



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

Sid. 1 (54)

2021-01-25

# Utfallsrapport VB 2020

## Svenska Bostäder

## Innehållsförteckning

<b>Bolagets uppgift .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>5</b>
<b>Bedömning av bolagets interna kontroll.....</b>	<b>6</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2. Stockholm är en trygg, säker och välkött stad att bo och vistas i.....</b>	<b>8</b>
<b>1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige .....</b>	<b>20</b>
<b>1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet .....</b>	<b>20</b>
<b>1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande .....</b>	<b>23</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>23</b>
<b>2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....</b>	<b>23</b>
<b>2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....</b>	<b>25</b>
<b>2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet .....</b>	<b>33</b>
<b>2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....</b>	<b>35</b>
<b>2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....</b>	<b>36</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>46</b>
<b>3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser .....</b>	<b>46</b>
<b>3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna .....</b>	<b>51</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: Stora projekt SB bokslut 2020*

## Bolagets uppgift

2020 har varit ett annorlunda verksamhetsår som i hög utsträckning påverkats av pandemin som drabbade Stockholmsområdet i mars 2020 och som fortfarande pågår. Svenska Bostäder hade planerat för ett år då vi skulle byta vårt fastighetssystem och skapat handlingsutrymme för den påverkan på verksamheten som det skulle ha. Istället fick vi samtidigt som det nya fastighetssystemet sjösattes inleda krishantering utifrån att Folkhälsomyndigheten konstaterade att vi hade allmän smittspridning i Stockholmsområdet av Covid-19. Detta har påverkat bolaget och skapat en utmanande situation både ur ett arbetsgivar- och ett fastighetsägarperspektiv.

Svenska Bostäder har under hela året utgått från den inriktning för arbetet som Stockholms stad slagit fast, där vi upprätthållit verksamheten, samtidigt som vi bidragit till minskad smittspridning och förstärkt myndigheternas budskap. Förmågan att arbeta på distans och via digitala verktyg har ökat markant. Vi har etablerat arbetssätt som kommer att leva vidare även efter den här perioden, och som kommer att effektivisera verksamheten.

Svenska Bostäder har tagit fortsatt stort ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden och relationen med våra hyresgäster. Situationen utifrån pandemin Covid-19 har gjort att vi vid flera tillfällen under året anpassat vår servicelista för åtgärder i lägenheterna. Ett större fokus har lagts på att vara synliga i våra områden, rondera och se till att det är helt och rent i allmänna utrymmen och bostadsområden. Vi har även bidragit med stora informationsinsatser för att nå ut med myndigheternas budskap. Öppettider i receptioner har anpassats för att minska smittspridning. Överlag har situationen gjort att vi snabbt hittat nya lösningar och vågat pröva nya arbetssätt.

Många av bolagets lokalyresgäster har drabbats hårt av Covid-19 och har kontaktat oss med önskemål om rabatter och anstånd. Riktlinjer har tagits fram och vi har samarbetat med Stadshus AB och våra systerbolag för att säkerställa att vi arbetar enhetligt. Lokalyresgäster har lämnat in ansökningar som bolaget individuellt har bedömt, bolaget har därefter skickat in beviljade ansökningar till Boverket för beslut om ersättning för del av rabatterna. Ett stort antal av dessa ansökningar har beviljats statliga bidrag. Vad gäller anstånd har bolaget efter bedömning beviljat lokalyresgäster månadsbetalning istället för kvartalsbetalning.

Resultatet från årets kundenkät via AktivBo visar att vi har fortsatt nöjda hyresgäster och placerar oss över medel jämfört med andra stora bolag (över 11 000 lägenheter) i de olika indexen. Jämfört med föregående år backar vi på service- och trygghetsindex, men höjer oss gällande produktindex. Analysen visar en nedåtgående trend när det gäller hur hyresgästerna upplever vår tillgänglighet. Detta är något vi tar på stort allvar och planerar inför 2021 att ha ett fokusområde som handlar om kundresan från kontakt till återkoppling och åtgärd, vårt bemötande, vår tillgänglighet och vår förståelse för vad som är viktigt för hyresgästerna. Resultatet visar också att vi fortfarande når ett högt resultat när det gäller hyresgästernas upplevelse av trygghet. Samtidigt är det en oroande utveckling i vissa områden vilket vi tar på stort allvar och kommer att sätta ökat fokus på under 2021.

Svenska Bostäder fortsätter att arbeta långsiktigt och aktivt med trygghetsfrågan. Några konkreta exempel är vårt samarbete med Fastighetsägarföreningar och stadsdelsförvaltningar, trygghetsvandringar, att vi anordnar trygghetsdagar, att vi hjälper våra hyresgäster att starta gårdsföreningar, att vi ronderar runt om i vårt bestånd veckovis och att vi skapar trivsamma allmänna utrymmen, bostadsområden och centrummiljöer. Ronderingen som utförs i våra områden genererar inte bara städade och fina miljöer utan det skapar även relationer, vilket är en viktig del i den upplevda känslan av trygghet. I samband med ombyggnation och upprustning förstärker vi vårt skalskydd och säkerheten i allmänna utrymmen

Vi arbetar löpande för att öka tillgängligheten i beståndet genom att t.ex. åtgärda enkelt avhjälpna hinder. Det kan bland annat handla om att öka tillgängligheten för människor med synnedsettningar. Under sommaren arbetade ett antal ferieungdomar med att kontrastmarkera 432 trapphus i Svenska Bostäders bestånd.

Under 2020 har Svenska Bostäder haft ett ökat fokus på utredningar och friställda lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden. Löpande uppföljning sker 1 gång/månad. Även störningshanteringen följs upp på liknande sätt. Utvecklingen under året är positiv när det gäller friställda lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden och vi friställer betydligt fler än förra året. När det gäller störningar har vi haft ett ökande antal över sommaren och till viss del även under hösten till följd av att människor är hemma i högre utsträckning än vanligt på grund av pandemin.

Värmeanvändningen fortsätter att ligga på historiskt låga nivåer, jämte mildt klimat är detta ett resultat av ett långsiktigt och medvetet arbete inom hela bolaget. Där de senaste årens satsningar på bland annat totalombyggnader, fönsterbyten, ventilationsåtgärder och installationer av luftvärmepumpar samt tillkommande nyproduktion minskar snittförbrukningen.

Utifrån ägardirektivet att avyttra Vällingby Centrum har en försäljningsstrategi arbetats fram. Strategin beslutades på styrelsemötet i juni. Ett försäljningsprospekt finns framtaget. På grund av pandemin har bolaget valt att invänta ett mer gynnsamt marknadsläge och har därför förlängt möjligheten att komma in med anbud på centrumet i upp till ett år

Enligt ett ägardirektiv för 2019 gavs boenden i ytterstaden, i de områden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, möjlighet att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Beslut om att erbjuda bostadsrättsföreningar möjlighet att köpa sin fastighet har under 2020 fattats av styrelsen för elva föreningar, innehållandes totalt 913 lägenheter.

I mars 2020 driftsatte Svenska Bostäder det nya fastighetssystemet Fast2. Befintliga processer och arbetssätt hade gått igenom och ett stort antal utbildningar har genomförts under året. Överlag har övergången till Fast2 gått över förväntan, samtidigt som det återstår en hel del arbete innan systemet möter behoven fullt ut i verksamheten.

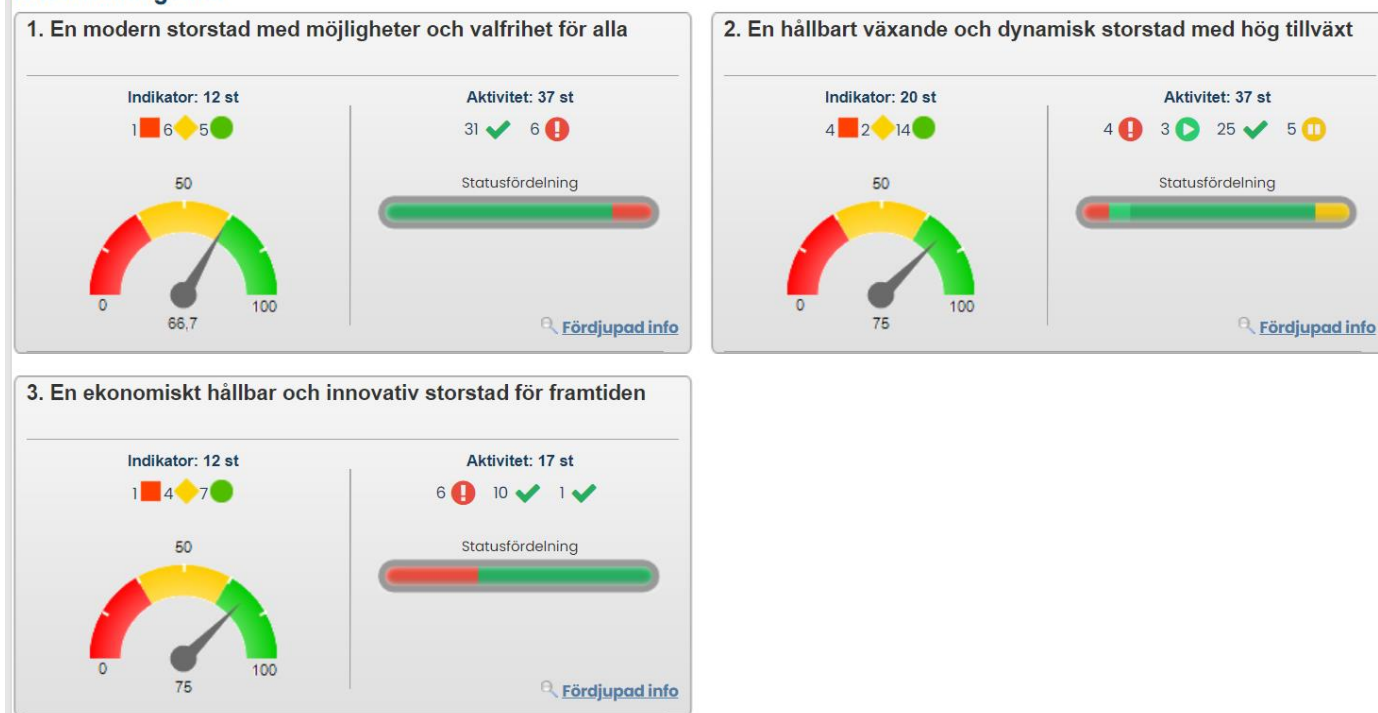
Prognosen för antal påbörjade lägenheter i nyproduktion har justerats ned. Stockholmshusprojektet Garagevägen med 80 lägenheter samt projektet Husby Garage, Trondheimsgatan mfl, med 120 lägenheter har försenats.

I nyproduktionsprojektet Snabba hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter har vi en försening på grund av överklagande, vilket gör att inflyttningen i lägenheterna förskjuts från december 2020 till våren 2021.

Ett antal ombyggnadsprojekt pågår och ett antal påbörjades under 2020. 26 lägenheter i helombyggnad påbörjades i Storholmsbackarna, Vårberg. I Skänninge 5, Tensta, pågår ombyggnad och första huset hade återflyttning i maj 2020. Startade ombyggnadsprojekt under andra tertiet är Nystad 1 med 99 lägenheter, Skänninge 4 med 84 lägenheter och Oslo 5 med 81 lägenheter.

Kommunfullmäktige har under året behandlat 12 ärenden som enligt beslut i koncernstyrelsen är att betrakta som kompletterande ägardirektiv för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. De nya ägardirektiven har eller kommer att, i tillämpliga delar, inarbetas i bolagets verksamhet. Det rör exempelvis Stockholms stads handlingsplan för minskad spridning av mikroplast 2020-2024, Stockholms stads säkerhetsprogram 2020-2023, Stockholm stads kemikalieplan 2020-2023, Stockholms stads näringslivspolicy, Stockholms stads program för inköp 2020-2023 och Miljöprogram och Klimathandlingsplan för Stockholm 2020-2023.

## KF:s inriktningsmål



## Analys av ekonomisk utveckling

År 2020 har påverkats mycket av Covid-19, framförallt genom att många av våra lokalhyresgäster har haft det tufft. För att underlätta situationen för våra lokalhyresgäster har bolaget vidtagit ett antal åtgärder, exempelvis infört möjligheten till månadsbetalning istället för kvartalsbetalning samt beviljat anstånd och rabatter. Vi har ansökt om stöd från regeringens stödpaket för hyror och har i princip fått alla ansökningar godkända.

I bokslutsvärderingen som genomfördes i slutet av året ser vi att många av våra lokaler har fått lägre marknadsvärden pga. en ökad risk för vakanser och i vissa fall lägre intäkter. För Vällingby Centrum har det lägre marknadsvärdet lett till att bolaget gjort nedskrivningar på ca 220 mnkr, vilket kraftigt påverkar årets resultat. Långsiktigt finns det en risk att de ekonomiska effekterna av Covid-19 påverkar våra fastighetsvärden ännu mer negativt med ytterligare nedskrivningsbehov som en följd.

Operativt resultat för helåret uppgår till 75 mnkr, jämfört med en budget på 224 mnkr. Drifnettot överstiger budget med 62 mnkr. Intäkterna ligger i nivå med budget trots lämnade lokalrabatter på ca 16 mnkr. Bolaget har sökt och erhållit statligt stöd för rabatterna motsvarande 6,5 mnkr. I övrigt överstiger ersättningar från försäkringsbolag budgeten med ca 5 mnkr (här finns samtidigt en kostnad för självrisk på 5 mnkr som ligger under fastighetskostnader). Kostnaderna för fastighetsskötsel ligger 10 mnkr under budget där vinterväghållning och takskötsel kraftigt understiger budget, samtidigt som kostnaderna för bl.a. bevakning och försäkringar överstiger budget. Reparationer ligger 8 mnkr över budget till följd av förgävesprojektering. Stora delar av året har vi arbetat utifrån en anpassad servicelista vilket gör att underhåll i lägenheterna endast utförts i begränsad omfattning. Detta är åtgärder som kommer att behöva genomföras längre fram. Taxebundna kostnader understiger budget med 20 mnkr framförallt kopplat till den milda vintern, en del av förklaringen är också lägre lokalanvändning till följd av pandemin samtidigt som ökat hemmavarande i bostäder genererar internvärme (spis/ugn, TV, datorer) som ger minskat uppvärmningsbehov med fjärrvärme. Samtidigt har vi haft ökade kostnader för sophantering och vatten som en följd av att de boende varit hemma betydligt mer. De administrativa kostnaderna understiger budget med 22 mnkr vilket framförallt avser personalkostnader, IT kostnader, konsultkostnader och

marknadsföringskostnader.

Enligt ett ägardirektiv för 2019 gavs boenden i ytterstaden, i de områden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, möjlighet att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Under 2020 har fyra av elva bostadsrättsföreningar haft köpestämmor där de tackat ja till att köpa sin fastighet.

Svenska Bostäder har under 2020 haft ett uppdrag från vår ägare att sälja Vällingby Centrum. Från början var planen att den nya ägaren skulle ta över centrumet vid årsskiftet. På grund av pandemin har bolaget valt att invänta ett mer gynnsamt marknadsläge och har därför förlängt möjligheten att komma in med anbud på centrumet i upp till ett år

Den totala investeringsvolymen landade på 1 862 mnkr jämfört med budget 2 270 mnkr, dvs. en avvikelse på 408 mnkr. Nyproduktion står för 1 049 mnkr av investeringarna (190 mnkr lägre än budget) och ombyggnationer för 808 mnkr (218 mnkr lägre än budget).

## **Bedömning av bolagets interna kontroll**

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2020 varit tillräcklig.

Utgångspunkten har varit avdelningarnas riskanalyser i verksamhetsplanerna för året.

Bolaget påbörjade ett utvecklingsarbete avseende riskanalyser i samband med verksamhetsplaneringen för 2021.

Riskseminarier har genomförts med företagsledningen. En arbetsgrupp bestående av säkerhetsstrateg, kvalitetsstrateg och kvalitetscontroller har granskat avdelningarnas riskanalyser, samt sammanställt, granskat och harmoniserat risktal. Riskerna har analyserats med systematiska kontroller, åtgärdsplaner, och prioriterats för att hanteras med kontroller inom ramen för internkontrollplanen. De få risker som har bedömts ligga utanför bolagets rådighet har analyserats i RSA. Riskhanteringen har skett i ILS.

Under 2020 har internrevisioner genomförts inom följande områden:

- Ombyggnad
- Avvikelsehantering
- Systematiskt brandskyddsarbete

Internrevisionerna ska åtföljas av åtgärdsplaner. Under 2020 har åtgärdsplaner avseende nybyggnad, ombyggnad och processen Ta emot kundstartade ärenden tagits fram.

Revisionsrapporterna har även vid förfrågan delgivits Revisionskontoret.

Planerade revisioner av uthyrningsprocess och störningshantering har skjutits till 2021 till förmån för den prioriterade revisionen av Systematiskt brandskyddsarbete som genomfördes under hösten.

Uppföljning av internkontrollplanen i separat rapport..

## **1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla**



Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via två av våra långsiktiga mål:

### **Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm**







Vi tar ett långsiktigt ansvar för relationen med våra hyresgäster och värdet på våra fastigheter. Vi planerar och styr utifrån utfallet i vår årliga nöjd-kund-undersökning där serviceindex är den sammanfattande indikatorn.


### **Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer**

Vi skapar trygghet genom regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar. Vi utvecklar centrum och har ett nära samarbete med stadsdelar, fastighetsägarföreningar, hyresgästföreningar och andra lokala aktörer. Vi planerar och styr våra insatser utifrån det trygghetsindex som vår årliga nöjd-kund-undersökning ger.

### 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Svenska Bostäder är anslutna till Integrationspakten och bidrar på det sättet till att korta vägen till svenska språket och till arbete genom bland annat mentorskap. Vi utvecklade under våren vårt mottagande av ferieungdomar för att höja kvalitén på vårt erbjudande till dem och har under sommaren tagit emot 89 ferieungdomar. Ferieungdomarna har bland annat utfört kontrastmarkering i över 400 trappuppgångar. Vi fortsätter att ta emot praktikanter och bidrar med insatser inom Stockholmsjobb. I våra upphandlingar ställer vi krav på våra leverantörer att skapa arbetstillfällena och platser för ferieungdomar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen				<p>✓ Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt. Ta ställning till hur bolaget kan bidra – antingen med arbetstillfällen eller mentorskap alternativt både och.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget deltar med mentorer, vilka är anmälda. Nu inväntar vi matchning med adepter, vilket ligger på staden att genomföra.</p>
 I samverkan med arbetsmarknadsnämnden fortsatt erbjuda feriejobb som är meningsfulla och erbjuder ett första steg in på arbetsmarknaden, för att främja goda och jämlika uppväxtvillkor med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska förhållanden i stadsdelsnämndsområdena				<p>✓ Erbjuder praktikplatser och visstidsanställningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet har löpt på under året. Pandemin har gjort det lite svårare att få ut praktikanter.</p>
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	89	86 st	
	<b>Analys</b>			
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	9	7	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<b>Analys</b>			
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	
	<b>Analys</b>			

## 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Resultatet från årets kundenkät har analyserats både övergripande och på distrikts- och fastighetsnivå. Svenska Bostäder har överlag nöjda hyresgäster och vi placerar oss över medel jämfört med andra stora bolag (över 11 000 lägenheter) i de olika indexen. Vi backar på service- och trygghetsindex, men höjer oss gällande produktindex. Resultaten varierar mellan distrikten och även mellan olika områden och fastigheter. Analysen visar en nedåtgående trend när det gäller hur hyresgästerna upplever vår tillgänglighet (hur lätt det är att komma i kontakt med oss, hur vi återkopplar och hur kunderna upplever att vi tar dem på allvar). Detta är något vi tar på stort allvar och vi planerar inför 2021 att ha ett fokusområde som handlar om kundresan från kontakt till återkoppling och åtgärd, vårt bemötande, vår tillgänglighet och vår förståelse för vad som är viktigt för hyresgästerna. Resultatet visar också att vi fortfarande når ett högt resultat när det gäller hyresgästernas upplevelse av trygghet. Samtidigt är det en oroande utveckling i vissa områden, inte minst i Hässelby - Vällingby där vi behöver lära av våra erfarenheter från t.ex. Järva och intensifiera vårt arbete både med fysiska åtgärder och trygghetskapande aktiviteter i samverkan med andra aktörer.

Svenska Bostäder har under året tagit ett fortsatt stort ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden och relationen med våra hyresgäster. Situationen utifrån pandemin har gjort att vi vid flera tillfällen anpassat vår servicelista för åtgärder i lägenheterna. Ett större fokus har lagts på att vara synliga i våra områden, rondera och se till att det är helt och rent i allmänna utrymmen och bostadsområden. Under sommaren och hösten har vi mottagit ett ökat antal samtal där människor upplever sig störda av sina grannar. Vi ser en koppling till att fler människor än vanligt har varit hemma under sommaren och tillbringat mer tid hemma under hösten.

Samarbetet med stadsdelsförvaltningar, Trafikkontoret, och andra fastighetsägare har fortsatt haft starkt fokus på den fysiska miljön kring våra centrumanläggningar och vi har deltagit aktivt i stadens arbete med stärkt platsfokus i Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta. Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved har varit aktiva under perioden. Planerade trygghetsvandringar har genomförts, men i mindre skala för att leva upp till myndigheternas rekommendationer.

I Björkhagen pågår utveckling både i den yttre miljön och genom att tillföra nya verksamheter i befintliga lokaler. I Kärrtorps centrum genomför staden en upprustning av torgmiljön. Upprustningen av det sista kvarteret i Skänninge, i anslutning till Tensta Centrum, pågår. I bottenvåningen utformas lokaler som kompletterar centrumstråket för ökad trivsel och trygghet.


Svenska Bostäder har under året haft dialog med hyresgäster som velat starta gårdsföreningar, vilket har lett till att 10 nya föreningar har startats. Föreningarna består av engagerade hyresgäster som vill bidra till att öka trivseln i bostadsområdet för dem som bor där. Vi har också fört en aktiv dialog med hyresgäster som är intresserade av att starta grannsamverkan mot brott och tre föreningar har startat.


Svenska Bostäder samarbetade under sommaren med en av våra hyresgäster, Värmeverket i Bredäng, där vi






bidrog till verksamheten "50 days of sommar" för ungdomar. Lokalerna fylldes med aktiviteter och arbetstillfällen för ungdomar. Även i Husby har vi i samarbete med stadsdelsförvaltningen, Stadsteatern Kulturhuset och Kulturförvaltningen bidragit till att skapa aktiviteter för barn och ungdomar.



Inom ramen för projektet Rättvist Byggande har Svenska Bostäder genomfört tio kontroller av byggarbetsplatser. De genomförda kontrollerna redovisar exempelvis brister i skalskyddet på arbetsplatserna och ett fåtal yrkesarbetare utan giltig ID-handling. Dessutom ska underentreprenörer anmälas i förväg, vilket inte hade gjorts i några fall. Vidare kontrollerades fem av bolagets projekt i slutet av januari gällande enbart ID06, vilket är ett i byggbranschen utvecklat identifikations- och inpasseringssystem. Mot bakgrund av utfallet tittar vi på att i kommande entreprenadavtal avtala om viten vid brister som framkommer i kontrollerna. Vid brister som avsaknad av arbets- och/eller uppehållstillstånd hanteras det av de myndigheter som deltar i projektet Rättvist Byggande.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beakta stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning				<p>✓ Beakta stadens riktlinjer i samband med verksamhet i hyresgästföreningslokaler.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under året har dialog med staden pågått med syfte att se över alternativa användningsområden för hyresgästföreningslokaler som står tomma under stora delar av året.</p>
				<p>✓ Ta del av stadens arbete för beaktning vid uthyrning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäders lokaluthyrningsprocess sker i enlighet med stadens riktlinjer. Vid nyuthyrning av lokaler görs en analys av vilka verksamheter som skulle skapa mervärde för området. Utifrån det identifieras möjliga hyresgäster. Hyresgästerna behöver visa att de har en tydlig affärsidé. Vi granskar affärsplan, ekonomiska förutsättningar, tittar på bakgrundsinformation och tar referenser på hyresgästen. Genom denna granskning fångar vi eventuella indikationer på t.ex. ekonomisk brottslighet eller våldsbejakande extremism.</p>
 Delta i arbetet att i				<p>✓ Delta aktivt i fastighetsägarföreningar i</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>dialog med de boende göra Stockholm till en tryggare stad, exempelvis genom att skapa tryggare stadsmiljöer vid nybyggnation och vid renoveringar. Arbetet ska fortsätta med, och lärdomar dras från tidigare, dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden</p>				<p>Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har under året aktivt deltagit i de fyra fastighetsägarföreningar som finns i Stockholm. Rågsved, Skärholmen, Järva och Hässelby-Vällingby. I de två senare har Svenska Bostäder rollen som ordförande och driver föreningarnas utveckling tillsammans med föreningarnas kansli. Ett antal trygghetsvandringar och trygghetsbesiktningar har genomförts under året. Gemensamt material som stöd för arbetet mot oriktiga hyresförhållanden har tagits fram. Förberedelser har genomförts för gemensam utbildning mot våld i hemmet. Utbildningen genomförs våren 2021. Svenska Bostäder deltar i stadsdelarnas utvecklingsarbete kring platsfokus.</p>
				<p>✔ Genomföra dialoger med hyresgästerna på temat trygghet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder var under hösten 2020 med och anordnade en trygghetsvecka i Rågsved tillsammans med fastighetsägare i Rågsved, vårdcentralen, polisen, räddningstjänsten, civilförsvaret och systerbolagen. Fokus för trygghetsveckan var trygghetsaspekter för den enskilda människan och hushållet.</p>
<p> Delta i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism</p>				<p>❗ Bolagets säkerhetsstrateg deltar i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p><b>Analys</b></p> <p>Under 2020 har inga träffar genomförts.</p>
<p> I samarbete med andra relevanta aktörer intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier, samt utveckla samverkan och stöd för att motverka utsattheten för de människor som berörs</p>				<p>✓ Öka antalet initierade utredningar kring oriktiga hyresförhållanden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har satt tydligare fokus på detta arbete under 2020. Uppföljning på nyckeltal har skett månadsvis. Vi har följt upp både antal initierade utredningar (nytt för i år) och antalet friställda lägenheter. Utfall för antal påbörjade utredningar blev 465 st inklusive Stadsholmen, målet var 500 st. För antalet friställda var årsmålet 100 st och utfallet blev 119 st (att jämföra med 60 st för helåret 2019).</p>
<p> I samarbete med arbetsmarknadsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende</p>				<p>✓ I dialog med våra hyresgäster och andra lokala aktörer fortsätta att utveckla och genomföra trygghetsvandringar och trygghetsdagar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inom Fastighetsägare Järva har en app tagits fram som stöd för att utveckla genomförandet och uppföljningen av Trygghetsvandringarna. Svenska Bostäder har under året förberett en uppstart av grannsamverkansföreningar. Dialog har förts med polisen. Det ska också skapas en plattform för lokalt grannsamverkansarbete.</p>
<p> I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och</p>				<p>✓ Genom utvecklad samverkan med övriga aktörer bidra till att höja kunskapen samt öka kvaliteten i utredningar kring oriktiga hyresförhållanden.</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs				Arbetet har pågått kontinuerligt genom samverkansgrupper med olika aktörer. Att samverka med olika aktörer i frågan är en naturlig del för oss.
 I samverkan med socialnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet				<p>✓ Delta i nätverk samt utbildningar avseende svarthandel med hyreskontrakt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har deltagit på nätverksträffar med andra bolag inom länet samt genom Sveriges Allmännyttan.</p>
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				<p>✓ Genomföra systematiska kontroller inom ramen för rättvist byggande.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Redovisning av systematiska kontroller sker på regelbunden basis från koordinators från "Rättvist Byggande". Under året har tio kontroller utförts.</p>
 Stärka hyresgästernas möjlighet				<p>✓ Verka för att skapa reversibla förskolelokaler som kan ställas om till bostäder när lokalen inte nyttjas som förskola längre.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Dialog med staden har pågått under året och kommer fortsätta. Det finns inget konkret exempel från 2020 där vi har ställt om från förskola till bostad. I Kärrtorp har vi under året påbörjat ett arbete med att bygga om en lokal till fyra bostadslägenheter med planerad inflyttning hösten 2021. Även i andra projekt ses denna möjlighet över.</p>
				<p>✓ Vid upprustning presenteras en basnivå av bolaget utifrån</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				<p>fastighetsägaransvaret samt kollektiva och individuella val av standardhöjning utifrån dialog i samråden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under året har ett arbete påbörjats med att ta fram en ny underhållsstrategi där det ska synliggöras hur hyresgästernas inflytande ska kunna stärkas. Vid upprustning bjuder bolaget in hyresgästerna till ett informationsmöte. Där presenterar bolaget sina tankar kring den kommande upprustningen och fastighetens tekniska behov. Det sker också information om själva upprustningsprocessen. En samrådsgrupp röstar fram bestående av boende i aktuell fastighet och representanter från lokala hyresgästföreningen. En åtgärdslista arbetas fram innehållande exempelvis önskemål från hyresgäster. Möjlighet ges till kollektiva och individuella val av standardhöjning utifrån dialog i samråden. Aktiva samråd vid årets slut är kv. Skänninge 4, Tensta kv. Oslo 4 Husby. I Oslo 4 har vi under rådande omständigheter varit flexibla och möjliggjort för digitalt samråd.</p>
 Säkerställa tillgången på skyddade boende för våldsutsatta				<p>✔ Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar. Svenska Bostäder ställer sig positiva till förtursärenden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder ställer sig positiva till de förtursärenden som Bostadsförmedlingen hanterat.</p>
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens				<p>✔ Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bestånd				<p><b>Analys</b></p> <p>Inventering och uppdatering av underhållsplanen har skett löpande under året och färdigställdes i samband med budget för 2021. Under 2020 har ett arbete påbörjats för att ta fram en mer detaljerad underhållsplan där fler komponenter läggs till. Planen beräknas vara klar inför arbetet med 2022 års budget</p>
<p> Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetskapande åtgärder i den offentliga miljön inom det egna ansvarsområdet. Åtgärderna ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv</p>				<p> Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Mariabergslyftets två första projekt (kv. Lilla Pryssan 1 och kv. Fotangeln 5) är genomförda under 2020. Renoveringen har omfattat stambyte, byte av kök, uppdatering av el och energiåtgärder. Ytterligare ett samråd är genomfört där alla hyresgästerna godkänt åtgärder och planerad projektstart är 15/3-2021. En viss förskjutning av förstudier, projektering och samråd har skett till följd av Covid-19. Utveckling av projektet och åtgärder fortsätter under 2021.</p>
				<p> Arbeta successivt med att öka tillgängligheten i befintligt bestånd genom att exempelvis arbeta med enkelt avhjälpna hinder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under året har stora delar av vårt bestånd i västerort kontrastmarkerats, då beståndet till stor del består av fastigheter som saknar hiss. En inventering av samma bestånd har utförts</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>ur ett tillgänglighetsperspektiv. Inventeringen resulterade i en plan över vilka fastigheter som vi ska åtgärda enkelt avhjälpna hinder i. Arbetet med att gemensamt definiera begreppet tillgänglighet har pågått under året men ingen definition har fastställts. Arbetet kommer att fortsätta under 2021.</p> <p>✓ Samverka med lokala fastighetsägarföreningar och stadsdelarna kring olika trygghetsskapande aktiviteter och platsfokus.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under året har ett särskilt fokus för Svenska Bostäder varit på centrumanläggningarna i Husby, Kärrtorp, Björkhagen och Dalen. Inom ramen för samarbetet med stadsdelarna och i våra fyra Fastighetsägarföreningar finns ett flertal platsfokus som t.ex. Skårbygränd i Rinkeby, Tensta Centrum, Kista Business Park och Hässelbytorget. I våra ombyggnadsprojekt är trygghetsskapande åtgärder en del av målbilden i respektive projekt.</p>
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				<p>❗ Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen presentera utvärderingen av kompiskontrakt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har inte förmedlat något kompiskontrakt under år 2020 till följd av att vi haft svårt att hitta lämpliga objekt. Under året har ett stort antal ungdomsbostäder förmedlats samt ett antal studentlägenheter.</p>
 Verka för god	  Andel	13	19	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
rörlighet inom det egna beståndet	<p>omflyttning inom allmännyttan, %</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bostadsförmedlingen signalerar att det tar längre tid att förmedla lägenheter till följd av pandemin. Människor är inte beredda att använda lång kötid för att acceptera en lägenhet som de bara sett på ritning eller bild, detta kan i någon mån ha påverkat rörligheten inom allmännyttan.</p>			
				<p>✔ Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har tydliga regler för evakuering och omflyttning vid ombyggnation. Vid helombyggnader där hyresgästerna evakueras kan vi i längre projekt tidigt i processen erbjuda hyresgästerna möjlighet till permanentevakuering till likvärdig lägenhet. Detta kan bidra till viss rörlighet i beståndet, men det bygger på att hyresgästen själv vill bli permanent evakuerad.</p>
				<p>✔ Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Fördelningen mellan internkön och den reguljära kön regleras av våra avtal med Bostadsförmedlingen. Avtalen anger hur fördelningen av samtliga lediga lägenheter ska se ut.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årsmål uppnås ej fullt ut, men resultatet ökar i förhållande till 2019. Resultatet står sig även högt i relation till andra bolag av samma storlek. Vi ser inget genomgående mönster kring varför detta mål inte nås.</p>	78,4	78,6	
	 <p>Produktindex</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årsmål uppnås ej fullt ut, men resultatet ökar i förhållande till 2019. Resultatet står sig även högt i relation till andra bolag av samma storlek. Vi ser inget genomgående mönster kring varför detta mål inte nås.</p>	78,4	78,6	 Fortsätta upprustningen av våra fastigheter.  <b>Analys</b>  Har pågått enligt plan under året.
	 <p>Rent och snyggt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årsmålet uppnås. Svenska Bostäders hyresgäster är nöjda med hur vi jobbar med "Rent och snyggt" och från undersökningen kan man se att det i synnerhet har med sophantering och våra utemiljöer att göra.</p>	80,2	79	 Genomföra systematiska ronderingar och uppföljning av entreprenörsavtal.  <b>Analys</b>  Utförandet av systematiska ronderingar i beståndet är en del av Svenska Bostäders löpande arbete. Ronderingar har genomförts med regelbundna intervall och minst en gång per vecka. Utveckling av arbetssätt kring uppföljning av entreprenörsavtal har påbörjats under året.
	 <p>Serviceindex</p> <p><b>Analys</b></p>	81,9	83,5	 Genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och Kundcenterstatistik i bovärd- och boförmedlarteamen. Analys och åtgärder på avvikelser i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Arsmålet var ambitiöst satt och bolaget når inte det önskvärda resultatet. Resultatet för serviceindex i årets NKI-undersökning pekar på att vi inte möter kundernas förväntningar när det gäller tillgänglighet och hjälp när det behövs. Till viss del kan det bero på vår minskade servicegrad i och med Covid -19, men även att vi fått ett nytt fastighetssystem. När det kommer till att kunna tillhandahålla digitala tjänster som lever upp till kundernas förväntningar och behov kan vi konstatera att vi i dagsläget inte kan leverera optimalt. Det är ett högt prioriterat område inför nästa verksamhetsår. Samtidigt ligger resultatet över medel när man jämför bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.</p>			<p>syfte att minska antalet samtal och felanmälningar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I mars 2020 implementerades Svenska Bostäders fastighets system Fast2. I och med det fanns det ingen möjlighet att ha kvar Kundvisaren som den såg ut då. Efter införandet av Fast2 påbörjades ett arbete med att se över en ny Kundvisare som går att integrera med data från vårt nya fastighetssystem, detta arbete kommer att fortsätta under 2021.</p>
	<p> Trygghetsindex</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årsmål uppnås ej, trygghetsindexbackar med drygt en procentenhet från resultatet för 2019. Samtliga frågor som ingår i indexet går bakåt, men man kan se att störst negativ förändring har skett när det gäller förrådens säkerhet för inbrott. Det varierar dock stort mellan områden och fastigheter. Järva, det distrikt som på många sätt har störst utmaningar gällande</p>	79,1	80,8	<p>✔ Genomföra regelbundna trygghetsvandringar och identifierade åtgärder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har aktivt deltagit i de trygghetsvandringar som stadsdelsförvaltningarna arrangerat i samarbete med Fastighetsägarföreningarna i respektive område. Trygghetsvandringarna under 2020 har genomförts i mindre skala och anpassats efter rådande situation (Covid-19). Under året har det genomförts trygghetsvandringar i bl.a. Husby, Tensta och Hässelby.</p> <p>✔ Stärka dialogen med hyresgästerna för att öka</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	trygghet, ligger kvar på i princip samma resultat.			<p>den upplevda tryggheten.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Att stärka dialogen med hyresgästerna för att öka den upplevda tryggheten är något som alltid sker kontinuerligt vid olika möten gällande boendeinflytande. Denna punkt sammanfaller med den tidigare punkten om situationsanpassad dialog med hyresgäster. På grund av rådande pandemi har det varit svårt att starta upp grannsamverkansföreningar då inblandade parter föredrar fysiska möten. Trots detta har det under året startats upp tre grannsamverkansföreningar.</p> <p>✔ Verka för trygghetscertifiering i samarbete med de lokala Fastighetsföreningarna.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Trygghetsbesiktningar har utförts löpande utifrån behov i beståndet. Ett arbete med att få in trygghetsskapande åtgärder än mer tydligt i ett tidigt stadium i planeringen kommer att startas upp 2021. De parametrar som krävs för en trygghetscertifiering avseende tekniska lösningar är sedan flera år tillbaka inarbetade i bolagets tekniska regler.</p>
				<p>✔ Trafiknämnden ska ta fram en nämndsövergripande handlingsplan för att samordna, upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning. Arbetet sker i samarbete med fastighetsnämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Stockholms hem, Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten och Avfall  <b>Analys</b>  Svenska Bostäder har under året svarat på frågor från Trafikkontoret och delat med sig av erfarenheter.

### 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

—

### 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet





Svenska Bostäder har i nära samarbete med systerbolagen, stadsdelsförvaltningarna och socialförvaltningen arbetat för att förbättra boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla Försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden.



Det vråkningsförebyggande arbetet har skett i samarbete mellan bostadsbolagen och stadsdelsförvaltningarna. Inom ramen för Fastighetsägare Järva och Hässelby-Vällingby har ett informationsmaterial kring våld i nära relationer tagits fram och en utbildning planeras för fastighetsbolagens medarbetare under våren 2021.



Svenska Bostäder har under 2020 även haft ett ökat fokus på utredningar och friställda lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden och resultatet har förbättrats jämfört med 2019 (117 lägenheter 2020 jämfört med 60 2019).

Bolaget arbetar löpande för att öka tillgängligheten i beståndet genom att t.ex. åtgärda enkelt avhjälpbara hinder. Det kan bland annat handla om att öka tillgängligheten för människor med synnedsettningar. Under sommaren arbetade ett antal ferieungdomar med att kontrastmarkera 432 trapphus i Svenska Bostäders bestånd.

Arbetet för att göra lägenheter som fyller vissa tillgänglighetskrav sökbara hos Bostadsförmedlingen har fortsatt. Möten har genomförts tillsammans med äldreförvaltningen, socialförvaltningen, Bostadsförmedlingen och systerbolagen inklusive Micasa, för att utveckla gemensamma definitioner och arbetssätt. Arbetet är inte slutfört utan kommer att fortsätta under 2021.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter inklusive Bostad Först, samt till stadens arbete med förturslägenheter				 Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål.  <b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Tillsammans med systerbolagen har Svenska Bostäder bidragit med försöks- och träningslägenheter (FOT). För 2020 var målet för Svenska Bostäder att förmedla 181 FOT-lägenheter, utfallet blev 144 st förmedlade. Under våren bytte Svenska Bostäder fastighetssystem vilket bidrog till att uthyrningsprocessen blev något förskjuten</p> <p>✓ Svenska Bostäder kommer i samarbete med Bostadsförmedlingen och systerbolagen att bidra till att öka antalet Bostad-Först lägenheter utifrån Bostad-Försts möjligheter att ta emot fler lägenheter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årsmålet för Svenska Bostäder var att förmedla 18 lägenheter till Bostad-Först, vilket också gjordes.</p>
<p> I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbar för bostadsökande</p>				<p>! Utifrån en gemensam definition av begreppet tillgänglig bostad återuppta arbetet med att göra resultatet sökbar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med att gemensamt definiera begreppet tillgänglighet har pågått under året men ingen definition har fastställts. Arbetet kommer att fortsätta under 2021.</p>
<p> Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar</p>				<p>✓ Genomföra ett aktivt vräkningsförebyggande arbete tillsammans med systerbolagen och stadsdelsförvaltningarna.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har tillsammans med stadsdelsförvaltningarna arbetat aktivt med vräkningsförebyggande arbete utifrån den metodik som tagits fram tillsammans med systerbolagen.</p>
	<p> Antal friställda lägenheter åt nyanlända</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har under 2020 förmedlat årsmålet 15 korttidskontrakt via SHIS.</p>	15	15	<p>✓ Erbjudna korttidskontrakt via SHIS.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har under 2020 förmedlat 15 korttidskontrakt via SHIS.</p>
	<p> Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årsmålet var ambitiöst satt och bolaget når inte det önskvärda resultatet. Resultatet för serviceindex i årets NKI-undersökning pekar på att vi inte möter kundernas förväntningar när det gäller tillgänglighet och hjälp när det behövs. Till viss del kan det bero på vår minskade servicegrad i och med Covid -19, men även att vi fått ett nytt fastighetssystem. När det kommer till att kunna tillhandahålla digitala tjänster som lever upp till kundernas förväntningar och behov kan vi konstatera att vi i dagsläget inte kan leverera optimalt. Det är ett högt prioriterat område inför nästa</p>	81,9	83,5	<p>✓ Löpande följa upp Kundcenterstatistik samt genomföra årlig nöjd-kund-undersökning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder utförde den årliga Nöjd-kund-undersökningen i början av maj och resultatet presenterades i augusti. Därefter har arbetet med analys och handlingsplaner pågått samt fastställning av förbättringsområden som kommer prioriteras under 2021. Vi har under året jobbat med uppföljning av statistik kring t.ex. störningar, hyresrelaterade frågor och inkommande ärenden till vårt kundcenter. Dessa har följts upp månadsvis, för vidare hantering på respektive distrikt och Stadsholmen.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	verksamhetsår. Samtidigt ligger resultatet över medel när man jämför bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.			
				<p>✓ Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen, Bostadsförmedlingen och SHIS Bostäder tillhandahålla genomgångsbostäder för barnfamiljer som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden. För detta ändamål ska 100 av de försöks- och träningslägenheter som staden årligen förmedlar vikas till genomgångsbostäder i SHIS Bostäders regi.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har under året förmedlat 15 lägenheter till SHIS.</p>

## 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

## 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

För att nå stadens mål arbetar Svenska Bostäder här mot två av sina långsiktiga mål:

### Vi bygger nytt, mycket och bra

Svenska Bostäder ska hålla en produktionstakt om i snitt 500 nya lägenheter per år och vi bygger hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande.




### Vi har *hållbara* och trygga bostadsmiljöer

Vårt hållbarhetsarbete innefattar dimensionerna ekonomi, sociala frågor och miljö. Vi har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i vår nyproduktion och vi arbetar för att långsiktigt minska energianvändningen i bolaget.

### 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

Arbetet under året har utgått från årets planer för en aktiv förvaltning av de kommersiella lokalerna. Vi

arbetar med fokus på utvecklingen av våra centrumfastigheter samt andra strategiska fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap				 Tillhandahålla lokaler i Husby Centrum för nya unga företagare från närområdet.  <b>Analys</b>  Under året påbörjades arbetet med #startuphusby, men det försvårades i och med rådande pandemi. Svenska Bostäder vill göra sitt yttersta för att få in unga företagare i lokaler i Husby och trots det försvårade läget pågår dialogen, men inget konkret har varit möjligt att förverkliga under året.
				 Bostadsbolagen ska ta fram affärsplaner för det kommersiella utbudet i linje med stadens näringslivspolitik  <b>Analys</b>  I samband med bolagets verksamhetsplanering görs planer för en aktiv förvaltning även för de kommersiella lokalerna. Vi arbetar med fokus på utvecklingen av våra centrumfastigheter samt andra strategiska fastigheter. Utöver detta arbetar bolaget aktivt med unga entreprenörer i förorten. Exempel på detta är vår satsning #startuphusby, där vi har avsatt ytor för startupföretag.



## 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

Bolaget bygger hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. En förutsättning för att långsiktigt klara nybyggnadstakten är tillgången på nya markanvisningar.

Bolaget har i år erhållit 3 markanvisningar på sammanlagt ca 230 lägenheter och förra året erhöles markanvisningar på 200 lägenheter. Erfarenheten säger oss att vi behöver ca 50 % fler markanvisningar än nyproduktionsmålet, då flera projekt minskar i omfattning eller utgår helt under stadsbyggnadsprocessen. Om tendensen håller i sig kommer vi inom fem år att få svårt att klara nyproduktionsmålet.

Bolaget arbetar med flera åtgärder för att nå målet för antalet markanvisningar. Generellt håller vi oss informerade om gällande översiktsplan, där det framgår var det kommer att byggas bostäder framöver. Vi bevakar och deltar i utvecklings- och programområden. Vi letar även mark som förändras och vi deltar i markanvisningstävlingar där man kommer bygga hyresrätter. Vi genomför interna grupparbeten för att hitta projektidéer i olika geografiska områden. Under sommaren har vi haft feriearbetare vars huvudsakliga arbetsuppgift varit att leta mark för projektidéer. Framtagna idéer presenteras regelbundet för staden.

Utfallet för 2020 är 390 påbörjade lägenheter i nyproduktion jämfört med målet 509 lägenheter. Stockholmshus-projektet Garagevägen med 80 lägenheter samt projektet Husby Garage, Trondheimgatan m.fl., med 120 lägenheter har försenats. Svenska Bostäder fortsätter undersöka alternativa lösningar för projekt Garagevägen, med målet att projektet ska kunna genomföras med planerad start 2021. I projektet Husby Garage har vi ekonomiska utmaningar som måste lösas innan projektet kan påbörjas.

Avseende antal inflyttade lägenheter i nyproduktion har vi en försening i projektet Snabba hus Bergslagsvägen. Det gäller 134 lägenheter där överklagande leder till att inflyttningen förskjuts från december 2020 till våren 2021.


Startade ombyggnadsprojekt 2020 är kv. Nystad 1 med 99 lägenheter, kv. Skänninge 4 med 84 lägenheter och kv. Oslo 5 med 81 lägenheter.





Svenska Bostäder färdigställde sitt första Stockholmshus med inflyttning under 2020. Sju punkthus uppfördes i Tensta som en förtätning i det befintliga beståndet. En av framgångsfaktorerna för Stockholmshusen är den snabba processen som möjliggörs genom det goda samarbetet med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret samt samarbetet med ramavtalade byggentreprenörer.






Svenska Bostäder arbetar för att öka andelen Stockholmshus och fortsätter samarbetet med stadens förvaltningar för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och för att hitta lämplig mark att bygga på. Nu pågår arbete inför upphandling av nya ramavtal med byggentreprenörerna.





I projektet Albano pågår produktion av drygt 1 000 student- och forskarlägenheter och i Hagastaden planerar vi för 320 studentbostäder.



Svenska Bostäder arbetar vidare med den ena av två projektidéer för boende 70+ i Västerort. Tanken är ett trygghetsboende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden,				✔ Genom exempelvis Stockholmshusprojektet och satsningar som Fokus Skärholmen driva stadsutvecklingsprojekt tillsammans med stadens förvaltningar och bolag.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				<p><b>Analys</b></p> <p>Inom stadsbyggnadsprocessen sker planering med berörda förvaltningar, Familjebostäder och Stockholmshem. Avstämning av projektportföljerna sker med Exploateringskontoret, Familjebostäder och Stockholmshem en gång per månad. Utöver detta genomförs styrgruppsmöten inom Stockholmshusprojektet en gång i månaden.</p> <p>Svenska Bostäder är ankarbyggherre i ett delprojekt inom Fokus Skärholmen och träffar projektchefen för avstämningar med jämna mellanrum.</p>
 Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden aktivt delta i planering och genomförande, bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp som arbetsgrupp. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus <p><b>Analys</b></p> <p>Projektet Garagevägen i Hammarbyhöjden är försenat i avvaktan på utredning kring parkeringslösning. Det är för närvarande högst osäkert om projektet kan komma igång.</p>	0	80	<p> Aktivt arbeta med konceptet "Stockholmshus".</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inflyttning i bolagets första Stockholmshusprojekt, Kv Ledinge i Tensta, har påbörjats. Sista inflyttning sker under våren-21. Upphandlingsgruppen har genomfört grupparbete med alla tre bolagen. Inför nya upphandling tar vi tillvara erfarenheter från</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>förra avtalsperioden.</p> <p>Vi har utvecklat ett koncept tillsammans med konceptarkitekter och stadsarkitekten för att skapa ännu bättre förutsättningar för Stockholms hus i 60-70 tals områden. Det är viktigt att bolagen och Stadsbyggnadskontoret samt Exploateringskontoret har samma mål i budgeten för 2021 och framåt. Detta för att nå full effekt i samarbetet i Stockholms husprojektet. Projektet behöver också större volymer och mer lättbyggd mark än t.ex. Garagevägen för att nå exempelvis effekter som lägre byggkostnader och rimliga hyresnivåer.</p> <p>Närmast kommande Stockholms husprojekt är Björnmossevägen ca 180 lgh, Växthusvägen ca 240 lgh och Vårbergsvägen ca 220 lgh. Därefter kommer Kärrtorps IP med ca 400 lgh.</p>
				<p> Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholms hus-projektet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Upphandlingsgruppen har genomfört grupparbete med alla tre bolagen. Inför nya upphandlingen tar vi tillvara erfarenheter från förra avtalsperioden. Vi har startat arbete tillsammans med konceptarkitekter och stadsarkitekten för att skapa ännu bättre förutsättningar för Stockholms hus i 60-70 tals områden.</p>
<p> Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år</p>	<p>  Antal färdigställda lägenheter</p> <p><b>Analys</b></p>	289	420	<p> Färdigställa de lägenheter som beräknas bli färdiga för inflyttning under året.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Inflyttning i Snabba hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter flyttas till 2021 pga försening i projektet (överklagande). Hittills är inflyttning genomförd eller påbörjad i kv. Kvarnseglet i Rinkeby, kv. Silvret i Grimsta och i kv. Ledinge i Tensta.</p>			<p><b>Analys</b></p> <p>Försening i Snabba Hus Bergslagsvägen. I övrigt enligt plan. Inflyttningar genomförda i Kvarnseglet 3 (73 lgh), Silvret (113 lgh), delar av Ledinge (98 lgh) samt 5 ombyggda lokaler till lägenheter.</p>
	<p>  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj</p> <p><b>Analys</b></p>	4 600	4 600	<p> Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ett aktivt arbete sker med projektportföljen, och möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar sker kontinuerligt.</p> <p>Bolaget erhöll under året markanvisningar på cirka 230 lägenheter och förra året erhöles markanvisningar på 200 lägenheter. Erfarenheten säger oss att vi behöver ca 50% fler markanvisningar än nyproduktionsmålet, då flera projekt minskar i omfattning eller utgår helt under stadsbyggnadsprocessen.</p>
				<p> Genomföra Snabba hus-projektet Bergslagsvägen med 134 lägenheter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Projektet är i produktion och beräknas flyttas in under våren 2021. Trots förhållandevis snabb produktion och på tillfälliga bygglov är erfarenheten att överklagandeprocesserna har en stor påverkan på</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>tidplaner och ekonomi.</p> <p>✓ Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna ackvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En karta finns framtagna och den gemensamma ackvissionsstrategin är uppdaterad. Ett arbete med att se över gemensam kommunikation och ackvissionsstrategin utifrån 2021 års budget har påbörjats.</p>
<p> Utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus</p>				<p>✓ Genomföra inventering av möjliga fastigheter för påbyggnad.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En lista på möjliga projekt och en inventeringsmetod är framtagna. Genom metoden kartlägger vi på övergripande nivå vilka byggnader som kan komma i fråga för en påbyggnad med hänvisning till bland annat kulturvärden, närliggande skyddsrum, utrymning etc. När kartläggningen är gjord budgeteras för förstudie med en djupare teknisk utredning. Erfarenheten från tidigare påbyggnader är den ekonomiska utmaningen. Ofta ökar genomförbarheten markant i kombination med annan om- eller nyproduktion intill. Förstudie är påbörjad för påbyggnation av fastigheter i Husby.</p>
<p> Verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer</p>				<p>✓ Undersöka möjligheten att bygga kollektivhus eller andra alternativa boendeformer i nya projekt.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p><b>Analys</b></p> <p>I Albano byggs ett antal kompislägenheter. I projektet Hagastaden planeras delar för kollektivboende. Vidare arbetar bolaget vidare med en projektidé med trygghetsboende för 70+ i Västerort. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap. En av årets markanvisningar i Johanneshov innehåller 50% kollektivboende.</p>
<p> Verka för fler studentbostäder, både temporära och stadigvarande</p>	<p>  Antal påbörjade studentlägenheter</p> <p><b>Analys</b></p>	0	0	<p> I projektet Albano pågår produktion av 1021 student- och forskarlägenheter och i Hagastaden planerar vi för 320 studentbostäder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Det finns en risk att vi inte kan genomföra hus 13 i projekt Albano, innehållande 32 lägenheter, pga. Trafikverkets beslut att avslå tillståndsansökan. Vi har lämnat in överklagan i december och inväntar besked. Vi har erhållit både bygglov och startbesked för byggnaden.</p>
				<p> I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorsboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt drygt 1 000 lägenheter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Det finns en risk att vi inte kan genomföra hus 13 i projekt Albano, innehållande 32 lägenheter, pga. Trafikverkets beslut att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				avslå tillståndsansökan. Vi har lämnat in överklagan i december och inväntar besked. Vi har erhållit både bygglov och startbesked för byggnaden.
 Öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion				<p>✔ Fortsätta arbetet med Stockholmshus inklusive att se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshus.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Flera Stockholmshusprojekt är presenterade för staden för att få fler markanvisningar som passar konceptet. Vid nya projektidéer analyseras de alltid först utifrån alternativet Stockholmshus.</p>
	 Antal påbörjade bostäder <p><b>Analys</b></p> <p>Målet har inte uppnåtts. Orsaken är förseningar i två projekt som vi beräknade skulle starta under 2020.</p> <p>Stockholmshusprojektet Garagevägen med 80 lägenheter i Hammarbyhöjden som har problem kring garagelösning. Svenska Bostäder arbetar för att hitta alternativa lösningar med målet att kunna genomföra projektet. Utöver det har projektet utmaningar i höga krav i förslaget till exploateringsavtal samt en svårbyggd mark där alla frågor inte är lösta.</p> <p>Projektet Husby garage, Trondheimsgatan m.fl. har också försenats. Totalt är det 120 lägenheter i</p>	393 st	509 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>nyproduktion. Projektet berörs av exploateringsnämndens beslut kring utveckling av Husby som helhet, vilket påverkar detaljplanearbetet och tidplanen för vårt projekt. Samtidigt arbetar Svenska Bostäder med att hitta en lösning gällande projektekonomi i en av etapperna som planeras genomföras. Projekt med byggstart 2020 inkluderar Kärrtorps Centrum med 72 lägenheter, Mangon med 169 lägenheter. Vi har ytterligare 14 lägenheter (tidigare lokaler) som byggs om, samt 4 lägenheter i påbyggnadsdel för Plankan.</p>			
	<p> Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Målet har inte uppnåtts. Orsaken är förseningar i två projekt som vi beräknade skulle starta under 2020.</p> <p>Stockholmshusprojektet Garagevägen med 80 lägenheter i Hammarbyhöjden som har problem kring garagelösning. Svenska Bostäder arbetar för att hitta alternativa lösningar med målet att kunna genomföra projektet. Utöver det har projektet utmaningar i höga krav i förslaget till exploateringsavtal samt en svårbyggd mark där alla frågor inte är lösta.</p> <p>Projektet Husby garage, Trondheimsgatan m.fl. har också försenats. Totalt är det 120 lägenheter i</p>	393	509	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>nyproduktion. Projektet berörs av exploateringsnämndens beslut kring utveckling av Husbysom helhet, vilket påverkar detaljplanearbetet och tidplanen för vårt projekt. Samtidigt arbetar Svenska Bostäder med att hitta en lösning gällande projektekonomi i en av etapperna som planeras genomföras.</p> <p>Projekt med byggstart 2020 inkluderar Kärrtorps Centrum med 72 lägenheter, Mangon med 169 lägenheter. Vi har ytterligare 14 lägenheter (tidigare lokaler) som byggs om, samt 4 lägenheter i påbyggnadsdel för Plankan.</p>			


### 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Svenska Bostäder förbereder och Stockholm parkering installerar laddningsplatser till elbilar. Det sker i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation. Bolaget arbetar med att ta fram ett mobilitetskoncept som bl.a. innefattar poollösningar.

Bolaget har en tydlig strategi för att avyttra kvarstående etanolbilar. Vid nyanskaffning väljs alltid elbilar.


Bolaget planerar att delta i ett utvecklingsprojekt med start nästa år. Det handlar om mobilitet och att via mobilitetsåtgärder skapa ett mindre behov av ytor för befintliga parkeringar. De frigjorda ytorna skulle istället kunna nyttjas till annat t.ex. nybebyggelse.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Skapa förutsättningar att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår				<p>✔ Installera laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I ny- och ombyggnation förbereder bolaget en uppdimensionerad elmatning och laddare</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>monteras av Stockholm Parkering. Vidare arbetar bolaget aktivt avseende Stockholm Parkerings blockförhyrning av alla parkeringsgarage. Arbetet fortskrider och de garage som kvarstår att träffa överenskommelse om ligger i Järva. Stockholm Parkerings övergripande struktur för el-laddplatser implementeras. På de få markparkeringsgarage som anläggs i nyproduktion installeras laddplatser. Under året har detta skett t ex på kv. Silvret i Grimsta.</p>
<p> Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att bl.a. arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation</p>				<p>✓ Arbeta fram mobilitetskoncept för bolaget som bl.a. innefattar hur poolösningar ska fungera i förvaltningen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med framtagande av ett mobilitetskoncept pågår. Bilpool erbjuds/kommer att erbjudas i nybyggnadsprojekten kv. Ledinge och kv. Greken. En bilpool har avropats och startats upp i Vällingby centrum främst för anställda på Svenska Bostäder. I Husby garage-projektet pågår ett samarbete kring en bilpool med parallell forskning tillsammans med KTH, Sustainable Innovations och Sveriges Allmännyttan. Avaktar för närvarande beslut om att gå vidare med byggprojektet.</p> <p>En förstudie kring en bostadsapp har genomförts under året, där även</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				delningstjänster ingått som möjlighet. Arbetet kommer drivas vidare inom ramen för att utveckla den digitala kundresan.

## 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft				<p>✓ Utveckla Björkhagen Centrum med ytor för kulturverksamhet i samarbete med kulturförvaltningen. Öka samarbetet kring mat- och kulturtorget i Husby Centrum.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Planering för kulturverksamhet i Björkhagen Centrum har pågått under året i dialog med stadsdelsförvaltningen och lokala aktörer. Under året har vi även samarbetat kring Mat och Kulturtorget i Husbycentrum. Stadsdelsförvaltningen, Kulturskolan, Biblioteket, Berättarministeriet, Kulturhuset/Stadsteatern samt Folkets Husby har deltagit med representanter i arbetet som samordnas av Svenska Bostäder. Ett första samarbete gjordes kring invigningen av Stadsteatern/Kulturskolans nya lokaler i mars, ett välbesökt evenemang. I Husby har Svenska Bostäder, i samverkan med Stadsdelsförvaltningen, Kulturskolan, Stadsteatern m.fl. bidragit till projektet "sommar på torget".</p>

## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Svenska Bostäder arbetar för att minska klimat och miljöpåverkan under våra byggnaders livscykel. Under året har vi utvecklat arbetssätt för att genomföra livscykelanalyser i nyproduktion och arbetet kommer att fortsätta kommande år. Vi strävar efter att nå Miljöbyggnad Silver vid nyproduktion, beslut tas i varje projekt beträffande certifiering. Under året har tre byggnader certifierats.

Svenska Bostäder har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och medverkar inom samtliga tre fokusområden.

- Effekttoppar och förnybar energi: Minska behovet av energi som framställs på ett sätt som har stor klimatpåverkan, den reservkraft som energibolagen kan behöva använda under de allra kallaste dagarna. Bolaget medverkar i Stockholm Exergis arbete med effekttstyrning, och har under 2020 utfört integration av bolagets styrsystem för fastigheter belägna i Innerstaden, Söderort och Västerort. Kvarvarande fastigheter (ett fåtal inom nämnda distrikt samt hela distrikt Järva) planeras att färdigställas under Q1 2021 varefter systemet tas i drift. Avtal mellan parterna reglerar att Stockholm Exergis rätt att använda funktionaliteten begränsas till situationer med övergripande brist på tillgänglig värmeeffekt. Parallellt med Exergiintegrationen bedriver bolaget tester av effekttstyrning i egen regi i distrikt Söderort.
- Krav på leverantörer: Arbete pågår med att definiera lämpliga klimatkrav vid upphandling av leverantörer. Vi ställer sedan tidigare miljökrav vid upphandling och arbetar för att minska miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen i våra projekt.
- Klimatsmart boende: Vi vill underlätta för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val. Vi arbetar bl.a. för att erbjuda mobilitetslösningar och försetter med att möjliggöra fastighetsnära källsortering och matavfallsinsamling.


Bolaget klarar målen för värmeanvändning med marginal. Energieffektivisering har bidragit till detta men en del av förklaringen är också lägre lokalanvändning till följd av pandemin samtidigt som ökat hemmavarande i bostäder genererar internvärme (spis/ugn, TV, datorer) som ger minskat uppvärmningsbehov med fjärrvärme.


Tre av fem större ombyggnader klarar kravet på minst 30 % energibesparing, det innebär att årets mål på 75% inte nås. Värt att notera är dock att det viktade medelvärdet för samtliga ombyggnader är 30 % energieffektivisering.




Under året har bolaget fått sin första byggnad som klarar stadens 55-krav i Triglyfen i Hässelby strand.



Bolaget uppskattar att utsläppen av CO2 minskat med 650 ton enligt miljöförvaltningens anvisningar för beräkning av utsläpp. Under kommande år ska uppföljning av bränsleanvändning i entreprenader genomföras. I nuläget ställs krav och stickprov genomförs på plats men uppgifter om bränslemängder har inte samlats in.




Bolaget flaggar liksom tidigare upp risk för att klimathandlingsplanens beting på 2600 ton inte kommer att nås till 2023 då betinget beräknats på 10% relativ energieffektivisering (istället för 5% som beslutades) samt inkluderar Vällingby Centrum och Stadsholmen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral				✓ Utredda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				<p><b>Analys</b></p> <p>För att öka kunskapen om plusenergi- och passivhus inom bolaget pågår som ett första steg arbete med att identifiera ett nybyggnadsprojekt som skulle passa att genomföras som plusenergi- och passivhus. Det finns erfarenhet av genomförda passivhus i fyra projekt med olika tekniska lösningar, denna kunskap kommer att nyttjas i framtida projekt. Det första passivhusprojektet påbörjades redan 2008, Blå Jungfrun innehållande 98 lägenheter med inflyttning 2010. Exempel på tekniska lösningar är välisolerade hus, extremt täta hus långt under BBR-krav, roterande luftvärmare med hög verkningsgrad, komplementvärmare, individuell mätning och debitering av kall och varmvatten, betala för egen uppvärmningsenergi, PIR-isoleringen, dubbla roterande värmare med solceller och oljefyllda el-radiatorer, välisolerade hus med luftuppvärmning.</p>
 Arbeta för att öka användningen av biokol i stadens växtbäddar				<p>✔ Arbeta för ökad användning av biokol i planteringsytor för vattenrening, kolinlagring samt vatten- och näringshållande egenskaper.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ny kunskap på området bevakas och frågan tas upp vid trädgårdssamordningsmöten. Biokolmakadam har använts i kv. Kvarndammen 3 och 4 samt Skänninge 1 och 2. Frågan tas upp och aktualiseras i alla nya projekt och biokol i</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				växtbäddar är med i flera kommande projekt. Vid revidering av tekniska regler kommer nya skrivningar kring växtbäddar att göras samt typritningar justeras så att biokol ingår.
 Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna				<p>✔ Ta fram en handlingsplan för att bolagets verksamhet ska vara fossilfri 2030.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets interna miljö- och klimathandlingsplan har uppdateras för att motsvara förändringarna i stadens beslutade miljöprogram och arbetats in i respektive avdelnings verksamhetsplan under hösten.</p>
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				<p>✔ I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret (kopplad till grupp- och servicebostäder)</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Behov av grupp- och servicebostäder beaktas vid planering av nybyggnadsprojekt. Frågan ställs till berörd stadsdelsförvaltning under detaljplaneskedet.</p>
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för kommande obligatorium om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				<p>❗ Lösningar för matavfallsinsamling implementeras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Genomfört i all nyproduktion. Vid ombyggnation installeras kärl för matavfallsinsamling i köken. Separat insamling installeras där så är möjligt och lämpligt. Bolaget strävar efter att erbjuda</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hyresgästerna fastighetsnära insamling av källsorterat material och har drygt 300 miljöstugor och miljörum.
				<p>✔ System för hämtning implementeras i det befintliga beståndet enligt framtagen plan.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Respektive geografiskt distrikt har en framtagen plan för implementering och arbetet har under året pågått enligt plan. Under året har vi möjliggjort att 500 nya adresser i Spånga och Hässelby Gård har fått tillgång till hämtning av matavfall.</p>
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter				<p>✔ Initiera dialog med stadens aktörer och närliggande fastighetsägare kring snöröjning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har sedan tidigare dialog med angränsande fastighetsägare kring snöröjning vid behov. Att samordna snöröjning är dock komplext eftersom det ofta är flera olika entreprenörer och prioriteringar som ska pareras. År 2020 var det en ovanligt mild vinter, vilket gjort att det varit minimalt med snöröjning.</p>
 Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning				<p>✔ Aktivt bidra i arbetet med förvaltningsövergripande handlingsplan för skadedjursbekämpning utifrån bolagets kompetens och erfarenheter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har deltagit i arbetet med den nämndsövergripande</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>handlingsplanen. Trafikkontoret tog första kontakt i frågan och bolaget har svarat på frågor och delat med sig av erfarenheter. Ett praktiskt exempel pågående i nybyggnadsprojekt är Albano där stomme utförs i ett tätt betongsystem. Lägenheterna förses med kvartssockel som ska vara effektivt mot skadedjur.</p>
<p> Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder</p>				<p>✓ Undersöka vilka ytterligare möjligheter som finns att energieffektivisera i befintligt bestånd och vilka kostnader som är förenade med detta.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Medel har reserverats i budget för att intensifiera energieffektivisering i befintligt bestånd. Ett nytt tillvägagångssätt för att identifiera var åtgärder ska genomföras är framtaget. Under året har ett nytt koncept för Energiplan för verksamheten tagits fram, den kommer att vidareutvecklas/omarbetas under Q1 2021 då en separat plan för fossilfri verksamhet 2030 ska tas fram.</p>
<p> Prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse</p>				<p>⚠ Prioritera åtgärder efter genomförd inventering och ta fram åtgärdslistor för högriskfastigheter med kostnadsförslag.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utifrån den inventering som gjorts har totalt 18 fastigheter identifierats att vara hårt utsatta i händelse av så kallat 100-års regn. Under våren 2021 kommer konkreta åtgärder tas fram och kostnadsberäknas.</p>
<p> Verka för en ökad nybyggnation av</p>				<p>✓ Verka för att identifiera ett lämpligt projekt avseende nybyggnation i trä.</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
flerbostadshus i trä				<p><b>Analys</b></p> <p>Arbete har pågått under året med att öka kunskapen inom bolaget att bygga i trä samt identifiera lämpligt nytt projekt. Ett föredrag om flerbostadshus i trä är genomfört för avdelningen.</p>
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak				<p>✓ Möjlighet och lämplighet att ha solceller eller gröna tak utvärderas i projekten.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Lämplighet och möjlighet utreds i varje projekt.</p>
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				<p>✓ Uppvärmningsmetod utgörs i sin helhet av fjärrvärme. I vissa nybyggnadsprojekt testar vi geo- eller bergvärmelösningar med målet att hitta innovativa lösningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I projektet kv. Skogsklockan har vi testat GEO-FTX, vilket är en teknisk lösning för att nyttja kringliggande mark för komplettering av värmen för husen. Lösningen ger även möjlighet att tillföra viss mängd frikyla sommartid. Utvärdering pågår av installerad lösning för att få beslutsunderlag om lösningen ska ingå i teknisk standard samt vilka specifikationer som i så fall ska gälla. Utvärdering av sommarfall pågår. Viss injustering och kompletterande ventilationsåtgärder genomförs. Utvärdering av lösningens funktion under vintern planeras till april 2021.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma				 Övertagande av projekt utreds om frågan blir aktuell.  <b>Analys</b>
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade  <b>Analys</b>	1,22 %	1,22 %	 Utse två projekt som ska certifieras enligt miljöbyggnad, ett nybyggnad och ett ombyggnad.  <b>Analys</b>  Två byggnader har verifierats och slutcertifierats i kv. Björnlandet under sommaren, ytterligare en byggnad, Triglyfen i Hässelby har verifierats och certifierats under hösten. Nybyggnadsprojektet Kärrtorp IP föreslås certifieras framöver, något lämpligt ombyggnadsprojekt bedöms inte finnas i nuläget.
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m <sup>3</sup> luft  <b>Analys</b>  Viss eftersläpning i distrikt Järva p.g.a. pandemin, i övrigt enligt plan.	99,09 %	100 %	 Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.  <b>Analys</b>  Viss eftersläpning i distrikt Järva p.g.a. pandemin, i övrigt enligt plan.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<b>Analys</b>			
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling  <b>Analys</b>  Bolaget klarar inte årsmålet. Det interna målet sattes till 57%, men höjdes från Stadshus AB. Bolaget har önskat ökad tillgång till gröna påsen men fått nej från Stockholm Vatten och Avfall då den nya sorteringsanläggningen ännu inte är klar. Det interna målet nås ej bla pga förseningar av leveranser av skåp och lås. 220 av 427 =52%.	52 %	70 %	
	 Andel nyproducerade bygggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet  <b>Analys</b>	100 %	100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent  <b>Analys</b>  3 av 5 (60%) ombyggnadsprojekt klarar kravet. Bolaget klarar inte årsmålet.  Måluppfyllnad har nåtts för Molde 3 (32%) och Nystad 11 (31%) och Kasernen 1 (38%). Lillkvarnen 1 och Lillkvarnen 2 uppnådde 19% respektive 27%. Lillkvarnen 1 hade	60 %	75 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>förhållandevis låg energiprestanda före ombyggnad och lägre än Lillkvarnen 2 efter ombyggnad så resultaten bedöms vara likvärdiga. Kasernen 1 är kompletterad med en frånluftsvärmepump, därav god energiprestanda efter ombyggnad.</p>			
	<p> El- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget klarar årsmålet. Produktion 2020: 512 000 kWh solel och 116 000 kWh solvärme.</p>	628 MWh	600 MWh	
	<p> Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m<sup>2</sup> BOA och LOA)</p> <p><b>Analys</b></p>	146,07 kWh/m <sup>2</sup>	148,27 kWh/m <sup>2</sup>	
	<p> Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Analys</b></p>	122,94 kWh/m <sup>2</sup>	126,08 kWh/m <sup>2</sup>	
	<p> Minskning ton CO<sub>2</sub>e till år 2023</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget flaggar liksom tidigare upp risk för att klimathandlingsplanens beting på 2600 ton inte kommer att nås till 2023 då betinget beräknats på</p>	650	2 600	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>10% relativ energieffektivisering (istället för 5% som beslutades) samt inkluderar Vällingby Centrum och Stadsholmen.</p> <p>Utfall beräknat på besparing 2,7 % relativt 2018 ger en besparing på 640 ton.</p> <p>Solelproduktionen på 512 000 kWh ger en utsläppsminskning på 10 ton. Bolaget tar i nuläget inte in redovisning av bränsleanvändning i entreprenader. Krav ställs dock enligt gemensamma miljökrav för entreprenader och rutiner för uppföljning kommer att arbetas fram under 2021.</p>			
	<p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Målet uppnått. Den historiskt låga förbrukningen kan utöver energieffektiviseringar förklaras med låg lokalanvändning t f a pandemin samtidigt som ökat hemmavarande i bostäder genererar internvärme (spis/ugn, TV, datorer) som ger minskat uppvärmningsbehov med fjärrvärme.</p>	2,7	2 %	
	<p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)</p> <p><b>Analys</b></p>	2,62 %	2 %	
	<p> Totalt köpt energi i stadens verksamheter</p> <p><b>Analys</b></p>	318,1 GWh	321,5 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)  <b>Analys</b>	40	30 st	
				 AB Svenska Bostäder ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen  <b>Analys</b>  Svenska Bostäder har referensgivare i en andel av lägenheterna för att styra på inomhustemperatur istället för utomhustemperatur. Samtliga byggnader är uppkopplade mot bolagets styr- och statistiksystem Energiportalen. Bedömningen är att vi därmed redan i nuläget uppfyller detta krav.

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via två av våra långsiktiga mål:

#### Vi är lönsamma

Svenska Bostäder verkar på affärsmässiga villkor samtidigt som har vi ett allmännyttigt uppdrag. Vi har en tydlig ekonomistyrningsmodell och samtliga medarbetare har ett ansvar för att våra resurser används på ett ansvarsfullt sätt utifrån devisen ”Vi använder varje krona på ett klokt sätt”.

#### Vi är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi arbetar aktivt för att bibehålla vår utmärkelse som en av Sveriges bästa arbetsplatser inom ramen för Great Place to Work.

#### 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Som ett led i att fokusera på bolagets kärnverksamhet har Svenska Bostäder ett uppdrag att under 2020 genomföra en avyttring av Vällingby centrum. Under första halvåret togs därför en försäljningsstrategi fram och beslutades i bolagets styrelse. Därefter togs ett försäljningsprospekt fram och arbetet med att hitta en lämplig köpare påbörjades. På grund av rådande pandemi har bolaget nu valt att invänta ett mer gynnsamt





marknadsläge och har därför förlängt möjligheten att komma in med anbud på centrumet i upp till ett år.








Enligt ett ägardirektiv för 2019 gavs boenden i ytterstaden, i de områden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, möjlighet att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Under 2020 har en ombildningsprocess pågått där elva fastigheter gått vidare i nästa skede och där styrelsebeslut i dagsläget har fattats för samtliga. Fyra av bostadsrättsföreningarna har haft köpestämmor där de tackat ja till att köpa sin fastighet och tillträde planeras under första halvan av 2021. Övriga föreningar har bett om förlängd tid för att hålla köpestämmor.

I mars drifsets vårt nya fastighetssystem FAST2. Projektet som genomförs tillsammans med Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa har pågått under flera år. Svenska Bostäder var det sista bolaget som gick över i det nya systemet. Även om vi kunnat dra mycket lärdom och erfarenhet av systrarnas införande har systembytet inneburit en kraftsamling från våra medarbetare. Befintliga processer och arbetssätt har gått igenom och ett stort antal utbildningar har genomförts. Överlag har övergången till FAST2 gått bra och medarbetarna har tagit ett stort ansvar för att stötta och hjälpa varandra.



Det planerade införandet av Inyett, ett system med automatiserade kontroller av utbetalningar och leverantörer, har genomförts.






Vi arbetar vidare med vårt systematiska kvalitetsarbete och ständiga förbättringar inom ramen för vårt ledningssystem och stärkte i början av året upp organisationen med en kvalitetsstrategi. Bolaget har även påbörjat ett arbete med att analysera lönsamheten per fastighet och område.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				<p> Baserat på 2019 års utredning genomföra eventuell avyttring av fastigheter som saknar strategisk betydelse.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Några fastigheter har identifierats och utredning kring dessa pågår. Ett första ärende kommer lyftas i styrelsen i mars 2021.</p>
 Genomföra avyttring av Vällingby Centrum				<p> Arbetet genomförs utifrån redovisat utredningsuppdrag.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Styrelsen fattade i juni beslut om att ge VD i uppdrag att genomföra förberedelser för försäljning av fastigheterna Kontorsskytten 2, 5, 6 och 8, Tre Brunnar 1, Kartritaren 3 och Sidfoten 1 samt arrende för del av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Grimsta 1:2. Ett försäljningsprospekt finns framtaget. På grund av pandemin har bolaget valt att invänta ett mer gynnsamt marknads läge och har därför förlängt möjligheten att komma in med anbud på centrumet i upp till ett år.</p>
<p> Utreda förutsättningarna för att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bostadsbolag</p>				<p> Utreda ägarskap till kategoribostäder i samråd med Systerbolagen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har under året påbörjat ett utredningsarbete tillsammans med systerbolagen kring kategoribostäder.</p>
<p> Utreda om och i så fall hur kalkylräntan kan sänkas för spetsprojekt inom miljöområdet samt för andra projekt vid införande av Stockholmshyra, samt vilka kostnader det skulle innebära</p>				<p> Frågan kring kalkylränta i spetsprojekt utreds i samverkan med våra systerbolag.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagen har under 2020 svarat på en remiss avseende kalkylränta i projekt med energieffektivisering och en dialog har inletts med ekonomicheferna i systerbolagen. Vi planerar att fördjupa analysen under 2021 med fokus på hur detta kan tillämpas i innovativa spetsprojekt.</p>
	<p>  Andel administrations- och indirekta kostnader</p> <p><b>Analys</b></p>	6,7 %	7,5 %	<p> Utveckla innovationsförmågan och genomföra förbättringar utifrån det systematiska kvalitetsarbetet i vårt ledningssystem.</p> <p><b>Analys</b></p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Arbetet i processnätverket som låg nere under hösten 2019 har återupptagits under 2020 och de förbättringsförslag som har inkommit har hanterats här. Beslut har tagits att införa en ny avdelning, Verksamhetsutveckling, i syfte att driva utveckling och innovation.</p> <p>I samband med att samtliga ekonomer samlades i november hölls en workshop där vi tog fram flera förslag till möjliga projekt kopplat till utveckling med hjälp av AI. Under 2021 kommer projektet genomföras.</p>
	 <p>Avvikelse investeringsbudget, %</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Den totala investeringsvolymen blev 1 862 mnkr jämfört med budget 2 270 mnkr, dvs. en avvikelse på 408 mnkr. Nyproduktion stod för 1 049 mnkr av investeringarna (190 mnkr lägre än budget) och ombyggnationer för 808 mnkr (218 mnkr lägre än budget).</p>	-17,97 %	2 270 mnkr	
	 <p>Direktavkastning</p> <p><b>Analys</b></p>	4,8	4,4 %	<p>✓ Utveckla den strategiska styrningen av underhåll och investering.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ett fastighetsråd har införts där samtliga större investeringar lyfts. Styrelseunderlag har utvecklats och ett utkast till kalkylregler har tagits fram. Fortsatt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				utveckling kommer göras under 2021 under ny aktivitet.
	 Driftkostnad/kvm  <b>Analys</b>	667	690	 Undersöka möjligheten att införa nyckeltal per område och fastighet.  <b>Analys</b>  Framtagande av nyckeltal har gjorts och presenterats för förvaltningen. Stockholms hems controllerchef och ekonomichef har besökt företagsledningen och berättat hur de arbetar med nyckeltalsstyrning.
	 Driftnetto/kvm  <b>Analys</b>	568	540	 Styra mot budget och indikatorer utifrån bolagets ekonomistyrmodell  <b>Analys</b>  Bolaget arbetar fortsatt med den modell som infördes under 2019 med månadsuppföljningar, prognoser och handlingsplaner vid avvikelser.
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)  <b>Analys</b>  Bolagets operativa resultat landade på 75 mnkr jämfört med budget 224 mnkr. P.g.a. Covid 19 har marknadsvärdet för Vällingby Centrum sjunkit betydligt jämfört med 2019 och en nedskrivning på 220 mnkr har behövt göras.	74,7	224	

### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

För att hålla jämna steg med utvecklingen i samhället och fortsatt vara affärsmässiga och attraktiva, deltar vi aktivt i stadens satsning på en smart och uppkopplad stad, digitaliserar via våra processer och nyttjar innovativa lösningar i våra fastigheter.



Vi har under året identifierat ett stort behov av att utveckla hur vi möter våra kunders behov och förväntningar när det gäller tillgänglighet och tjänster genom digitala lösningar. Vi bistår äldreförvaltningen i deras arbete med Smarta lås och kommer att inleda ett eget arbete med att ta fram en strategi framåt där vi bland annat lär av systerbolagen.









Pilotprojektet med smarta studentbostäder i Hagastaden löper på, byggstart är 2025.





Implementeringen av fastighetssystemet FAST2 har öppnat för fler e-tjänster och digitala möjligheter för våra hyresgäster. Svenska Bostäder deltar även i Sveriges Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, där utvecklingen av ett gemensamt API är det viktigaste och där vi också tittar på gemensamma lösningar för Internet of Things och AI, samt förändrade arbetssätt för att möjliggöra digital utveckling.

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivande byggtreprenörer på Stockholmsmarknaden genomför vi ett projektarbete tillsammans med systerbolagen. Genom projektet Nya entreprenörer är målsättningen att hitta nya entreprenörer i våra entreprenadupphandlingar. Arbetet med marknadsdialog inför upphandlingar behöver utvecklas. Det finns en utmaning i att tillämpa arbetssättet i den omfattning som var ambitionen för året. Detta beroende på att bolagets inköpsorganisation i dagsläget är underbemannad och behöver rimlig tid att komma igång med sitt arbete.

Under tertial 1 genomfördes vårt första digitala Ledarforum där temat var att leda på distans och i kris. Vi har också genomfört Stockholms stads medarbetarundersökning, där vi fick ett något lägre resultat än året innan. Analyser har gjorts och handlingsplaner har tagits fram på ledningsnivå samt på alla avdelningar, enheter och distrikt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens inköpskategori vitvaror				<p>✓ Pågående arbete med att identifiera kravställare avseende vitvaror inom olika delar av staden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har fortsatt kategorians var för kategoriklassen vitvaror och uppdraget fortsätter enligt kategoriplan.</p>
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande				<p>⚠ Utredning genomförs avseende effektivisering av förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utredning genomförs 2021 avseende</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				effektivisering av förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer				<p> Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala tjänster kopplade till dessa.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet fortgår i samarbete mellan bolagen. En utredning är initierad och klar från PWC som föreslår ett antal möjliga vägar framåt. Dessa diskuteras vidare i samarbete med Stockholms Stadshus AB.</p>
	  Aktivt Medskapandeindex  <b>Analys</b>  Lägre nivå än förväntat. Analyser är gjorda samt handlingsplaner är framtagna. Resultatet kan delvis förklaras av en del förändringar under året, där vi bland annat har bytt fastighetsystem, IT-leverantör mm.	82	85	
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram  <b>Analys</b>	100 %	100 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts  <b>Analys</b>	65 %	50 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Index Bra arbetsgivare  <b>Analys</b>  Består av tre delindex: Jämställdhet, Attraktiv arbetsgivare och Rekommendera arbetsplats. Resultatet jämfört med föregående mätning, 2019, visar en minskning med en indexpunkt. Av samtliga delindex återfinns den mest positiva förändringen mellan år 2019 och 2020 för Attraktiv arbetsgivare med en ökning med en indexpunkt.	84	85	
	 Sjukfrånvaro  <b>Analys</b>  Sjukfrånvaron har gått upp pga Coronapandemin. Ökningen är dock marginell och beror på de lyckade åtgärder som vidtagits för att minska smittan på arbetsplatserna.	5,4 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14  <b>Analys</b>	1,7 %	1,7 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts  <b>Analys</b>  Vi har i våra planer att genomföra behörighetsgenomgångar i Agresso 2 gånger per år.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Under året har 2 genomgångar genomförts, senaste genomgången skedde i november 2020.