rinkeby	STORKVARNEN 4	1971-72	2012-13	84	7185	11019660	1579	3,50%	11405348	
Rinkeby	STORKVARNEN 5	1971-72	2015-16	80	6795	10813884	1636	3,50%	11192370	
Rinkeby	STORKVARNEN 5	2016-17		6	390	726636	1798	3,50%	752068	
Tensta	GULLINGE 1	1968-69		52	4755	5281524	1140	3,50%	5466377	
Tensta	HJÄLMINGE 1	1969-70	2017-18	50	4260	6836040	1658	3,50%	7075301	
Tensta	HUSINGE 1	1968-69		79	6602	7357476	1131	3,50%	7614988	
Tensta	HUSINGE 2	1968-69		77	5850	6557388	1134	3,50%	6786897	
Tensta	HÄRINGE 1	1968-68	2012-13	60	5100	8196132	1658	3,50%	8482997	
Tensta	NEGLINGE 1	1967-69	2015-16	94	8108	12954744	1658	3,50%	13408160	
Tensta	NEGLINGE 1	2016-16		5	496	855384	1792	3,50%	885322	
Tensta	SKÄNNINGE 1	1969-70	2016-18	81	6951	10955880	1632	3,50%	11339336	
Tensta	SKÄNNINGE 2	1968-70	2019-19	81	6951	10955880	1630	3,50%	11339336	
Tensta	SKÄNNINGE 4	1968-69	2021-22	81	6888	11073240	1658	3,50%	11460803	
Tensta	SKÄNNINGE 5	1968-69	2019-20	54	4590	7373808	1658	3,50%	7631891	
Tensta	SKÄRINGE 1	1968-70		60	5112	5606952	1137	3,50%	5803195	
Tensta	SKÄRINGE 1	2006-07		22	1711	2980668	1792	3,50%	3084991	

5/20 1/6 1/5

Tensta	TISSLINGE 1	1968-69		74	5880	6502632	1117	3,50%	6730224	
Tensta	TOFTINGE 2	1968-70		63	5442	5956536	1136	3,50%	6165015	
Tensta	TOFTINGE 2	2009-10		31	1747	3338568	1789	3,50%	3455418	
Tensta	VÄMLINGE 1	1968-69		90	7668	8414796	1137	3,50%	8709314	
Tensta	VÄMLINGE 1	2012-13		51	2724	5185368	1800	3,50%	5366856	
Tensta	BRÄNNINGE 8	2005-06		68	3759	7399608	1790	3,50%	7658594	
Tensta	LEDINGE 1	2019-21		172	11170	20293536	1715	3,50%	21003810	Presumption
Blackeberg	FINNEN 1	1951-52		18	1131	1619760	1349	3,50%	1676452	
Blackeberg	FRANSMANNEN 1	1951-52		36	2376	3281880	1327	3,50%	3396746	
Blackeberg	GREKEN 1	1951-52		36	2292	3195876	1336	3,50%	3307732	
Blackeberg	HOLLÄNDAREN 1	1951-52		121	6895	9980952	1343	3,50%	10330285	
Blackeberg	INDIANEN 1	1951-52		114	7539	10295976	1311	3,50%	10656335	
Blackeberg	ITALIENAREN 2	1951-52		36	2280	3217560	1333	3,50%	3330175	
Blackeberg	KARELAREN 2	1951-52		54	3699	4974720	1296	3,50%	5148835	
Blackeberg	NORRMANNEN 1	1951-52		24	1581	2177700	1333	3,50%	2253920	
Blackeberg	PORTUGISEN 1	1951-52		96	6648	8941512	1302	3,50%	9254465	
Blackeberg	TURKEN 1	1951-52		16	1186	1589808	1308	3,50%	1645451	
Blackeberg	ITALIENAREN 3	2005-06		43	2897	5813076	1914	3,50%	6016534	
Blackeberg	UNGRAREN 1	2011-12		70	5543	10780380	1985	3,50%	11157693	
Blackeberg	ENGELSMANNEN 7	2021-22		65	4766	9609672	1975	3,50%	9946011	
Blackeberg	GREKEN 2	2021-22		30	2069	4254252	1978	3,50%	4403151	
Bromsten	IDUN 26	1983-84		136	9938	14968644	1497	3,50%	15492547	
Bromsten	IDUN 26	2013-13		36	2685	5189016	1915	3,50%	5370632	
Bromsten	YRSA 1	1986-87		52	4131	5628768	1400	3,50%	5825775	
Bromsten	JORUND 1	1986-87		36	2736	3760104	1418	3,50%	3891708	
Bromsten	MARGARETA 27	1986-87		28	2174	2979852	1402	3,50%	3084147	
Grimsta	GULDET 4	1954-54		406	27289	36867948	1312	3,50%	38158326	
Grimsta	GULDET 4	2019-19		4	168	346140	1721	3,50%	358255	Presumption
Grimsta	KVICKSILVRET 1	1953-54		369	25084	34297920	1340	3,50%	35498347	
Grimsta	KVICKSILVRET 1	2019-19		2	99	175272	1649	3,50%	181407	Presumption
Grimsta	SILVRET 3	1959-59		144	10025	13622136	1340	3,50%	14098911	
Grimsta	SILVRET 3	2019-20		113	7845	15413892	1914	3,50%	15953378	Presumption
Grimsta	TENNET 1	1954-54		162	8919	12898752	1369	3,50%	13350208	
Grimsta	TENNET 3	1954-54		85	4388	6511380	1391	3,50%	6739278	
Grimsta	URANET 1	1957-57		180	12335	16681728	1332	3,50%	17265588	
Grimsta	TUNGSTENEN 2	1993-93		61	3588	5927856	1596	3,50%	6135331	
Hässelby Gård	HUNDLOKAN 2	2017-18		65	4537	9073836	1922	3,50%	9391420	Presumption
Hässelby Gård	ORMÄNGEN 8	1954-55		79	4207	5857992	1260	3,50%	6063022	
Hässelby Gård	SÄNGKAMMAREN 3	1954-55		165	10421	14078880	1288	3,50%	14571641	
Hässelby Gård	BONDESALEN 2	1954-55		136	7106	10200984	1316	3,50%	10558018	
Hässelby Gård	FONDBERSÅN 1	1956-57	1993-94	152	9954	15447168	1527	3,50%	15987819	
Hässelby Gård	FONDBERSÅN 1	2017-17		1	53	127620	2156	3,50%	132087	
Hässelby Gård	HERREKÖKET 1	1954-55		48	3213	4456044	1325	3,50%	4612006	
Hässelby Gård	KÅLGÅRDEN 1	2004-05		20	1256	2353932	1758	3,50%	2436320	
Hässelby Gård	LAKEJKAMMAREN 2	1954-55		138	8765	12402456	1349	3,50%	12836542	
Hässelby Gård	MJÖLKKAMMAREN	1955-56		141	8082	11216196	1289	3,50%	11608763	
Hässelby Gård	ROSENGÅRDEN 1	1955-55		51	3445	4619196	1297	3,50%	4780868	
Hässelby Gård	SPEGELDAMMEN 1	1955-55		110	7274	9776232	1297	3,50%	10118400	
Hässelby Gård	SPRINGBRUNNEN 2	1955-55		66	4512	6051408	1301	3,50%	6263207	
Hässelby Gård	TAPETRABATTEN 2	1956-56		169	12211	16334100	1322	3,50%	16905794	

30
5 10 MS

Hässelby Går	TAPETRABATTEN 4	1955-55		96	7258		9486552	1293	3,50%	9818581	
Hässelby Går	ÖRTAGÅRDEN 1	1956-56		30	846		1502064	1425	3,50%	1554636	
Hässelby Stra	KORNISCHEN 1	1957-57		24	1741		2380668	1361	3,50%	2463991	
Hässelby Stra	SCHACKBRÄDET 1	1957-57		117	6123		9276984	1379	3,50%	9601678	
Hässelby Stra	TRIGLYFEN 1	1957-57		181	11623		16408752	1360	3,50%	16983058	
Hässelby Stra	TRIGLYFEN 2	2017-18		61	4788		9555072	2009	3,50%	9889500	Presumption
Hässelby Villa	SKOGSKLOCKAN 2	2017-18		43	3012		6017688	1922	3,50%	6228307	Presumption
Mariehäll	LASSE LITEN 1	2010-11		32	2756		5352636	2004	3,50%	5539978	
Mariehäll	KULLAGULLA 1	2010-11		95	7797		15326940	2006	3,50%	15863383	
Mariehäll	KUSIN VITAMIN 1	2011-12		113	7671		16266504	2057	3,50%	16835832	
Mariehäll	TANT GRÖN 1	2013-14		82	6228		13237620	2119	3,50%	13700937	
Norra Ängby	GRIMSTA 1:5A	2019-19		247	8151		18856968	1791	3,50%	19516962	
Norra Ängby	GRIMSTA 1:5B	2020-21		134	4422		10114320	1770	3,50%	10468321	Presumption
Räcksta	BOLAGET 2	1952-53		179	11476		15590256	1308	3,50%	16135915	
Räcksta	DISPONENTEN 1	1953-53		60	4174		5419140	1259	3,50%	5608810	
Räcksta	KORTRYTTAREN 1	1956-56		80	5348		7379568	1332	3,50%	7637853	
Räcksta	PLATSCHEFEN 1	1952-53		85	4675		6930468	1349	3,50%	7173034	
Solhem	GOTTE 1	1988-89		7	542		788820	1470	3,50%	816429	
Solhem	ULF 2	1932-32	2011-12	7	691		1083096	1679	3,50%	1121004	
Solhem	HEDVIG 22	2014-15		19	1122		2326980	1949	3,50%	2408424	
Solhem	HEDVIG 22	1963-63	2016-20	108	6568		10981608	1600	3,50%	11365964	
Solhem	HEDVIG 22	2015-19		52	3778		7093992	1843	3,50%	7342282	Presumption
Vinsta	KANTSKÄRAREN 1	2011-12		83	6238		11869656	1896	3,50%	12285094	
Vinsta	JORDFRÄSEN 1	2012-13		57	4351		8032332	1842	3,50%	8313464	
Vällingby	RITBORDET 3	1951-53		108	6424		9157524	1346	3,50%	9478037	
Vällingby	BREVKOPIAN 1	1955-55		88	4928		7259640	1350	3,50%	7513727	
Vällingby	CHEFEN 1	1953-53		124	7029		9923052	1329	3,50%	10270359	
Vällingby	HÄFTSTIFTET 2	1955-55		36	2250		3246372	1368	3,50%	3359995	
Vällingby	KARTOTEKET 1	1954-55		27	1242		1888980	1357	3,50%	1955094	
Vällingby	SKAFTSTÄMPELN 1	1956-56		53	3942		5348880	1343	3,50%	5536091	
Vällingby	STENCILEN 1	1956-56		78	5083		7099788	1341	3,50%	7348281	
Vällingby	STÄMPELFÄRGEN 4	1955-55		104	6252		8897616	1363	3,50%	9209033	
Vällingby	HÅLKORTET 1	1963-63	1996-96	35	1995		3499944	1620	3,50%	3622442	
Vällingby	HÅLTÅNGEN 1	1953-54		19	1619		2073288	1278	3,50%	2145853	
Vällingby	KORTHÅLLAREN 5	1953-54		165	9894		14223552	1351	3,50%	14721376	
Vällingby	KORTHÅLLAREN 5	2015-16		84	7381		14549460	2047	3,50%	15058691	
Vällingby	BOKPAPPERET 1	1953-53	1996-97	61	4181		6328704	1466	3,50%	6550209	
Vällingby	PENNSTÄLLET 1	1954-54	1996-97	61	3510		5616936	1471	3,50%	5813529	
Vällingby	PENNSTÄLLET 1	2018-19		8	317		668328	1708	3,50%	691719	
Vällingby	GLANSPPAPERET 1	1954-54	1996-97	86	5549		8581284	1463	3,50%	8881629	
Vällingby	ARKIVBLÄCKET 2	1991-92		80	7837		11602224	1594	3,50%	12008302	
Vällingby	KANSLISILKET 7	2005-06		56	4494		8631948	1942	3,50%	8934066	
Vällingby	STÄMPELFÄRGEN 3	2015-16		61	4325		8907324	2011	3,50%	9219080	
Vällingby	INKÖPSCHEFEN 6	2009-10		171	12562		24579372	1940	3,50%	25439650	
Bagarmossen	ARKIVARIEN 1	1952-53		48	3273		4531848	1333	3,50%	4690463	
Bagarmossen	ASSESSORN 2	1952-53		86	5356		7720572	1359	3,50%	7990792	
Bagarmossen	ASSESSORN 3	1952-53		43	2179		3346608	1372	3,50%	3463739	
Bagarmossen	BERGSRÅDET 2	1953-54		47	2533		3628416	1307	3,50%	3755411	
Bagarmossen	DOMHAVANDEN 4	1969-69		27	1911		2785776	1459	3,50%	2883278	
Bagarmossen	HOVRÄTTSRÅDET 2	1953-54		44	1706		2796636	1424	3,50%	2894518	

A. NS

 B. BW

Bagarmossen	KAMMARSKRIVARE	1952-53		137	7720	11347476	1355	3,50%	11744638	
Bagarmossen	KOMMERSERÅDET	1953-54		18	1023	1480356	1326	3,50%	1532168	
Bagarmossen	KRIGSDOMAREN 3	1953-54		68	3861	5643948	1353	3,50%	5841486	
Bagarmossen	RIKSKANSLERN 1	1953-54		83	5201	7275120	1326	3,50%	7529749	
Bagarmossen	SKATTEBONDEN 2	1953-54		67	4159	5916756	1351	3,50%	6123842	
Bagarmossen	STÅTHÅLLAREN 4	1953-54		274	16709	24012360	1347	3,50%	24852793	
Bagarmossen	MILJÖMINISTERN 1	2008-09		44	3350	6263616	1863	3,50%	6482843	
Bagarmossen	STÅTHÅLLAREN 5	2018-19		76	4824	10127412	1971	3,50%	10481871	Presumption
Björkhagen	BLIXTEN 1	1947-47		47	3379	4714464	1338	3,50%	4879470	
Björkhagen	DUGGREGNET 5	1954-56		64	5072	7017960	1433	3,50%	7263589	
Björkhagen	DUGGREGNET 5	2015-16		19	1029	2343576	2139	3,50%	2425601	
Björkhagen	DUGGREGNET 5	1954-56	2024-24	24	2297	3787800	1735	3,50%	3920373	
Björkhagen	ÅSKVÄDRET 3	1948-48	1993-94	51	3248	5282760	1536	3,50%	5467657	
Björkhagen	MOLNET 3	1948-49		102	6933	9933864	1392	3,50%	10281549	
Björkhagen	TERMOMETERN 1	1948-49		24	1896	2611560	1368	3,50%	2702965	
Björkhagen	ÅSKVÄDRET 2	1947-48		33	2256	3196356	1346	3,50%	3308228	
Björkhagen	DUGGREGNET 9	2014-15		64	4623	9967884	2139	3,50%	10316760	
Björkhagen	YRVÄDRET 1	2008-08		24	1680	3499080	2010	3,50%	3621548	
Björkhagen	TRIPLEXEN 4	2009-09		12	1160	2268816	2010	3,50%	2348225	
Bredäng	FRIMURAREORDEN	1964-65		56	4424	5420532	1240	3,50%	5610251	
Bredäng	GRÖNA STUGAN 1	1964-65		143	10655	13296864	1250	3,50%	13762254	
Bredäng	GRÖNA STUGAN 2	1964-65		140	10607	13183404	1249	3,50%	13644823	
Bredäng	GULA KNAPPARNA	1964-65		138	10456	12943044	1243	3,50%	13396051	
Bredäng	GULA KNAPPARNA	1964-65		138	10473	12908124	1239	3,50%	13359908	
Bredäng	KONSTNÄRSGILLET	1964-65		141	10610	13094964	1238	3,50%	13553288	
Bredäng	LILLA SÄLLSKAPET 1	1964-65		70	5329	6581508	1241	3,50%	6811861	
Bredäng	STORA SÄLLSKAPET	1964-65		140	10533	13030992	1241	3,50%	13487077	
Farsta	BLÅ JUNGFRUN 1	2009-10		97	8173	14621820	1840	3,50%	15133584	
Gamla Enske	DALEN 11	1981-81		127	11071	16084740	1511	3,50%	16647706	
Gamla Enske	DALEN 11	2020-20		1	59	120936	2210	3,50%	125169	
Gamla Enske	DALEN 3	1980-80		83	7457	10807656	1511	3,50%	11185924	
Gamla Enske	DALEN 6	1979-79		102	9185	13150584	1492	3,50%	13610854	
Gamla Enske	DALEN 7	1979-79		123	10766	15464088	1489	3,50%	16005331	
Gamla Enske	KOLONISTEN 1	2007-08		64	4829	9553668	1963	3,50%	9888046	
Gamla Enske	KOLONISTUGAN 1	2007-08		105	7841	15288912	1951	3,50%	15824024	
Gröndal	VIMPELN 21	1989-89		28	1668	2788632	1592	3,50%	2886234	
Gröndal	BARLASTEN 1	1989-89		19	993	1743444	1618	3,50%	1804465	
Hammarbyhö	ADEPTEN 5	1951-52		36	2220	3285504	1394	3,50%	3400497	
Hammarbyhö	PATERNOSTER 2	1951-52		12	886	1236492	1365	3,50%	1279769	
Hammarbyhö	RAMSKÅR 1	1951-52		73	4722	6901644	1395	3,50%	7143202	
Hammarbyhö	VEN 1	1951-52		21	1101	1705716	1418	3,50%	1765416	
Hammarbyhö	SLÖJDLÄRAREN 6	1951-52		42	2310	3574356	1408	3,50%	3699458	
Hammarbyhö	SEMINARIET 1	2009-09		31	2113	4373532	2009	3,50%	4526606	
Johanneshov	KOPIAN 1	1944-44	1993-94	18	1101	1806444	1559	3,50%	1869670	
Johanneshov	TAKMÅLNINGEN 1	1944-44	1993-94	18	1038	1805760	1571	3,50%	1868962	
Kärrtorp	ARKÖ 1	1948-49		100	6936	9741816	1353	3,50%	10082780	
Kärrtorp	BREDSAND 1	1948-49		67	3955	5843016	1375	3,50%	6047522	
Kärrtorp	EGGEGRUND 1	1952-52		48	3108	4446468	1360	3,50%	4602094	
Kärrtorp	GRUNDKALLEN 1	1952-52		68	3950	5805468	1367	3,50%	6008659	
Kärrtorp	GRÖNSKÅR 2	2021-23		42	2582	5673360	2083	3,50%	5871928	Presumption

8/10 MS
PW

Kärrtorp	GÅSHÄLLAN 1	1952-52		30	1464	2258064	1380	3,50%	2337096	
Kärrtorp	HUVUDSKÄR 1	1949-49		65	4248	6051588	1372	3,50%	6263394	
Kärrtorp	LIMÖ 1	1952-52		36	2241	3283344	1379	3,50%	3398261	
Kärrtorp	LÅGSKÄR 1	1950-51		24	1548	2216028	1358	3,50%	2293589	
Kärrtorp	SANDHAMMAREN	1950-51	2016-17	40	2655	4395060	1627	3,50%	4548887	
Kärrtorp	SANDHAMMAREN	2016-17		6	214	456264	1907	3,50%	472233	
Kärrtorp	SKÄGGENÄS 1	1949-49		30	1860	2652624	1357	3,50%	2745466	
Kärrtorp	STENSHUVUD 3	1949-49		24	1566	2240304	1352	3,50%	2318715	
Kärrtorp	SÖDERARM 1	1950-51		104	6344	9438696	1412	3,50%	9769050	
Kärrtorp	SÖDERARM 1	2021-22		30	2187	4631004	2089	3,50%	4793089	Presumption
Kärrtorp	TJÄRVEN 1	1950-51		39	2649	3739728	1394	3,50%	3870618	
Kärrtorp	UTGRUNDEN 1	1949-49		24	1401	2033088	1364	3,50%	2104246	
Kärrtorp	ÖRSKÄR 1	1952-52		48	2982	4313916	1363	3,50%	4464903	
Kärrtorp	GRÖNSKÄR 4	2007-08		32	2246	4335012	1903	3,50%	4486737	
Kärrtorp	GÅSHÄLLAN 2	2009-09		51	4191	7928136	1885	3,50%	8205621	
Kärrtorp	AGÖ 1	2008-09		50	3499	6848544	1903	3,50%	7088243	
Liljeholmen	RESERVOAREN 1	2017-18		27	1655	3974508	2212	3,50%	4113616	
Liljeholmen	RESERVOAREN 3	1960-62	2001-02	189	7062	13791720	1686	3,50%	14274430	
Liljeholmen	RESERVOAREN 3	2019-20		2	66	140880	1845	3,50%	145811	
Liljeholmen	RESERVOAREN 6	2008-09		78	4916	10793700	2049	3,50%	11171480	
Liljeholmen	KÄRLET 1	2018-19		27	1807	4399428	2316	3,50%	4553408	
Liljeholmen	RESERVOAREN 11	2020-21		37	2408	5949084	2312	3,50%	6157302	
Långbro	GALOSCHEN 13	1946-46	2004-05	10	558	917136	1523	3,50%	949236	
Långbro	KRÄSNÅLEN 18	1946-46	2004-04	10	555	914292	1524	3,50%	946292	
Långbro	LACKSKON 8	1946-46	2004-04	8	516	825264	1522	3,50%	854148	
Midsommark	MASKROSEN 2	1936-36	1986-86	29	1806	2821512	1480	3,50%	2920265	
Mälarhöjden	URMAKAREN 38	1999-99		44	2797	4815516	1696	3,50%	4984059	
Rågsved	LÅSFJÄDERN 1	1958-58	2009-10	75	5151	8385288	1579	3,50%	8678773	
Rågsved	BÄVERFÄLLAN 3	1958-59		18	1512	1824876	1212	3,50%	1888747	
Rågsved	BÄVERFÄLLAN 4	1958-59		47	3253	4131864	1243	3,50%	4276479	
Rågsved	BÄVERFÄLLAN 5	1958-59		38	2288	3045036	1259	3,50%	3151612	
Rågsved	BÄVERFÄLLAN 6	1958-59		18	1512	1824300	1211	3,50%	1888151	
Rågsved	BÄVERGÄLLET 1	1958-59		28	2352	2836992	1215	3,50%	2936287	
Rågsved	BÄVERHUSET 2	1958-59		24	2016	2438040	1216	3,50%	2523371	
Rågsved	BÄVERHUSET 3	1958-59		36	1956	2703156	1278	3,50%	2797766	
Rågsved	BÄVERPÄLSEN 3	1958-59		35	2558	3214404	1245	3,50%	3326908	
Rågsved	BÄVERPÄLSEN 4	1958-59		35	2558	3219432	1247	3,50%	3332112	
Rågsved	BÄVERPÄLSEN 5	1958-59		34	2490	3137532	1249	3,50%	3247346	
Rågsved	BÄVERPÄLSEN 6	1958-59		34	2490	3133368	1248	3,50%	3243036	
Rågsved	BÄVERUNGEN 2	1958-59		27	1467	2023776	1276	3,50%	2094608	
Rågsved	BÄVERUNGEN 3	1958-59		18	1512	1831800	1216	3,50%	1895913	
Skärholmen	BRÄNNHOLMEN 1	1965-67		51	3906	5058468	1289	3,50%	5235514	
Skärholmen	EKHOLMEN 1	1964-66		54	4176	5401260	1298	3,50%	5590304	
Skärholmen	ELDHOLMEN 1	1965-66		54	4158	5390928	1293	3,50%	5579610	
Skärholmen	HAGHOLMEN 1	1965-67		96	7308	9429036	1281	3,50%	9759052	
Skärholmen	HÖGHOLMEN 1	1965-66		99	7560	9784320	1286	3,50%	10126771	
Skärholmen	IDHOLMEN 1	1965-66		45	3402	4437396	1291	3,50%	4592705	
Skärholmen	KLUBBHOLMEN 1	1965-66		96	7308	9423720	1280	3,50%	9753550	
Skärholmen	LERHOLMEN 1	1965-67		45	3402	4376208	1273	3,50%	4529375	
Skärholmen	OXHOLMEN 1	1964-66		51	3906	4997208	1273	3,50%	5172110	

A 145
D

Solberga	SKOHORNET 2	2008-09		75	5448		10352172	1864	3,50%	10714498	
Solberga	SYLKLACKEN 1	2008-09		22	1684		3161820	1865	3,50%	3272484	
Sätra	SÄTRA STALL 1	2015-16		67	4607		9336156	1977	3,50%	9662921	
Vårberg	STORHOLMEN 2	1965-67		100	7796		9858960	1297	3,50%	10204024	
Vårberg	STORHOLMEN 3	1966-67		52	3985		5433552	1389	3,50%	5623726	
Vårberg	STORHOLMEN 3	1966-67	2016-17	51	3938		5938728	1523	3,50%	6146583	
Vårberg	STORHOLMEN 3	2016-17		12	964		1904376	1974	3,50%	1971029	
Vårberg	STORHOLMEN 4	1965-67		107	8365		10401144	1277	3,50%	10765184	
Vårberg	STORHOLMEN 5	1966-67		50	3898		4859340	1277	3,50%	5029417	
Vårberg	LOMHOLMEN 1	2023-24		129	5310		17558820	2735	3,50%	18173379	Presumption
Västberga	KARUSELLEN 1	1946-46	2015-16	35	1760		3185124	1658	3,50%	3296603	
Västberga	KASPERTEATERN 1	1946-46		28	1164		1797036	1337	3,50%	1859932	
Västberga	KASPERTEATERN 2	1946-46		66	3528		5044092	1303	3,50%	5220635	
Västberga	KUPLETTSÅNGAREN	1946-46	2014-15	43	2052		3804552	1662	3,50%	3937711	
Västberga	LYCKOJULET 3	1946-46	2011-12	24	1506		2664576	1650	3,50%	2757836	
Västberga	LYCKOJULET 4	1946-46	2012-13	40	2533		4499748	1656	3,50%	4657239	
Västberga	RADIOBILEN 1	1946-46	2013-14	54	2532		4950864	1658	3,50%	5124144	
Västberga	VÄSTBERGA 1:1	2015-16		280	9317		21522732	1718	3,50%	22276028	
Östberga	FAMILJEN 1	1967-68		96	7888		10713288	1381	3,50%	11088253	
Östberga	SLÄKTEN 1	2005-05		40	2301		4607940	1803	3,50%	4769218	
Östberga	ÄTTEN 9	2007-08		41	2761		5299668	1851	3,50%	5485156	
Hjorthagen	BJÖRNLANDET 1	2016-17		158	12316		32446440	2632	3,50%	33582065	Presumption
Kungsholmen	HÄROLDEN 33	1897-97	1992-92	8	600		882864	1457	3,50%	913764	
Kungsholmen	ANKARET 20	1939-39	2011-12	36	1443		3132948	1851	3,50%	3242601	
Kungsholmen	VALLGOSSEN 14	2016-17		236	5994		20393268	2578	3,50%	21107032	Presumption
Ladugårdsgår	HÖGVAKTEN 6	1932-32	2003-04	39	2265		4123788	1813	3,50%	4268121	
Ladugårdsgår	RIO 10	1982-83		112	8313		13542384	1624	3,50%	14016367	
Ladugårdsgår	RIO 11	2006-07		141	4152		11246052	2127	3,50%	11639664	
Ladugårdsgår	SMEDSBACKEN 36	2008-09		41	2736		6355272	2257	3,50%	6577707	
Marieberg	CENTAUREN 2	2001-02		30	1038		2890476	2391	3,50%	2991643	
Marieberg	CENTAUREN 3	2001-02		30	998		2827164	2389	3,50%	2926115	
Norra Djurgår	KATTRUMPSTULLEN	2006-06		172	4762		13261368	2144	3,50%	13725516	
Norra Djurgår	KATTRUMPSTULLEN	2001-01		36	1368		3555072	2305	3,50%	3679500	
Norra Djurgår	KATTRUMPSTULLEN	2021-22		198	4462		18093384	2576	3,50%	18726652	Presumption
Norra Djurgår	KATTRUMPSTULLEN	2022-23		152					3,50%		
Norra Djurgår	KATTRUMPSTULLEN	2022-23		157	3841		15167724	2575	3,50%	15698594	Presumption
Norra Djurgår	KATTRUMPSTULLEN	2021-22		122	2924		11591292	2576	3,50%	11996987	Presumption
Norra Djurgår	KATTRUMPSTULLEN	2020-21		104	2611		10222716	2576	3,50%	10580511	Presumption
Norra Djurgår	KATTRUMPSTULLEN	2021-22		102	2598		10070292	2576	3,50%	10422752	Presumption
Norra Djurgår	TEKNIKHÖJDEN 1	2020-21		155	4054		15455844	2576	3,50%	15996799	Presumption
Norrmalm	RÖRSTRAND 24	1863-63	1974-74	9	638		913668	1382	3,50%	945646	
Norrmalm	VINGRÅEN 44	1924-24		10	447		701472	1320	3,50%	726024	
Solna	GURKAN 1	1971-71		7	477		544908	1119	3,50%	563980	
Stadshagen	VATTENBORG 9	1937-37	2009-10	24	912		2059212	1847	3,50%	2131284	
Stadshagen	VATTENBORG 11	1935-35	2009-10	24	1134		2418840	1847	3,50%	2503499	
Södermalm	PARIS 5	1933-33	1993-93	111	4228		8466156	1740	3,50%	8762471	
Södermalm	TÅNGEN 14	1937-37	2004-05	48	1810		4079052	1866	3,50%	4221819	
Södermalm	SLÄGGAN 15	1912-12	1986-87	27	1790		2949576	1611	3,50%	3052811	
Södermalm	TOBAKSSPINNERIET	1931-31	1998-99	63	2769		5110164	1628	3,50%	5289020	
Södermalm	RACKARBERGEN 3	2006-07		53	4480		9763416	2249	3,50%	10105136	

✓ MS 5
RW

Södermalm	RACKARBERGEN 3	2006-07		74	3282		8234292	2211	3,50%	8522492	
Södermalm	HAREN 4	1964-65		106	6150		10035588	1542	3,50%	10386834	
Södermalm	MANGON 1	2023-24		169	11991		32385444	2671	3,50%	33518935	Presumption
Södermalm	FIKONET 5	1963-65		114	8167		12787824	1540	3,50%	13235398	
Södermalm	FIKONET 6	2007-08		42	3243		7253364	2241	3,50%	7507232	
Södermalm	FIKONET 7	1967-68		112	8156		12557652	1522	3,50%	12997170	
Södermalm	FIKONET 8	1964-65		108	8454		12818724	1525	3,50%	13267379	
Södermalm	FIKONET 8	2007-08		61	4409		9952920	2245	3,50%	10301272	
Södermalm	UTKIKEN 1	1864-64	1952-52	9	324		206676	488	3,50%	213910	Kallhyra
Södermalm	UTKIKEN 5	1883-83	1943-43	16	861		492708	524	3,50%	509953	Kallhyra
Södermalm	UTKIKEN 7	1883-83		17	677		427728	524	3,50%	442698	Kallhyra
Södermalm	DRAKENBERG 14	1972-73	2014-18	238	23167		38042856	1714	3,50%	39374356	
Södermalm	PLANKAN 24	1966-66		341	24561		38059368	1528	3,50%	39391446	
Södermalm	PLANKAN 24	2021-22		25	1238		3545592	2424	3,50%	3669688	
Södermalm	PLANKAN 24	2023-24		92	5236		16598556	2926	3,50%	17179505	Presumption
Södermalm	PENNAN 25	1936-36	2000-00	46	1681		3572952	1775	3,50%	3698005	
Södermalm	KOFOTEN 1	1980-82		165	8674		14634168	1645	3,50%	15146364	
Södermalm	KOFOTEN 1	2008-09		12	924		1961616	2175	3,50%	2030273	
Södermalm	PYRAMIDEN 10	1912-12	2011-12	34	2261		4348752	1863	3,50%	4500958	
Södermalm	PYRAMIDEN 11	1912-12	2013-14	16	1077		2081952	1874	3,50%	2154820	
Södermalm	PYRAMIDEN 12	1904-04	2016-17	18	1255		2653668	2072	3,50%	2746546	
Södermalm	PYRAMIDEN 13	1903-03	2018-19	20	1198		2509848	2014	3,50%	2597693	
Södermalm	PYRAMIDEN 14	1903-03	1976-76	16	1204		2351829	2009	3,50%	2434143	
Södermalm	PYRAMIDEN 15	1890-90	1976-76	16	1086		1541304	1397	3,50%	1595250	
Södermalm	PYRAMIDEN 17	1892-92	1976-76	10	1040		1374312	1410	3,50%	1422413	
Södermalm	PYRAMIDEN 18	1904-04	1977-77	10	1097		1489946	1503	3,50%	1542094	
Södermalm	PYRAMIDEN 18	1904-04	2021-22	22	1685		3526464	2132	3,50%	3649890	
Södermalm	PYRAMIDEN 8	1909-09	2015-15	43	3653		6682488	1893	3,50%	6916375	
Södermalm	PYRAMIDEN 9	1912-12	2012-13	19	1633		2967372	1845	3,50%	3071230	
Södermalm	ORMEN STÖRRE 18	1912-12	1981-81	12	603		1036116	1560	3,50%	1072380	
Södermalm	ORMEN STÖRRE 4	1913-13	1982-83	41	3043		4798716	1574	3,50%	4966671	
Södermalm	PISKAN 10	1909-09	1982-83	10	579		937716	1530	3,50%	970536	
Södermalm	PISKAN 11	1909-09	1982-83	10	610		962196	1543	3,50%	995873	
Södermalm	PISKAN 12	1909-09	1982-83	10	612		971292	1539	3,50%	1005287	
Södermalm	PISKAN 15	1908-08	1980-81	20	1217		1925916	1502	3,50%	1993323	
Södermalm	PISKAN 16	1913-13	1980-81	18	1168		1845504	1522	3,50%	1910097	
Södermalm	PISKAN 17	1913-13	1980-81	18	1104		1774548	1519	3,50%	1836657	
Södermalm	PISKAN 4	1903-03	1981-82	11	729		1135824	1529	3,50%	1175578	
Södermalm	PISKAN 5	1903-03	1981-82	12	722		1159320	1536	3,50%	1199896	
Södermalm	PISKAN 6	1904-04	1982-83	11	700		1111812	1506	3,50%	1150725	
Södermalm	PISKAN 7	1904-04	1982-83	11	694		1097184	1493	3,50%	1135585	
Södermalm	PISKAN 9	1907-07	1982-82	37	2398		3773328	1530	3,50%	3905394	
Södermalm	SCHULTZ 10	1884-84	1978-78	20	1413		2023752	1422	3,50%	2094583	
Södermalm	SCHULTZ 9	1884-84	1978-78	16	1308		2012280	1601	3,50%	2082710	
Södermalm	TUMSTOCKEN 11	1978-79		182	14586		23738916	1659	3,50%	24569778	
Södermalm	SPETTET 21	1974-75		21	1669		2437476	1472	3,50%	2522788	
Södermalm	SPETTET 21	1974-75		43	2842		4475964	1537	3,50%	4632623	Hushållsel
Södra Hammarby	FORSEN 2	2004-05		77	4459		10804176	2223	3,50%	11182322	
Södra Hammarby	FORSEN 2	2004-05		48	2077		5473548	2188	3,50%	5665122	
Södra Hammarby	SNICKERIET 1	2005-06		122	8210		18922548	2254	3,50%	19584837	

170 MS 5
bw

Södra Hammarby	SNICKERIE 1	2005-06		87	2974		8558004	2187	3,50%	8857534	
Södra Hammarby	BÅTKLUBBEN 6	2011-12		49	3974		8937300	2278	3,50%	9250106	
Södra Hammarby	REDAREN 2	2010-10		122	9200		19499388	2117	3,50%	20181867	
Vasastaden	RIDDARSPORREN 1	1865-65	1978-78	2	224		303576	1482	3,50%	314201	
Vasastaden	RIDDARSPORREN 1	1885-85	1978-79	38	2739		4098648	1568	3,50%	4242101	
Vasastaden	RIDDARSPORREN 1	1978-79		55	4275		6585132	1547	3,50%	6815612	
Vasastaden	SMÄLTAN 11	1907-07	1979-79	19	1253		1927560	1505	3,50%	1995025	
Vasastaden	SMÄLTAN 3	1909-09	1978-79	27	1532		2429388	1463	3,50%	2514417	
Vasastaden	SMÄLTAN 4	1906-06	1979-79	25	1652		2569236	1510	3,50%	2659159	
Vasastaden	SMÄLTAN 5	1905-05	1979-79	15	987		1507008	1465	3,50%	1559753	
Vasastaden	UGNEN 2	1909-09	1979-79	20	1532		2226120	1471	3,50%	2304034	
Vasastaden	URNAN 32	1929-29	1977-78	41	2321		3565164	1484	3,50%	3689945	
Vasastaden	KILLINGEN 35	1937-37	1993-93	36	1887		3533424	1726	3,50%	3657094	
Vasastaden	SKÅLEN 21	1983-84		55	4190		6769500	1624	3,50%	7006433	
Vasastaden	FORMEN 5	1966-66		39	3178		4283364	1387	3,50%	4433282	
Vasastaden	HUMLEBOET 13	1927-27	2012-13	32	1756		3525264	1909	3,50%	3648648	
Vasastaden	TUBEN 1	1890-90	2013-14	21	1432		2960736	2007	3,50%	3064362	
Vasastaden	SABBATSBERG 18	1967-67		231	6353		12953028	1564	3,50%	13406384	Hushållsel
Vasastaden	SABBATSBERG 18	2018-19		42	2268		6464172	2603	3,50%	6690418	
Vasastaden	MEDEVI BRUNN 1	2008-09		139	9785		22743312	2296	3,50%	23539328	
Vasastaden	MEDEVI BRUNN 2	2009-10		11	512		1311792	2296	3,50%	1357705	
Östermalm	JUNGFRUN 4	1892-92	1984-84	9	1388		1550892	1311	3,50%	1605173	
Östermalm	JÄRNLODET 15	1904-04	1986-87	9	793		1241280	1676	3,50%	1284725	
Östermalm	BRANDMÄSTAREN	1885-85		9	737		924108	1291	3,50%	956452	
Östermalm	HARPAN 25	1888-88	1976-77	11	1924		2729082	1733	3,50%	2824600	
Östermalm	FURIREN 15	1927-27	2005-07	52	2997		5934936	1908	3,50%	6142659	
Östermalm	NORRTÄLJE 23	1929-29		13	1288		1818240	1545	3,50%	1881878	
Östermalm	KARL XV:S PORT 1	1888-88		21	1193		1762812	1405	3,50%	1824510	
Östermalm	KASERNEN 1	1894-94	2019-20	17	2088		4193568	2302	3,50%	4340343	
Totalt				27033	1735971		2861295617	1591		2961440965	

✓ MS
JW

Bilaga 2

Stadsdel	Fastbet	Byggår	Antal lgh	Yta	Årshyra 2024-09 inkl bredband och LAN exkl tillval	Omräknat till 3rk,77m2 2024-09	Årshyra 2025-01 inkl bredband och LAN exkl tillval	Kommentar
Gamla Enskede	DALEN 11	2020-20	1	59	120 936	2 210	120 936	Ej förhandlad hyra.
Liljeholmen	RESERVOAREN	2019-20	2	66	140 880	1 845	140 880	Ej förhandlad hyra.

OK MS
Jm

Bilaga 3

**Förteckning över ramavtal och generella överenskommelser
träffade mellan Hyresgästföreningen och Svenska Bostäder**

Avtal/överenskommelse	Datum
Förhandlingsordning	2015-09-30
Avtal om boinflytande-och lokal verksamhet	2023-03-10
Ramavtal om samråd vid upprustning/ombyggnad	2017-01-23
Överenskommelse om badrumsombyggnad med stambyte	2001-12-05
Överenskommelse om badrumsombyggnad med stambyte, tillägg	2002-06-24
Överenskommelse om modern elinstallation	2007-09-18
Bredbandsavtal	2006-06-07
Bredbandsavtal	2007-12-19
Överenskommelse om trygghetspaket	2021-05-21
Ramavtal om ombyggnader inom Järva	2010-04-21
Ramavtal om ombyggnader inom Järva, tillägg	2011-11-29
Överenskommelse om tillval	2003-09-24
Överenskommelse om tillval	2011-03-30
Överenskommelse om tillval	2012-04-17
Överenskommelse upprustning av kök	2022-03-21

87
1/6 MS
mu

Finansiell månadsrapport

9

SB 2025/57

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Finansiell månadsrapport

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Finansiell månadsrapport för oktober 2025 godkänns.

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Bolagets låneskuld uppgick per oktober månad till 12 262 mnkr (12 251).
Räntan uppgick till 2,73% (2,75). Löptiden uppgick till 1,90% (1,99).

Alla bolag inom Stockholms stad har samma villkor och följer
kommunkoncernens skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att
variera och utveckla sig som om bolaget har en portfölj med en löptid som
är lika med kommunkoncernens.

Grafen för snittränteprognos inkluderar ett osäkerhetsintervall.

Bilaga

1. Finansiell månadsrapport oktober 2025
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

oktober 2025

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

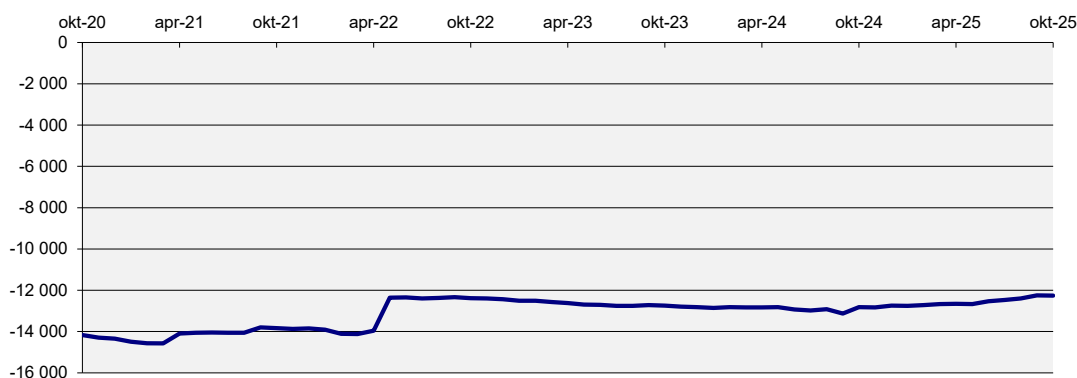
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 262 mnkr. Totalt är det en ökning med 11 mnkr sedan förra månaden, 88,2% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,73%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-10-31	2025-09-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 262	12 251	13 900,0	88,2%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 263	12 252		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

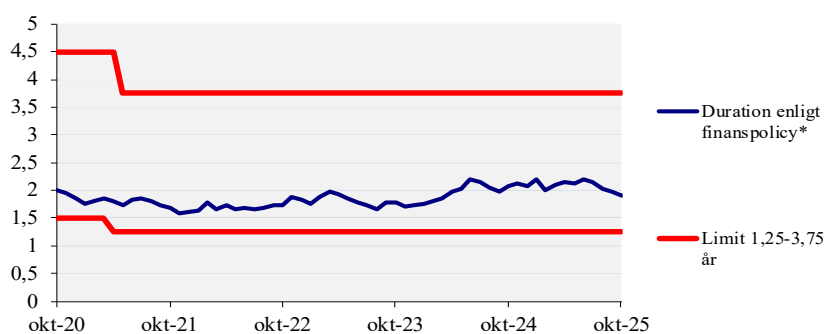
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-10-31	2025-09-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	86 256	85 256	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	79 668	78 850	
Duration (år)	1,90	1,99	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,6%	42,0%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,0%	18,2%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	22 576	23 394	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för oktober 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 26 november 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj



* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

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

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



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

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

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

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

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 345,0 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 467,6 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 122,6 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
nov-25	2,72
dec-25	2,69
jan-26	2,68
feb-26	2,70
mar-26	2,73
apr-26	2,79
maj-26	2,84
jun-26	2,90
jul-26	2,91
aug-26	2,93
sep-26	2,94
okt-26	2,94
nov-26	2,95
dec-26	2,95
jan-27	2,97
feb-27	3,00
mar-27	3,00
apr-27	3,04
maj-27	3,06
jun-27	3,07
jul-27	3,08
aug-27	3,09
sep-27	3,09
okt-27	3,10
nov-27	3,11
dec-27	3,12
jan-28	3,11
feb-28	3,12
mar-28	3,12
apr-28	3,15
maj-28	3,14
jun-28	3,15
jul-28	3,17
aug-28	3,17
sep-28	3,18
okt-28	3,19

Marknadskommentarer per 2025-10-31

Bilaga I

Sammanfattning

Svensk ekonomi visar tecken på bättre tillväxt.

Handelsavtal mellan USA och Kina har undertecknats, vilket är positivt.

Fortsatt nedstängning av federala myndigheter i USA samt räntesänkning från amerikanska centralbanken (FED).

Internationellt

Nedstängningen av statsapparaten i USA fortsätter och innebär bland annat att finansiell statistik om arbetsmarknad och inflation inte publiceras. Detta gör att marknaden får betydligt mindre information än normalt, vilket försvårar bedömningen av den ekonomiska utvecklingen, dock finns privata alternativ. De ekonomiska konsekvenserna av nedstängningen, där statsanställda inte får ut sin lön och viss verksamhet ligger nere, bedöms få effekter på kort sikt men om situationen löses väntas de långsiktiga effekterna bli begränsade. Federal Reserve sänkte under månaden sin styrränta med 0,25 procentenheter till 3,75 %, vilket var den andra sänkningen i år. Marknaden förväntar sig ytterligare en sänkning i december. Den amerikanska dollarn har stärkts med 0,7 % under månaden till 9,49 kr men har tappat över 14 % i år mot kronan.

Ett handelsavtal mellan USA och Kina är klart, vilket bl.a. innebär att tullar och exportrestriktioner som länderna i omgångar utökat mot varandra delvis rullas tillbaka och/eller pausas. Detta är positivt då det dämpar handelskonflikten åtminstone för en tid. Avtalet ska enligt parterna omförhandlas årligen.

I Japan har en ny regering tillträtt under landets första kvinnliga premiärminister Sanae Takaichi. Regeringens ekonomiska politik uppfattas som expansiv, och den redan svaga yenen har försvagats ytterligare. Under oktober månad har yenen förlorat 3,2 % av sitt värde mot kronan och hittills i år har valutan tappat hela 12,3 % mot kronan.

Europa

I Europa har inflationen närmat sig ECB:s mål om 2 %, den senaste noteringen är 2,2 %. Det stärker ECB:s kommunikation om att det är färdigsänkt och att styrräntan för Euroområdet kommer att ligga kvar på 2 % inom en överskådlig framtid.

Tillväxten i euroområdet drivs fortsatt främst av Sydeuropa, särskilt Spanien, som redovisar en tillväxt om 2,8 procent i årstakt. Tysklands BNP ökade däremot endast med 0,3 procent, vilket bidrog till att den samlade tillväxten i eurozonen uppgick till 1,3 procent.

Tyskland bedriver en expansiv finanspolitik, genom satsningar på försvar och infrastruktur. Detta väntas stärka tillväxten, vilket markerar en tydlig omsvängning från tidigare budgetrestriktiv politik. Euron har under månaden förlorat ungefär 1 % av sitt värde mot kronan till 10,95 kr, under året har kronan stärkts med 5,5 % mot euron.

Sverige

Riksbankens styrränta på 1,75 % förväntas nu bestå under överskådlig framtid. Den svenska ekonomin visar äntligen tecken på förbättrad tillväxt. Den preliminära BNP siffran för tredje kvartalet visade en tillväxt i årstakt på 2,4 %, vilket var högre än förväntat. BNP-tillväxten förklaras bland annat av en ökad konsumtion hos svenska konsumenter, där konsumentförtroendet nu närmar sig normala nivåer baserat på skatte- och räntesänkningar samt reallöneökningar.

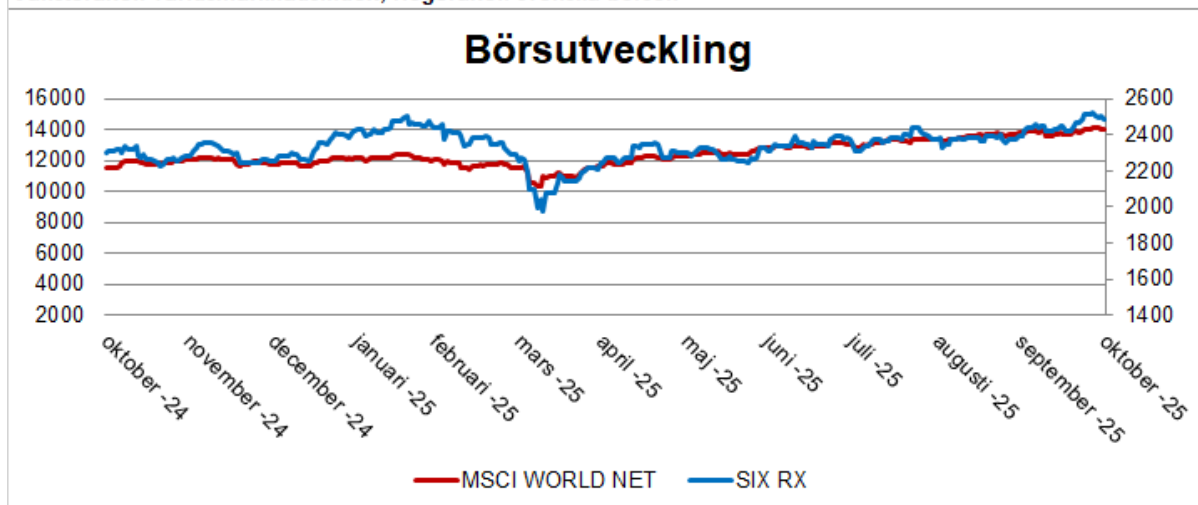
Enligt Riksbankens styrmått KPIF uppgår inflationen nu till 3,1 % i årstakt. Inflationstakten förväntas fortsätta att sjunka

under de kommande månaderna och gradvis närma sig inflationsmålet på 2 %. Kronans förstärkning, lägre drivmedels- och energipriser väntas bidra positivt till denna utveckling.

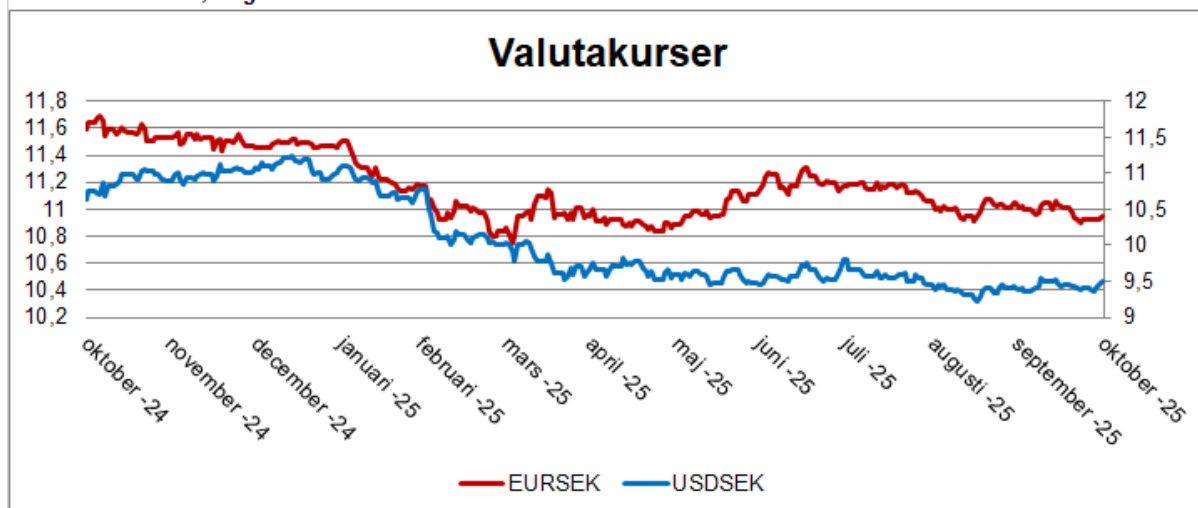
Under månaden har majoriteten av de svenska börsbolagen släppt kvartalsrapporter för årets tredje kvartal. Utvecklingen har överlag varit god och visar på god flexibilitet att hantera förändringar i omvärlden såsom tullar och valuta.

Det breda indexet för Stockholmsbörsen, inklusive utdelningar, har under månaden avkastat 3,6 % och 8,7 % hittills i år.

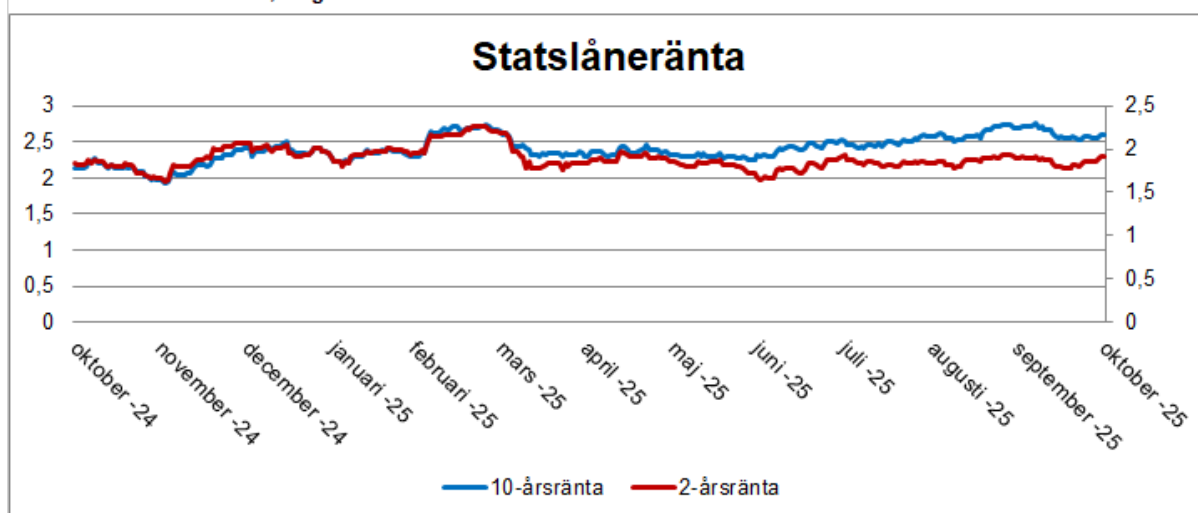
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Kompletterande ägardirektiv

10

SB 2025/60

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Kompletterande ägardirektiv, inventering och beslut åren 2012–2024

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Kulturvision 2030 gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 328–1850/2011).
2. Dagvattenstrategi - Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 315–919/2014).
3. Elhandelspolicy inklusive elhandelsstrategi gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 133–783/2015).
4. Riktlinje för lokalt utvecklingsarbete gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 171–1405/2015).
5. Stockholms stads program för evenemang gällande, antas (KS dnr 171–1710/2015).
6. Riktlinjer för ett grönare Stockholm gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 171–1292/2016).
7. Fordonsstrategi för kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS Dnr 2015–17308).
8. Riktlinje för centrumutveckling – En del av levande lokala centrum, antas (KS dnr 171–1104/2016).
9. Stockholms stads filmstrategi gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 171–1711/2015).
10. Uppdaterad antidiskrimineringsklausul i stadens program för upphandling och inköp gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 105–531/2017).

11. Internationell strategi för Stockholms stad gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 2021/154).
12. Utökat tillämpningsområde för sanktionerna mot Ryssland, antas (KS dnr 2022/450).

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Bakgrund

Svenska Bostäder har tillsammans med övriga dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB fått i uppdrag att göra en inventering och anta kompletterande ägardirektiv som har missats eller inte antagits på ett korrekt sätt i bolagets styrelse mellan åren 2012–2024.

Ärendet

Stadshus AB har gått igenom samtliga gällande ägardirektiv och noterat när styrelsen fattat beslutat om att anta de olika ägardirektiven.

Vid inventeringen har tolv stycken kompletterande ägardirektiv funnits som styrelsen för Svenska Bostäder inte fattat beslut om:

- Kulturvision 2030
- Dagvattenstrategi - Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering
- Elhandelspolicy inklusive elhandelsstrategi
- Riktlinje för lokalt utvecklingsarbete
- Stockholms stads program för evenemang
- Riktlinjer för ett grönare Stockholm
- Fordonsstrategi
- Riktlinje för centrumutveckling – En del av levande lokala centrum
- Stockholms stads filmstrategi
- Uppdaterad antidiskrimineringsklausul i stadens program för upphandling och inköp

- Internationell strategi för Stockholms stad
- Utökat tillämpningsområde för sanktionerna mot Ryssland

Kulturvision 2030

En övergripande vision för kulturens roll i Stockholm fram till 2030. Kultur ska bidra till stadens tillväxt, vara tillgänglig i hela staden (inte bara innerstan) och nå grupper som normalt inte söker upp kultur själva. Visionen knyter an till Vision Stockholm 2030. (Antagen i KF 2012-06-11)

Dagvattenstrategi – Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering

Stadens samlade strategi för hur dagvatten (regn- och smältvatten) ska hanteras hållbart – både för att skydda vattenkvalitet och minska översvämningsrisker i en växande stad. Den ersätter en äldre dagvattenstrategi från 2002/2005 och styr bland annat planering, exploatering och drift. (Antagen i KF 2015-03-09)

Elhandelspolicy och elhandelsstrategi

En koncerngemensam policy och strategi för hur kommunkoncernen köper in el – fokus på riskspridning, förutsägbarhet i kostnader och samordnad elhandel för hela staden. Själva styrdokumentet ligger under rubriken *Elhandelsstrategi* och innefattar underliggande *Elhandelspolicy*. (Beslut i KF 2015-06-03)

Riktlinje/Riktlinjer för lokalt utvecklingsarbete

Riktlinjer som styr stadens lokala utvecklingsarbete – särskilt i socialt utsatta områden. De klargör ansvarsfördelning och arbetssätt för ett lokalt, decentraliserat utvecklingsarbete och ligger till grund för stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram. (Beslut i KF 2015-10-19)

Stockholms stads program för evenemang

Program som styr hur staden arbetar med evenemang – mål, inriktning och arbetssätt för att locka, stödja och genomföra evenemang som stärker stadens attraktivitet, näringsliv och besöksnäring. Det bygger vidare på den tidigare evenemangsstrategin. (Beslut i KF 2016-11-07)

Grönare Stockholm

Riktlinjer för planering, genomförande och förvaltning av stadens parker och naturområden. Syftet är att stärka stadens gröna strukturer, kvaliteten i offentliga rum och ge vägledning för hur det ska ske i praktiken, bland annat genom lokala parkplaner. (Beslut i KF 2017-02-13)

Fordonsstrategi för kommunkoncernen Stockholms stad

Strategi för alla personbilar, lastbilar och bussar i kommunkoncernen. Den styr övergången till miljöanpassade fordon, krav på trafiksäkerhet (t.ex. alkolås, ISA) och hur fordon ska hanteras och följas upp ekonomiskt. Till strategin hör särskilda riktlinjer för hantering av fordon. (Beslut i KF 2016-04-04)

Levande lokala centrum

En stadsövergripande strategi och rapport som tar sikte på att utveckla levande lokala centrum – med handel, service och mötesplatser – i hela staden. Innehåller bland annat *Riktlinje för centrumutveckling – en del av levande lokala centrum*, som vägleder bostadsbolag och andra aktörer i centrumutveckling. (Beslut i KF 2017-03-06)

Stockholms stads filmstrategi

Styrdokument för hur staden ska arbeta med filmproduktion och filminspelningar. Strategin ska göra Stockholm mer attraktiv som inspelningsplats, stärka besöksnäring och näringsliv och skapa arbetstillfällen – samtidigt som roller och processer gentemot filmproducenter tydliggörs. (Beslut i KF 2017-05-15)

Uppdaterad antidiskrimineringsklausul i stadens program för upphandling och inköp

Ärende där stadens antidiskrimineringsklausul i programmet för upphandling och inköp uppdateras för att följa ändringar i diskrimineringslagen. Syftet är att ställa tydliga krav på leverantörer att motverka diskriminering och säkerställa lika rättigheter i upphandlade verksamheter. (Beslut i KF 2017-02-08)

Internationell strategi för Stockholms stad

En kommunkoncernövergripande strategi för stadens internationella arbete. Den slår fast övergripande mål, inriktningar, principer samt arbetssätt och ansvarsfördelning för internationella samarbeten, nätverk, projekt och besök. (Beslut i KF 2021-05-03, därefter hanterad som kompletterande ägärdirektiv bland annat i § 4, 2021-10-18).

Utökat tillämpningsområde för sanktionerna mot Ryssland

Beslut kopplat till EU:s sanktioner mot Ryssland (Rådets förordning (EU) 2022/576). Kommunfullmäktige och senare koncernstyrelsen beslutar att stadens nämnder och bolagsstyrelser som regel ska tillämpa EU:s sanktionsregler även för upphandlingar *under* EU:s tröskelvärden – alltså utökat tillämpningsområde jämfört med miniminivån i EU-rätten. Beslutet gäller så länge EU:s sanktionsförordning gäller. (Beslut i KF 2022-10-03)

Kommunfullmäktiges kompletta ärenden finns att hämta från:

<https://insynsverige.se/stockholm> (2012 - 2018)

<https://edokmeetings.stockholm.se> (2018 – 2022)

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 8 december 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Svenska Bostäder tar årligen emot ett antal remisser för besvarande. I enlighet med arbetsordning rapporteras härmed remissvar bolaget har gett sedan den senaste rapporteringen den vid styrelsemötet den 16 oktober 2025. Nedan anges besvarade remisser. Remissvaren finns tillgängliga hos styrelsens sekreterare.

- Remiss av Motion om att ta fram en strategi för hållbart byggande, SSAB 2025/139
- Remiss av Motion om att elektrifiering är nyckeln för att nå Stockholms klimatmål, SSAB 2025/100
- Remiss av Riktlinje för hantering av externa remisser i Stockholms stad, SSAB 2025/170
- Remiss av Motion om att ta fram en strategi för hyror för samlingslokaler, föreningslokaler, medborgarhus m.m., SSAB 2025/173